

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số:29/2018/DS-PT

Ngày: 26/4/2018

“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ong Thân Thắng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Gia Lương.

Bà Hoàng Thị Thu Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khôi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết-Kiểm sát viên trung cấp.

Trong các ngày 27 tháng 3 năm 2018 và ngày 26 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2018/TLPT- DS ngày 17/01/2017 Về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2017/DS - ST ngày 01/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện TY, tỉnh Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2018 /QĐ- PT ngày 22/02/2018; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 18/2018/QĐ-PT ngày 07/3/2018; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2018/QĐ-PT ngày 07/3/2018 và Thông báo mở lại phiên tòa số 90/2018/TB-TA ngày 12/4/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Tạ Văn Th1, sinh năm 1987. (có mặt).

Nơi cư trú: Thôn Ng, xã SV, huyện TY, tỉnh Bắc Giang

2. Bị đơn:

2.1 Ông Hoàng Kông D1, sinh năm 1962.(có mặt).

2.2 Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1965.(có mặt).

Đều cư trú: Thôn ĐP, xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 UBND huyện TY do ông Đỗ Văn Th - Phó phòng, phòng Tài nguyên và môi trường huyện TY đại diện theo ủy quyền. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TY do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc chi nhánh đại diện theo pháp luật. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3 UBND xã NT, huyện TY do ông Nguyễn Văn T – Chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.4 Chị Đoàn Thị N1, sinh năm 1988;

Nơi cư trú: Thôn Ng, xã SV, huyện TY, tỉnh Bắc Giang.

Do anh Tạ Văn Th1 đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 14/11/2015. (anh Th1 có mặt tại phiên tòa).

3.5 Chị Hoàng Thị H3, sinh năm 1990;

Nơi cư trú: tổ 1, khu 34, xã SM, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang.

Do ông Hoàng Kông D1 đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 19/7/2016. (ông D1 có mặt tại phiên tòa)

3.6 Anh Hoàng Công H2, sinh năm 1994;

Nơi cư trú: Thôn ĐP, xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang .

Do ông Hoàng Kông D1 đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 27/8/2016. (ông D1 có mặt tại phiên tòa).

4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Kông D1: Bà Giáp Thị V – Luật sư, văn phòng Luật sư K, thuộc đoàn Luật sư tỉnh BG. (có mặt tại phiên tòa).

5 . Người kháng cáo: Bị đơn ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị H3, anh Hoàng Công H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án sơ thẩm thì vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn kiện đề ngày 09/11/2015, bản tự khai, biên bản lấy lời khai nguyên đơn anh Tạ Văn Th1 trình bày: Do có mối quan hệ quen biết với ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 nên ngày 08/5/2013, anh có mua của vợ chồng ông D1 bà H1 một thửa đất số 134 (lô 6), tờ bản đồ số 27, diện tích 156 m², địa chỉ thửa đất Thôn ĐP, xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang, cùng toàn bộ tài sản trên đất. Khi anh mua đất của vợ chồng ông D1 thì hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, các bên tham gia đều ký vào hợp đồng và có chứng thực của UBND xã NT và các bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Ngay sau khi lập hợp đồng xong anh đã trả số tiền trên, ông D1 bà H1 trực tiếp nhận tiền. Sau khi ông D1 bà H1 nhận đủ tiền thì đã giao cho anh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vợ chồng ông D1 đề nghị cho ở lại một tháng sau đó sẽ bàn giao nhà đất. Sau khi đã hoàn thành hợp đồng thì ngày 07/8/2014 anh đã đến UBND huyện TY để là thủ tục sang tên và đã được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện

TY chỉnh lý trang tư của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày bàn giao tài sản anh đến yêu cầu vợ chồng ông D1, bà H1 bàn giao tài sản nhưng ông D1, bà H1 không bàn giao, anh đã yêu cầu UBND xã NT giải quyết nhưng không thành.

Nay anh yêu cầu vợ chồng ông D1, bà H1 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 08/5/2013 đồng thời bàn giao toàn bộ tài sản như đã ký kết.

Tại phiên tòa, anh Tạ Văn Th1 có mặt vẫn giữ nguyên yêu cầu trên.

Với tư cách người đại diện theo ủy quyền của chị Đoàn Thị N1, anh Tạ Văn Th1 vẫn giữ nguyên yêu cầu trên.

Tại bản tự khai ngày 05/01/2016 và các lời khai tiếp theo ông Hoàng Kông D1 trình bày: Khoảng tháng 5/2013, do có nhu cầu về vốn để làm ăn nên ông có hỏi vay tiền của anh Th1. Anh Th1 đã đồng ý cho ông vay tiền nhưng với điều kiện là phải làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất. Do cần vay vốn nên ông đã chấp nhận như điều kiện của anh Th1, sau đó ngày 08/5/2013 vợ chồng ông cùng với anh Th1 đã đến UBND xã NT làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 134 (lô 6), tờ bản đồ số 27, diện tích 156 m², địa chỉ thửa đất Thôn ĐP, xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang, cùng toàn bộ tài sản trên đất. Sau khi ký hợp đồng trên thì anh Th1 đã giao cho ông vay số tiền 250.000.000 (hai trăm lăm mươi triệu đồng). Ông xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng trên chỉ là để đảm bảo cho số tiền mà ông đã vay của anh Th1, chứ thực tế gia đình ông không chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho anh Th1. Nay ông không nhất trí giao nhà đất cho anh Th1, ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/5/2013 giữa vợ chồng ông với anh Th1 là vô hiệu vì: Hợp đồng trên không có thật mà việc lập hợp đồng đó chỉ nhằm đảm bảo cho việc vay mượn tiền giữa ông với anh Th1. Mặt khác, thửa đất mà vợ chồng ông ký chuyển nhượng với anh Th1, được UBND huyện TY cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình (khi đó hộ gia đình ông gồm có vợ chồng ông và hai con), ông xác định các thành viên trong gia đình có quyền sử dụng thửa đất đó. Nhưng khi ký hợp đồng trên các con của ông không được biết và cũng không ký vào hợp đồng chuyển nhượng trên.

Tại phiên tòa, ông Hoàng Kông D1 có mặt vẫn giữ nguyên ý kiến trên.

Tại bản tự khai ngày 05/01/2016 và lời khai tiếp theo bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà không được giao dịch mua bán nhà đất cũng như giao dịch vay tiền gì với anh Th1. Ngày 08/5/2013, ông D1 có bảo bà đến UBND xã NT để ký tên vay tiền của anh Th1, bà đã đến UBND xã để ký tên, khi bà ký tên bà không đọc nội dung văn bản. Do đó bà không biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất như thế nào và bà cũng không được nhận tiền. Nay bà xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 08/5/2013 giữa vợ chồng bà với anh Th1 là vô hiệu vì: Tài sản trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của gia

đình bà gồm vợ chồng bà và các con, khi ký hợp đồng trên chỉ vợ chồng bà ký còn các con của bà không biết và cũng không được ký. Mặt khác, việc lập hợp đồng trên là giả mạo nhằm che đậy việc ông D1 vay tiền của anh Th1.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H1 có mặt vẫn giữ nguyên ý kiến trên.

Tại bản tự khai ngày 05/01/2016 và các lời khai tiếp theo chị Hoàng Thị H3, anh Hoàng Công H2 đều trình bày: Anh, chị là con của ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1. Anh chị xác định có công sức đóng góp vào khối tài sản là thửa đất số 134 (lô 6), tờ bản đồ số 27, diện tích 156 m², địa chỉ thửa đất Thôn ĐP, xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang, cùng toàn bộ tài sản trên đất, anh chị xác định có quyền lợi trong khối tài sản này. Việc ông D1, bà H1 với anh Th1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất và tài sản trên đất trên anh chị không biết và cũng không được ký vào hợp đồng. Nay anh, chị đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng trên là vô hiệu.

Tại phiên tòa, anh Hoàng Công H2, chị Hoàng Thị H3 vắng mặt và ủy quyền cho ông Hoàng Kông D1.

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của anh H2, chị H3, ông Hoàng Kông D1 vẫn giữ nguyên ý kiến trên.

UBND huyện TY do ông Đỗ Văn Th – Phó phòng, Phòng tài nguyên và môi trường huyện TY đại diện theo ủy quyền trình bày: Năm 2007 ông Hoàng Kông D1 tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất và trúng đấu giá thửa đất số 134 (lô 6), tờ bản đồ số 27, diện tích 156 m², địa chỉ thửa đất Thôn ĐP, xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang. Sau khi trúng đấu giá và ông D1 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với nhà nước thì ngày 20/12/2007 UBND huyện TY đã có quyết định giao đất cho hộ ông Hoàng Kông D1 (có biên bản cầm mốc giao đất ở cho hộ ông Hoàng Kông D1) và ngày 17/01/2008 ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào các tài liệu trên ngày 21/4/2008 UBND huyện TY đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hoàng Kông D1 bà Nguyễn Thị H1. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông D1 là căn cứ vào quyết định giao đất ngày 20/12/2007, còn quyền sử dụng đất là của cá nhân ông D1 hay là của hộ ông D1 thì đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết

UBND xã NT, huyện TY do ông Nguyễn Văn T – Chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật trình bày: Năm 2007 ông Hoàng Kông D1 tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất và trúng đấu giá thửa đất số 134 (lô 6), tờ bản đồ số 27, diện tích 156 m², địa chỉ thửa đất Thôn ĐP, xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang. Sau khi trúng đấu giá ông D1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với nhà nước và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên. UBND xã NT xác định người có quyền sử dụng thửa đất trên là ông D1 và bà H1 còn các con của ông D1 tại thời điểm cấp giấy

chúng nhận quyền sử dụng đất thì vẫn còn nhỏ và đang đi học chưa đóng góp gì vào khối tài sản trên.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 08/5/2013 giữa ông D1, bà H1 với anh Th1 được lập tại UBND xã và các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, hợp đồng được lập đúng mẫu theo Luật đất đai và khi lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên thì thửa đất không có tranh chấp. Do đó UBND xã đã chứng thực hợp đồng trên vào cùng ngày.

Nay UBND xã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông D1, bà H1 với anh Th1 lập ngày 08/5/2013 là hợp pháp. Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện TY do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc chi nhánh đại diện theo pháp luật trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 134 (lô 6), tờ bản đồ số 27, diện tích 156 m², địa chỉ thửa đất Thôn ĐP, xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang là do ông D1 trúng đấu giá và ông D1 là người trực tiếp nộp tiền trúng đấu giá. Ngày 17/01/2007 ông D1 làm đơn và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất là ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1. Đồng thời tại thời điểm đó hai con của ông D1 còn nhỏ chưa có đóng góp gì. Nay quan điểm của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai là: Xác định quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 156 m² nói trên là của ông D1, bà H1, các con của ông D1 và bà H1 không có quyền lợi liên quan gì.

Do ông D1, bà H1 là chủ sử dụng đất nên ngày 08/5/2013 giữa ông D1, bà H1 với anh Th1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng trên là phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã chính lý trang tư của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM113658, sang tên cho anh Tạ Văn Th1. Việc chính lý trên là đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, ông Đỗ Văn Th, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Quang H có đơn xin xét xử vắng mặt.

Với tư cách người bảo vệ quyền và nghĩa vụ của bị đơn, Luật sư Giáp Thị V cho rằng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 08/5/2013 giữa ông D1, bà H1 với anh Th1 là giả mạo và không đúng trình tự theo quy định của pháp luật vì:

Thứ nhất: việc ông D1, bà H1 lập hợp đồng trên chỉ nhằm bảo đảm cho khoản vay 250.000.000 đồng mà ông D1 đã vay của anh Th1; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 113658 của UBND huyện TY cấp cho hộ ông D1, bà H1. Như vậy, các thành viên trong gia đình gồm ông D1, bà H1, chị H3, anh H2 đều có quyền sử dụng thửa đất trên và đều có quyền định đoạt. Mặt khác, chị H3, anh H2 thời điểm đó vẫn ở chung cùng ông D1, bà H1 và có cùng gia đình tạo lập được các tài sản trên

đất như hiện nay. Do đó, khi ông D1, bà H1 với anh Th1 lập hợp đồng trên thì chị H3, anh H2 không được biết và cũng không được ký vào hợp đồng trên.

Thứ hai: Nội dung của hợp đồng là không đúng vì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Hoàng Kông D1 ở mục 5 có ghi hình thức sử dụng: Sử dụng chung nhưng ở trong hợp đồng lại ghi sử dụng riêng 156 m², tại thời điểm giao kết hợp đồng thì trên đất đã có các tài sản nhưng trong hợp đồng chỉ ghi nhà ở (mà phần nhà ở này có sự khác nhau trong các hợp đồng) còn các tài sản khác thì không ghi trong hợp đồng và trình tự, thủ tục chỉnh lý trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng vì ngày 08/5/2013 các bên giao kết hợp đồng nhưng đến ngày 07/8/2014 anh Th1 mới làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, như vậy là vi phạm về thời hạn đăng ký biến động theo khoản 6 Điều 95 Luật đất đai, tại hồ sơ thuế thể hiện ngày 27/8/2014 mới nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ nhưng ngày 13/8/2014 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện TY đã chỉnh lý trang tư trong giấy chứng nhận. Mặt khác, trong hồ sơ thể hiện ngày 13/8/2013 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện TY đã chỉnh lý trang tư trong giấy chứng nhận, nhưng sau lại sửa chữa thành 13/8/2014.

Từ các căn cứ trên đề nghị Tòa án áp dụng Điều 108; Điều 109; Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005 tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/5/2013 giữa ông D1, bà H1 với anh Th1 và buộc anh Th1 phải trả lại cho ông D1, bà H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh Th1 đang giữ.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 41/2017/DS - ST ngày 01/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện TY, tỉnh Bắc Giang đã xét xử, quyết định:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009; điểm a khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP, ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao xử:

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 156 m² đất cùng nhà ở 02 tầng có diện tích sàn là 154,6 m² tại thửa số 134 (lô 6), tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất Thôn ĐP, xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang, giữa ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 với anh Tạ Văn Th1, đã được UBND xã NT chứng thực ngày 08/5/2013 và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện TY chỉnh lý ngày 13/8/2014 có hiệu lực pháp luật.

3. Giao cho anh Tạ Văn Th1 được quyền sở hữu tài sản gồm nhà bếp trị giá 2.611.000 đồng; nhà vệ sinh trị giá 937.000 đồng; mái tôn (phía trước nhà gồm cả tường bao, trụ công, lát nền gạch) trị giá 9.600.000 đồng và sân lát gạch trị giá

520.000 đồng, công trình chăn nuôi (bao gồm cả tường bao phía cuối đất) trị giá 2.376.000 đồng (toàn bộ công trình trên xây được dựng trên thửa đất số 134 (lô 6), tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất Thôn ĐP, xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang). Nhưng phải có trách nhiệm trả cho ông D1, bà H1 trị giá tài sản công trình là 16.044.000 đồng (mười sáu triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền chậm trả ở thời điểm thanh toán.

4. Về án phí, chi phí tố tụng:

Ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Tạ Văn Th1 phải chịu 802.000 (tám trăm linh hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ và số tiền 6.250.000 đồng (Sáu triệu hai trăm lăm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí anh Th1 đã nộp theo biên lai số AA/2014/0000622 ngày 30/11/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Hoàn trả anh Tạ Văn Th1 5.448.000 đồng (Năm triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

Anh Th1 phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền chi phí tố tụng; ông D1 phải chịu 1.500.000 đồng (một triệu lăm trăm nghìn đồng) chi phí tố tụng. Xác nhận anh Th1, ông D1 đã nộp đủ số tiền trên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành bản án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 15/11/2017, bị đơn ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị H3, anh Hoàng Công H2 kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 và anh Tạ Văn Th1 để trả lại diện tích đất cho gia đình ông D1.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Hoàng Kông D1 trình bày: Vụ án có nhiều vi phạm tố tụng; chưa điều tra thu thập chứng cứ đầy đủ, không đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông D1. Hợp đồng chuyển nhượng có nhiều bản nội dung khác nhau, có sự tẩy xóa, sửa chữa nội dung nên không thống nhất, không hợp pháp. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để điều tra giải quyết lại.

Bị đơn ông Hoàng Kông D1 trình bày: Nhất trí quan điểm của Luật sư. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm có nhiều nội dung chưa được xem xét làm rõ ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình. Bản chất của sự việc là ông vay tiền của anh Th1 để làm ăn chứ không phải bán nhà đất. Quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình còn có quyền lợi của các con là Hoàng Thị H3, Hoàng Công H2. Xây dựng nhà có công sức đóng góp tiền của các con. Giá bán nhà đất cũng không phù hợp vì tại thời điểm đó có gia đình chỉ bán 1/2 nhà đất đã hơn 300 triệu đồng. Đây là giao dịch giả tạo nhằm đảm bảo cho việc vay tiền giữa tôi và anh Th1. Mặt khác tôi không có giấy ủy quyền cho anh Th1 đi nộp nghĩa vụ thuế tại sao anh Th1 lại nộp được? Đề nghị xem xét lại trình tự thủ tục sang tên nhà đất cho anh Th1. Nếu anh Th1 có thiện chí thỏa thuận trả lại gia đình tôi nhà đất thì gia đình tôi sẽ trả lại anh số tiền 250 triệu đồng gốc và tiền lãi theo lãi suất của Ngân hàng từ ngày vay đến nay. Vì không hiểu biết pháp luật và cũng không phải bán nhà đất thật nên tôi không bảo các con tôi là H2, H3 ký hợp đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Nhất trí nội dung trình bày của ông D1. Bản chất sự việc là bán nhà đất hay ông D1 vay tiền của anh Th1 như thế nào tôi không biết, chỉ biết mọi người bảo ký vào giấy tờ là ký. Sau này anh Th1 bảo là bán nhà đất thì tôi mới biết và không đồng ý vì đó là tài sản chung của cả gia đình còn có các con tôi nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh H2, chị H3 (do ông Hoàng Kông D1 đại diện theo ủy quyền) trình bày: Không nhất trí việc chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông D1 và anh Th1 vì quyền sử dụng đất là cấp cho hộ gia đình. Khi Tòa án sơ thẩm giải quyết có nhận đơn xin hoãn nộp tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu độc lập của anh H2, chị H3 nhưng không có văn bản trả lời chấp nhận hay không chấp nhận. Sau đó Tòa án sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của anh H2, chị H3 là không đảm bảo quyền lợi cho anh H2, chị H3 vì: Anh H2, chị H3 có công sức đóng góp cho gia đình trong việc mua đất, xây dựng nhà cửa và cả gia đình cùng chung sống trên nhà, đất đó. Khi giao dịch với anh Th1 thì anh H2, chị H3 đều trên 18 tuổi nhưng không được biết và không tham gia ký hợp đồng chuyển nhượng.

Nguyên đơn anh Tạ Văn Th1 trình bày: Tôi không đồng ý quan điểm của gia đình ông D1 và Luật sư vì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa tôi và vợ chồng ông D1 đã được UBND xã NT chứng thực và được cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất mang tên tôi. Nếu gia đình ông D1 muốn lấy lại nhà đất thì phải trả cho tôi số tiền là 600 triệu đồng, tôi không đồng ý mức tiền gia đình ông D1 trả. Tôi cũng có một phần trách nhiệm khi mua nhà, đất mà không tìm hiểu kỹ về tài sản mua bán.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

+ Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án chấp hành đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tuân thủ đầy đủ quyền và nghĩa vụ trong quá trình tham gia tố tụng.

+ Về nội dung: Cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án như: Đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng, buộc bị đơn trả nhà, đất nhưng bản án chỉ tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất mà không buộc bị đơn phải bàn giao tài sản nhà, đất cho nguyên đơn là không giải quyết hết yêu cầu của người khởi kiện; Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết các tài sản phát sinh (không có trong hợp đồng) nằm ngoài diện tích đất chuyển nhượng nhưng cấp sơ thẩm vẫn xem xét giải quyết buộc nguyên đơn trả tiền cho bị đơn là vượt quá phạm vi, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Mặt khác cấp sơ thẩm giao các tài sản phát sinh đã giải quyết cho nguyên đơn nhưng không xem xét đến diện tích đất có tài sản tranh chấp là đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn, thuộc đất hành lang giao thông là không đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn, vi phạm sự quản lý nhà nước về đất đai; Đương sự có yêu cầu triệu tập anh Nguyễn Mạnh H là người làm chứng nhưng cấp sơ thẩm không triệu tập mà chỉ tiến hành lập biên bản lấy lời khai xác minh là vi phạm Điều 77- BLTTDS; Việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng là chưa đảm bảo vì chưa đủ cơ sở pháp lý, quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình, tài sản trên đất có công sức đóng góp của các con ông D1, bà H1. Vì vậy quan điểm của Luật sư bảo vệ cho ông D1 nên là có căn cứ, đề nghị HĐXX hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm vấn tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện TY, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện TY có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người nêu trên, theo quy định tại khoản 2, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị H3, anh Hoàng Công H2 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết về yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 và anh Tạ Văn Th1 để trả lại nhà và đất cho gia đình ông D1, địa chỉ thửa đất tại Thôn ĐP, xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang.

[2.1]. Về bản chất của hợp đồng: Bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bị đơn và anh Tạ Văn Th1 được UBND xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang chứng thực ngày 08/5/2013 là giả tạo, bản chất của việc chuyển nhượng nói trên là ông Hoàng Kông D1 vay số tiền 250 triệu đồng của anh Tạ Văn Th1 và phải làm hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất để đảm bảo cho việc vay số tiền trên. Tuy nhiên anh Tạ Văn Th1 không thừa nhận, bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho quan điểm của mình. Do đó căn cứ các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp và Tòa án sơ thẩm thu thập được thì quan điểm của bị đơn nêu là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2]. Về hình thức, nội dung của hợp đồng:

[2.1.1]. Về đối tượng của hợp đồng: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM113658 của UBND huyện TY đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 134 (lô 6), tờ bản đồ số 27, diện tích 156 m² đất, địa chỉ thửa đất Thôn ĐP, xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang cho hộ ông Hoàng Kông D1 bà Nguyễn Thị H1. Thửa đất có nguồn gốc do ông Hoàng Kông D1 tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất và trúng đấu giá thửa đất năm 2007. Sau khi trúng đấu giá và ông D1 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với nhà nước thì ngày 20/12/2007 UBND huyện TY đã có quyết định giao đất cho hộ ông Hoàng Kông D1 (có biên bản cắm mốc giao đất ở cho hộ ông Hoàng Kông D1) và ngày 17/01/2008 ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng diện tích 156 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa số 134 (lô 6), tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất Thôn ĐP, xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang.

[2.1.2]. Về hình thức của hợp đồng: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 với anh Tạ Văn Th1 được xác lập bởi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng chứng thực tại UBND xã NT, huyện TY là đúng theo quy định tại khoản 2, Điều 689 của BLDS năm 2005 và điểm b, khoản 1, Điều 127 của Luật đất đai năm 2003 được sửa đổi bổ sung năm 2009 quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Bà Nguyễn Thị H1 và ông Hoàng Kông D1 đều thừa nhận chữ ký của mình trong hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, các bên đương sự thực hiện việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, minh mẫn, không trái đạo đức xã hội và được công chứng, chứng thực tại UBND xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang. Tại giấy biên nhận ngày 08/5/2013 cũng thể hiện việc ông D1, bà H1 ký ở phần người bán. Ông D1 cũng đã nhận đủ số tiền 250.000.000 đồng. Các đương sự đều nhận thức được việc chuyển nhượng QSDĐ để đảm bảo cho khoản vay 250.000.000 đồng. Việc bà H1, ông D1 không thừa nhận hợp đồng

chuyển nhượng này là không có căn cứ. Bà Nguyễn Thị H1 cho rằng không được bàn bạc khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà là người có đủ năng lực hành vi dân sự do đó bà H1 phải chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

[2.1.3]. Về nội dung hợp đồng có sự tẩy xóa không thống nhất: Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 134 (lô 6), tờ bản đồ số 27, diện tích 156 m², địa chỉ thửa đất Thôn ĐP, xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang ngày 08/5/2013 giữa vợ chồng ông D1 với anh Tạ Văn Th1 đã ký thì hợp đồng chuyển nhượng bị tẩy xóa, các bản được lập không trùng khớp.

Trong quá làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận QSDĐ số AM113658 của UBND huyện TY. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/5/2013 có sự sửa chữa về diện tích sản nhà cụ thể: Tài liệu nguyên đơn cung cấp kèm theo đơn khởi kiện ngày 04/11/2015 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bản sao có công chứng, chứng thực của UBND xã SV, huyện TY, tỉnh Bắc Giang ngày 05/3/2014) thì tại mục 2.2 thể hiện “Diện tích sản nhà là 120m²”. Hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng đăng ký đất đai huyện TY (BL 289) và hợp đồng chuyển nhượng do Chi cục Thuế huyện TY (BL310) cung cấp theo đơn đề nghị đăng ký biến động quyền sử dụng đất của anh Tạ Văn Th1 có sự mâu thuẫn về Diện tích sản nhà cụ thể là “150m²”. HĐXX thấy, việc không thống nhất về nội dung của hợp đồng do các đương sự cung cấp, có sửa chữa nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc sửa đổi đã được thực hiện công chứng, chứng thực như khi thực hiện giao kết hợp đồng là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 423 BLDS năm 2005 về Sửa đổi hợp đồng dân sự. Trong quá trình thẩm định, các cơ quan có thẩm quyền chưa xem xét kỹ về nội dung sửa đổi là có thiếu sót. Nên cần chấp nhận quan điểm của ông D1 và bà H1 về nội dung này.

[2.1.4]. Xét nội dung kháng cáo của ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1, chị Hoàng Thị H3, anh Hoàng Công H2 về việc Giấy chứng nhận QSDĐ năm 2008 được cấp cho hộ gia đình, chị H3 và anh H2 có công sức đóng góp vào việc phát triển khối tài sản chung của gia đình, HĐXX thấy: Năm 2008, hộ ông D1, bà H1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm đó theo hộ khẩu thì gia đình ông D1 còn có 2 con là Hoàng Thị H3, sinh ngày 26/9/1990 và Hoàng Công H2, sinh ngày 4/12/1994. Như vậy, có thể xác định thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông D1 thì hai con ông D1 đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 2, Điều 9 và khoản 1, Điều 10- Luật đất đai năm 2003 đất được cấp cho hộ gia đình. Như vậy các thành viên trong hộ gia đình ông D1 có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 113- Luật đất đai năm 2003, được sửa đổi bổ sung năm 2009.

[2.1.5]. Tại cấp sơ thẩm, chị Hoàng Thị H3 và anh Hoàng Công H2 có đơn yêu cầu độc lập đều đề ngày 29/5/2016 nộp tại tòa án ngày 31/5/2016, cùng ngày Tòa án đã ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật và tổng đạt trực tiếp thông báo cho chị H3, ông D1 nhận thay anh Hoàng Công H2. Hết thời hạn quy định chị H3 và anh H2 không nộp tiền tạm ứng án phí và cũng không có lý do chính đáng về việc không nộp án phí. Ngày 16/8/2016 ông Hoàng Công D1 mới nộp 2 bản phô tô đơn xin hoãn nộp tiền tạm ứng án phí của anh H2 và chị H3 nhưng không có căn cứ chứng minh cho lý do xin nộp tạm ứng án phí muộn. Căn cứ yêu cầu của bị đơn trong vụ án và đơn yêu cầu độc lập của anh H2, chị H3 thấy có cùng nội dung như nhau là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết với anh Tạ Văn Th1. Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm d, khoản 1, Điều 168 BLTTDS năm 2004 không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị H3, anh H2 mà chỉ xem xét ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[2.1.6]. Xét kháng cáo của chị Hoàng Thị H3, anh Hoàng Công H2 về việc có công sức đóng góp cho ông D1 và bà H1 để mua đất, làm nhà, HĐXX thấy: Tại các bản tự khai và đơn yêu cầu độc lập của chị H3, anh H2 thể hiện anh chị có công sức đóng góp và khối tài sản chung cụ thể: chị H3 đóng góp là 150.000.000 đồng, anh H2 đóng góp 100.000.000 đồng cho bố mẹ anh chị là ông D1, bà H1 để trả nợ tiền mua đất làm nhà từ năm 2008. Nhưng chị H3, anh H2 lại không cung cấp được cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ chứng minh thể hiện về công việc, mức thu nhập và việc hàng tháng đã đưa tiền lương cho ông D1, bà H1 để mua đất làm nhà và trả nợ. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận nội dung trình bày của anh H2, chị H3 về đóng góp tiền mua đất, xây nhà.

[2.1.7]. Xét quá trình giao kết hợp đồng thấy: Ngày 8/5/2013, khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền hộ ông Hoàng Công D1, bà Nguyễn Thị H1 với anh Tạ Văn Th1 được ký kết thì các con của ông D1, bà H1 là chị Hoàng Thị H3, anh Hoàng Công H2 đều đã trên 18 tuổi đủ năng lực hành vi dân sự. Căn cứ vào Điều 109- Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về “ Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình” thì việc định đoạt tài sản này phải được sự đồng ý của chị Hoàng Thị H3 và anh Hoàng Công H2. Phần diện tích đất tại thửa số 134 (lô 6), tờ bản đồ số 27, diện tích 156 m², địa chỉ thửa đất Thôn ĐP, xã NT, huyện TY thuộc sở hữu chung của tất cả các thành viên trong hộ gia đình gồm ông D1, bà H1, chị H3, anh H2. Do đó các thành viên có quyền định đoạt đối với phần diện tích đất của gia đình mình.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản ủy quyền

theo quy định của pháp luật về dân sự. Tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 8/5/2013 tại UBND xã NT cũng thể hiện chỉ có ông D1, bà H1 ký xác nhận và hợp đồng chuyển nhượng này. Theo lời khai của bà Nguyễn Thị H là cán bộ tư pháp xã NT và ông Nguyễn Văn T, Chủ tịch UBND xã NT thì ngày 8/5/2013 tại UBND xã NT chỉ có ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 và anh Tạ Văn Th1 lập hợp đồng chuyển nhượng, trong hợp đồng chuyển nhượng cũng không thể hiện chữ ký của chị H3, anh H2. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị H3 và anh H2 không được biết là có căn cứ, cần chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1, chị Hoàng Thị H3, anh Hoàng Công H2 về nội dung hợp đồng chuyển nhượng đã xác lập là vô hiệu.

[2.1.8]. Trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có một số vi phạm thiếu sót như đại diện Viện kiểm sát nêu là có căn cứ. Tuy nhiên HĐXX thấy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà chỉ cần căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309- Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm: tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/5/2013 vô hiệu theo quy định tại Điều 410- Bộ luật Dân sự năm 2005. Do sửa bản án dân sự sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 08/5/2013 vô hiệu nên các bên cần khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137- Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Cụ thể:

Giao cho hộ ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 được quyền sử dụng diện tích 156 m² đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là nhà ở 02 tầng có diện tích sàn là 154,6 m² cùng công trình phụ tại thửa số 134 (lô 6), tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất Thôn ĐP, xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang.

Đối với tài sản là công trình trên xây được dựng trên phần diện tích đất không thuộc quyền sử dụng của hộ ông Hoàng Kông D1 thì tạm giao cho hộ gia đình ông D1 quản lý nhưng phải có trách nhiệm đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền và phải tháo dỡ trả lại hiện trạng khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

Về giải quyết bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu:

Xét về mức độ lỗi của các bên trong giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Tạ Văn Th1 và ông Hoàng Kông D1 và bà Nguyễn Thị H1 bị vô hiệu, HĐXX xác định lỗi của các bên như sau: Vợ chồng ông D1, bà H1 là chủ sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất nhưng khi giao kết hợp đồng đã không cung cấp đầy đủ thông tin về các đồng sở hữu tài sản cho bên nhận chuyển nhượng được biết, trong hợp đồng vợ chồng ông D1 còn cam kết tài sản là của mình không có tranh chấp với ai khác; từ khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã nhận số tiền 250.000.000 đồng nhưng từ đó đến nay vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không giao đất và nhà

cho anh Th1 do đó mức độ lỗi là 60% ; Còn anh Tạ Văn Th1 khi giao kết đã không tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý của tài sản nhận chuyển nhượng, mức độ lỗi là 40% .

Xét mức độ thiệt hại xảy ra trong việc giao kết hợp đồng: Thiệt hại được xác định là giá trị tài sản có sự biến động tăng hơn so với giá trị tài sản khi các bên giao kết hợp đồng, cụ thể: Hợp đồng thể hiện giá trị tài sản là 250 triệu đồng, tại quá trình xét xử sơ thẩm tài sản được định giá là 691.096.000 đồng nhưng trừ đi giá trị tài sản phát sinh không thể hiện khi giao kết hợp đồng có giá trị 16.044.000 đồng còn 675.052.000 đồng, thiệt hại là 675.052.000 đồng – 250.000.000 đồng = 425.052.000 đồng. Số tiền ông D1, bà H1 phải bồi thường cho anh Th1 tương ứng mức độ lỗi của số tiền thiệt hại, cụ thể là 425.052.000 đồng x 60% = 255.031.200 đồng.

Như vậy, ông D1, bà H1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho anh Tạ Văn Th1 số tiền 250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 255.031.200 đồng, tổng cộng là 505.031.200 đồng.

Anh Tạ Văn Th1 có trách nhiệm trả lại cho hộ ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM113658 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TY, tỉnh Bắc Giang chỉnh lý sang tên anh Tạ Văn Th1 tại trang tư của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ bản án có hiệu lực pháp luật thi hành các bên có liên quan có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.1.9]. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí thẩm định giá, định giá tài sản: Các đương sự có yêu cầu không được chấp nhận phải chịu theo quy định tại các Điều 157, Điều 165- Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về án phí :

+ Đối với án phí phúc thẩm: Căn cứ quy định tại khoản 2, Điều 29 - Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, do sửa án sơ thẩm nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho các đương sự kháng cáo tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Đối với ông D1, bà H1 thì giữ lại tiền tạm ứng án phí để đảm bảo thi hành án.

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được điều chỉnh lại theo quy định tại Điều 147- BLTTDS; Điều 27, Điều 30- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và Điều 26, Điều 27 và khoản 2, Điều 29 - Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án , cụ thể: Anh Tạ Văn Th1 phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị

tuyên vô hiệu. Ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 24.201.248 đồng án phí do phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2, Điều 308; Điều 309- Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

[1].Chấp nhận kháng cáo của của bị đơn (ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chị Hoàng Thị H3, anh Hoàng Công H2), sửa bản án sơ thẩm số 41/2017/DS - ST ngày 01/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện TY, tỉnh Bắc Giang.

[2].Áp dụng: khoản 2, Điều 308; Điều 309; Điều 147; Điều 148; Điều 157; Điều 165; khoản 2, Điều 296- Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 109; Điều 137; Điều 410; Khoản 2, Điều 689 - Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2, Điều 9; khoản 1, Điều 10; Điều 113- Luật đất đai năm 2003 ; Điều 27, Điều 30- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 26, Điều 27, Điều 29-Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

[2.1]. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (gồm diện tích 156 m² đất cùng nhà ở 02 tầng có diện tích sàn là 154,6 m² tại thửa số 134 (lô 6), tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất Thôn ĐP, xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang) giữa ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 với anh Tạ Văn Th1 được UBND xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang chứng thực ngày 08/5/2013 là vô hiệu.

[2.2].Giao cho hộ ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 được quyền sử dụng diện tích 156 m² đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là nhà ở 02 tầng có diện tích sàn là 154,6 m² cùng công trình phụ tại thửa số 134 (lô 6), tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất Thôn ĐP, xã NT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang.

Đối với tài sản là công trình trên xây được dựng trên phần diện tích đất không thuộc quyền sử dụng của hộ ông Hoàng Kông D1 thì tạm giao cho hộ gia đình ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 quản lý nhưng phải có trách nhiệm đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền và phải tháo dỡ trả lại hiện trạng khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

[2.3]. Buộc ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Tạ Văn Th1 số tiền 250.000.000đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 255.031.200 đồng, tổng cộng là 505.031.200 đồng.

Anh Tạ Văn Th1 được nhận số tiền 505.031.200 đồng do ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 hoàn trả, bồi thường thiệt hại.

[2.4]. Buộc anh Tạ Văn Th1 có trách nhiệm trả lại cho hộ ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM113658 do UBND

huyện TY, tỉnh Bắc Giang cấp cho hộ ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 ngày 21/4/2008 (QĐ số 300/QĐ-UBND ngày 21/4/2008, số vào sổ cấp GCN: 04017), đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TY, tỉnh Bắc Giang (nay là chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TY, tỉnh Bắc Giang) chỉnh lý tại trang tư của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/8/2014.

Căn cứ bản án có hiệu lực pháp luật thi hành hộ ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 và các bên có liên quan có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3]. Về chi phí tố tụng:

[3.1]. Về chi phí thẩm định giá, định giá tài sản:

- Anh Tạ Văn Th1 phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí định giá và thẩm định tại chỗ. Xác nhận anh Th1 đã nộp đủ số tiền trên.

- Ông Hoàng Kông D1 phải chịu số tiền chi phí định giá tài sản 1.500.000 đồng. Xác nhận ông D1 đã nộp đủ số tiền trên.

[3.2]. Về án phí :

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Tạ Văn Th1 phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị tuyên vô hiệu. Nhưng được khấu trừ và số tiền 6.250.000 đồng (Sáu triệu hai trăm lăm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí anh Th1 đã nộp theo biên lai số AA/2014/0000622 ngày 30/11/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TY, tỉnh Bắc Giang.

+ Ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 24.201.248 đồng án phí do phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

- Đối với án phí phúc thẩm: Ông Hoàng Kông D1, bà Nguyễn Thị H1, chị Hoàng Thị H3, anh Hoàng Công H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

+ Hoàn trả ông Hoàng Kông D1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số: AA/2016/0003972 ngày 27/11/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TY, tỉnh Bắc Giang nhưng tạm giữ để đảm bảo thi hành án.

+ Hoàn trả bà Nguyễn Thị H1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số: AA/2016/0003974 ngày 27/11/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TY, tỉnh Bắc Giang nhưng tạm giữ để đảm bảo thi hành án.

+ Hoàn trả chị Hoàng Thị H3 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số: AA/2016/0003973 ngày 27/11/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TY, tỉnh Bắc Giang.

+ Hoàn trả anh Hoàng Công H2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số: AA/2016/0003975 ngày 27/11/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TY, tỉnh Bắc Giang.

[3.3]. Số tiền 6.250.000 đồng (Sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí anh Th1 đã nộp theo biên lai số A A/2014/0000622 ngày 30/11/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TY, tỉnh Bắc Giang sau khi đã trừ các khoản chi phí tố tụng còn lại là 6.050.000 đồng được hoàn trả cho anh Tạ Văn Th1.

[4]. Về các vấn đề khác:

- Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 468- Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền còn phải thi hành.

- Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND huyện TY;
- Chi cục THADS huyện TY;
- Cổng thông tin điện tử TANDTC;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Ong Thân Thắng

