TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 201/2024/DS- PT
Ngày: 17/9/2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hương Giang.
Các thẩm phán: Bà Triệu Thị Luyện;
Bà Phạm Thị Chuyền.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2024/TLPT-DS ngày 6 tháng 3 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 10/5/2023 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 151/2024/QĐPT-DS ngày 3/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 204/2024/QĐ-PT ngày 3/7/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 223/2024/QĐ-PT ngày 23/8/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 340/2024/QĐ-PT ngày 9/9/2024 giữa:

* *Nguyên đơn:* Ông Khiếu Văn T, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

* *Bị đơn:*

+ Chị Ninh Thị P, sinh năm 1989 (xin vắng mặt).

+ Anh Lê Anh H, sinh năm 1982 (có mặt).

Đều địa chỉ: P, cầu T, nhà A5, khu tập thể P, tổ G, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Lê Anh H:

+ Luật sư Trần Công T1 - Văn phòng L1. Địa chỉ: số I, đường L, phường D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

+ Luật sư Nguyễn Văn L - Luật sư Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh B; Địa chỉ: số C, đường N, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Dương Thị H1, sinh năm 1978; Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

2. Văn phòng C1.

Địa chỉ: Số C, đường L, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn D - Trưởng văn phòng (vắng mặt).

3. Anh Hà Văn Q, sinh năm 1988 (vắng mặt).

4. Chị Hoàng Thị C, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Đều địa chỉ: Số A, thôn Đ, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

5. Anh Hoàng Duy Đ, sinh năm 1983 (có mặt).

6. Chị Đặng Thị N, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Đều địa chỉ: Số nhà A, đường G, phường D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

7. UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Ngô Ngọc Đ1 - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện L, tỉnh Bắc Giang (xin vắng mặt)

8. UBND thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M - Chủ tịch (xin vắng mặt)

9. Văn phòng C2 (tên cũ: Văn phòng C3).

Địa chỉ: Số A, đường H, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vương Thu H2 - Trưởng văn phòng. (xin vắng mặt)

10. Ông Hoàng Bá N1, sinh năm 1950 (xin vắng mặt).

11. Ông Khiếu Văn T2, sinh năm 1975 (vắng mặt).

12. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Đều địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

* Người kháng cáo: Bị đơn là anh Lê Thanh H3 và chị Ninh Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Khiếu Văn T trình bày:

Thông qua ông Ninh Văn M1 (bố đẻ chị Ninh Thị P), ông có biết chị Ninh Thị P và chồng là anh Lê Anh H. Ngày 11/8/2014, ông có đề nghị anh H chị P cho vay số tiền 100.000.000 đồng. Mục đích vay để trang trải nợ của gia đình. Cả hai vợ chồng ông (ông và bà Dương Thị H1) cùng đến hỏi vay tiền của anh H, chị P. Anh

H, chị P có đồng ý cho vợ chông ông vay tiền nhưng yêu cầu ông viết vào giấy biên nhận vay tiền mà anh H đánh máy sẵn, đồng thời yêu cầu vợ chồng ông sau đó phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông xác nhận, chữ ký và chữ viết tại giấy biên nhận vay tiền đề ngày 11/08/2014 là của ông. Chữ ký tại mục "người cho vay" là của anh Lê Anh H.

Sau khi thỏa thuận xong, anh H, chị P yêu cầu vợ chồng ông ra Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Văn phòng C1, vợ chồng ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 248 trên cho chị P. Anh H, chị P không nói rõ mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 248 trên để làm gì nhưng vì vợ chồng ông cần vay tiền nên đồng ý ký hợp đồng theo yêu cầu của anh H, chị P. Việc vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 248 trên cho chị P là do anh H, chị P yêu cầu thì vợ chồng ông ký chứ không có việc vợ chồng ông bán đất cho anh H chị P.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C4, vợ chồng ông cùng anh H, chị P về nhà anh H, chị P. Khi đến nhà anh H, chị P, chỉ có một mình ông vào nhà, vợ ông ở ngoài cửa đợi. Ông được anh H giao cho số tiền 100.000.000 đồng (thực chất ông chỉ nhận 95.500.000 đồng còn 4.500.000 đồng thì anh H nói là cắt lãi 15 ngày luôn). Sau khi nhận tiền, ông đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 248 trên cho anh H, chị P giữ để làm tin.

Trong giấy vay ghi thời hạn vay là từ ngày 11/8/2014 đến ngày 21/8/2014 nhưng thực tế anh H, chị P cho vay lấy lãi cao nên hai bên thỏa thuận khi nào ông trả hết cả gốc và lãi thì anh H, chị P sẽ trả lại vợ chồng ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữa vợ chồng ông và vợ chồng anh H, chị P không có thỏa thuận nếu hết thời hạn cho vay trong giấy vay tiền hay hết thời hạn vay cụ thể nào khác mà vợ chồng ông không trả được nợ thì anh H, chị P có quyền sang tên đối với thửa đất số 248 trên. Thỏa thuận trên chỉ là thỏa thuận miệng bên ngoài, không có tài liệu gì chứng minh. Việc ông trình bày anh H, chị P cho vay lãi cao, ông cũng không có tài liệu gì chứng minh. Ông cũng đã nộp đơn tố cáo anh H, chị P về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản sang Cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố B và được cơ quan công an giải quyết xong.

Sau khi vay tiền, vợ chồng ông đã trả cho anh H, chị P rất nhiều lần nhưng mỗi lần trả tiền anh H, chị P đều chỉ nhận tiền chứ không ghi lại biên nhận cho vợ chồng ông. Việc vợ chồng ông trả tiền cho anh H chị P cũng không đều vì khi nào có tiền mới trả, cũng có lúc vợ chồng ông không có tiền trả. Đến khoảng năm 2018, anh H chị P nói tiền gốc và lãi cộng dồn lại mà vợ chồng ông còn nợ là 180.000.000 đồng. Do vợ chồng ông không đủ khả năng trả tiền cho anh H, chị P nên có thông báo với anh H, chị P như vậy.

Cách đây khoảng vài năm (cụ thể ngày tháng năm nào ông không thể nhớ), ông mới biết anh H, chị P đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 248 trên cho chị P, và chị P đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác. Mãi sau này, ông mới biết anh H chị P chuyển nhượng thửa đất số 248 trên cho anh Hà Văn Q, chị Hoàng Thị C, sau đó anh Q, chị C chuyển nhượng cho anh Hoàng Duy Đ. Khi anh H, chị P làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 248 trên cho anh H, chị P thì anh H chị P không thông báo gì với ông.

Đối với kết quả đo đạc, thẩm định thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang, ông xác định hiện trạng nhà ông sử dụng đất từ trước đến nay như thế nào thì hiện nay gia đình nhà ông vẫn đang sử dụng như thế. Công trình nhà ở cấp 4, nhà vệ sinh gia đình ông xây dựng từ rất lâu rồi (cụ thể năm nào ông không nhớ). Theo kết quả đo đạc thì các công trình này nằm trên cả hai thửa đất (thửa đất số 247, thửa đất số 248) là đúng hiện trạng vì trước đây thửa đất số 247 và thửa đất số 248 có nguồn gốc tách ra từ 1 thửa đất (thửa đất số 208, tờ bản đồ số 3, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông). Trước khi tách thửa đất số 208 thành 2 thửa thì trên đất đã có các công trình nhà ở cấp 4, nhà vệ sinh của gia đình ông từ trước đó rồi. Sau này khi tách thửa, đối với phần thửa đất 247 ông đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Bá N1, sau này ông N1 bán lại cho em trai ông là Khiếu Văn T2. Theo báo cáo kết quả đo đạc, hiện trạng diện tích đất của thửa đất số 248 đang bị thiếu 24m², ông không có ý kiến gì đối với phần diện tích đất bị thiếu vì từ trước đến nay gia đình ông vẫn sử dụng đúng hiện trạng đất của nhà ông được cấp giấy, không có tranh chấp.

Ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/08/2014 giữa ông Khiếu Văn T, bà Dương Thị H1 với chị Ninh Thị P đối với quyền sử dụng 481,9m^2 đất thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang vô hiệu; buộc anh Lê Anh H, chị Ninh Thị P trả lại ông Khiếu Văn T, bà Dương Thị H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 174242; ông Khiếu Văn T, bà Dương Thị H1 trả lại chị Ninh Thị P, anh Lê Anh H số tiền 95.500.000 đồng.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ninh Thị P, anh Lê Anh H với anh Hà Văn Q; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hà Văn Q, chị Hoàng Thị C với anh Hoàng Duy Đ đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang vô hiệu. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của 2 Hợp đồng chuyển nhượng nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn anh Lê Anh H trình bày:

Giữa vợ chồng anh và vợ chồng ông Khiếu Văn T, bà Dương Thị H1 không có quan hệ họ hàng gì, chỉ là chỗ quen biết ngoài xã hội. Khoảng năm 2014, ông T có xuống nhà anh đặt vấn đề vay của vợ chồng anh số tiền là 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận như sau: Ngày 11/8/2014, vợ chồng anh cho ông T, bà H1 vay số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn vay 01 tháng, có thỏa thuận lãi suất nhưng không nhớ rõ là bao nhiêu. Hai bên có viết văn bản thỏa thuận vay tiền và giao cho mỗi bên giữ một bản.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông T, bà H1 đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng anh quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 03, tại Thôn H, xã P, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 174242 do UBND huyện L cấp ngày 18/11/2010 bằng Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 11/8/2014 được công chứng tại Văn phòng C1, thành phố B ngay sau khi vợ chồng anh giao cho ông T, bà Hằng số tiền vay 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận nếu ông T, bà H1 không thanh toán đúng nợ tiền gốc, lãi thì vợ chồng anh được quyền sang tên quyền sử dụng đất trên để thu hồi nợ. Khi cho ông T vay 100.000.000 đồng ngày 11/8/2014, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P là để thế chấp, đảm bảo cho khoản vay 100.000.000 đồng.

Sau đó, đến ngày 11/9/2014, ông T lại tiếp tục hỏi vay số tiền 180.000.000 đồng. Khi đó, anh đã nói rõ với ông T bà H1 rằng số tiền vay tiếp tương đương với trị giá thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Do vậy, nếu đến hạn, ông T bà H1 không trả được nợ thì việc anh sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được coi như mua bán. Đồng thời số tiền anh cho ông T vay cũng chính là số tiền để mua đất. Ông T đồng ý nên anh mới tiến hành giao cho bà Hằng số tiền 180.000.000 đồng. Do vậy, anh xác định số tiền 100.000.000 đồng theo giấy vay tiền ngày 11/8/2014 và số tiền 180.000.000 đồng anh đã giao cho vợ ông T (bà H1) ngày 11/9/2014 là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Quá thời hạn hẹn trả tiền rất lâu mà ông T không trả. Nhiều lần anh đã hỏi ông T có trả tiền để chuộc lại đất không thì ông T trả lời không có tiền để lấy lại, bán được cho ai thì bán đi để lấy tiền. Khi đó, anh mới thực hiện việc sang tên theo hợp đồng.

Trước khi vợ chồng anh thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T, ông T có dẫn anh đi xem đất. Ông T còn nói rõ với anh là đất ông T đồng ý chuyển nhượng cho anh là đất trống, trên đất không có công trình xây dựng nào. Ngôi nhà ông T đang ở là nằm trên đất của ông T đã bán lại cho 1 ông tên là N1, ông T đang ở nhờ nhà ông N1. Cũng vì nghĩ là đất trống,

không có tài sản gì tên đất nên anh chỉ làm thủ tục để sang tên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không cần gặp ông T để nhận bàn giao đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh, chị P với anh Hà Văn Q là ký kết tại Văn phòng C1. Giá trị chuyển nhượng là 680.000.000 đồng. Anh đã giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 248 trên cho anh Q. Anh Q đã giao đủ cho anh số tiền 680.000.000 đồng.

Anh không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Khiếu Văn T, không nhất trí yêu cầu của ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/08/2014 giữa ông Khiếu Văn T, bà Dương Thị H1 với chị Ninh Thị P vô hiệu vì khi vợ chồng ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc.

Đối với yêu cầu của ông T về đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ninh Thị P, anh Lê Anh H với anh Hà Văn Q; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hà Văn Q, chị Hoàng Thị C với anh Hoàng Duy Đ (được chứng thực tại Văn phòng C3 ngày 11/3/2022) đều đối với quyền sử dụng 481,9m^2 đất thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang vô hiệu, anh cũng không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp, tự nguyện, đúng quy trình, trình tự thủ tục.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Hoàng Duy Đ về yêu cầu ông T phải trả lại diện tích 481,9m² đất và tháo dỡ toàn bộ các công trình trên diện tích đất trên (gồm 1 phần công trình nhà ở cấp 4 diện tích 20,4m², 1 phần công trình nhà bếp, nhà vệ sinh diện tích 36,4m² và một bán mái tôn diện tích 53,2m²) mà ông T đang quản lý sử dụng, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/08/2014 giữa ông Khiếu Văn T, bà Dương Thị H1 với chị Ninh Thị P vô hiệu, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ninh Thị P, anh Lê Anh H với anh Hà Văn Q vô hiệu, anh không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vì quan điểm của anh là các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/08/2014 giữa ông Khiếu Văn T, bà Dương Thị H1 với chị Ninh Thị P và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ninh Thị P, anh Lê Anh H với anh Hà Văn Q có hiệu lực pháp luật.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Ninh Thị P trình bày:*** Chị nhất trí với ý kiến của anh Ninh Văn H4 đã trình bày tại Tòa án. Chị không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Khiếu Văn T. Đối với yêu cầu độc lập của anh Hoàng Duy Đ về yêu cầu ông T phải trả lại diện tích 481,9m² đất và tháo dỡ toàn bộ các công trình trên diện tích đất trên (gồm 1 phần công trình nhà ở cấp 4 diện tích 20,4m², 1 phần công trình nhà bếp, nhà vệ sinh diện tích 36,4m² và

một bán mái tôn diện tích 53,2m²) mà ông T đang quản lý sử dụng, chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/08/2014 giữa ông Khiếu Văn T, bà Dương Thị H1 với chị vô hiệu, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị, anh Lê Anh H với anh Hà Văn Q vô hiệu, chị không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Hà Văn Q trình bày:*** Năm 2021, anh và vợ là Hoàng Thị C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ thôn H, xã P, huyện L, tỉnh Bắc Giang của anh Lê Anh H và chị Ninh Thị P. Hai bên có lập và ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1, giá chuyển nhượng là 680.000.000 đồng. Anh có được anh H đưa đến xem hiện trạng sử dụng đất. Do ngày anh đi xem đất là buổi chiều tối, trời có mưa nên anh chỉ xem đến để biết vị trí đất thôi. Khi anh H đưa anh đi xem đất cũng không nói với anh trên đất có tài sản gì. Anh thấy trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không thể hiện trên đất có tài sản gì. Anh chỉ được anh H đưa đến tận nơi để xem đất chứ hai bên không tiến hành đo đạc cụ thể gì.

Sau khi anh và vợ chồng anh H, chị P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 238 trên, anh đã được anh H chị P bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn vợ chồng anh cũng đã giao đủ cho anh H chị P số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, anh đã đăng ký quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L chính lý thay đổi tại Trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn tiền anh mua đất của anh H, chị P là tài sản chung của anh và vợ anh Hoàng Thị C.

Năm 2022, vợ chồng anh có chuyển nhượng thửa đất số 248 trên cho anh Hoàng Duy Đ. Vợ chồng anh và anh Đ có ký ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C3. Giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng xong, anh Đ đã giao đủ cho anh số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn anh đã bàn giao cho anh Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ninh Thị P, anh Lê Anh H với anh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh, chị Hoàng Thị C với anh Hoàng Duy Đ vô hiệu, quan điểm của anh là không nhất trí bởi ông T khởi kiện không có cơ sở. Việc chuyển nhượng thửa đất số 248 giữa anh với anh H, chị P và việc chuyển nhượng thửa đất số 248 giữa vợ chồng anh và anh Hoàng Duy Đ là hoàn toàn ngay tình, hợp pháp. Khi anh đi mua đất, anh thấy anh H, chị P có đầy đủ giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất. Khi anh làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì cũng

vẫn làm thủ tục đăng ký sang tên được, không có tranh chấp gì. Anh cũng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 248.

Anh không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên các hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu vì anh muốn tự thỏa thuận với anh H chị P và anh Đ. Nếu không tự thỏa thuận được, anh sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác sau.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Hoàng Duy Đ về yêu cầu ông T phải trả lại diện tích 481,9m² đất và tháo dỡ toàn bộ các công trình trên diện tích đất trên (gồm 1 phần công trình nhà ở cấp 4 diện tích 20,4m², 1 phần công trình nhà bếp, nhà vệ sinh diện tích 36,4m² và một bán mái tôn diện tích 53,2m²) mà ông T đang quản lý sử dụng, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị C trình bày:*** Chị nhất trí với ý kiến của anh Hà Văn Q đã trình bày tại Tòa án. Chị không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Khiếu Văn T. Đối với yêu cầu độc lập của anh Hoàng Duy Đ về yêu cầu ông T phải trả lại diện tích 481,9m² đất và tháo dỡ toàn bộ các công trình trên diện tích đất trên (gồm 1 phần công trình nhà ở cấp 4 diện tích 20,4m², 1 phần công trình nhà bếp, nhà vệ sinh diện tích 36,4m² và một bán mái tôn diện tích 53,2m²) mà ông T đang quản lý sử dụng, chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ninh Thị P, anh Lê Anh H với anh Hà Văn Q vô hiệu, chị không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Hoàng Duy Đ trình bày:***

Ngày 11/3/2022, anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3, diện tích 481,9m² tại thôn H, xã P, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang) của vợ chồng anh Hà Văn Q. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên được công chứng và đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, chỉnh lý trang 4 sang tên Hoàng Duy Đ. Sau khi Hợp đồng được công chứng, anh đã nộp hồ sơ đăng ký thay đổi chủ sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Ngày 01/4/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã đăng ký chỉnh lý tên chủ sử dụng đất từ tên Hà Văn Q sang tên anh Hoàng Duy Đ.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông T, anh cho rằng ông T khởi kiện không có căn cứ vì: Nguồn gốc thửa đất này do ông Khiếu Văn T chuyển nhượng cho chị Ninh Thị P. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H1 với chị P, anh H diễn ra từ năm 2014, đến nay ông T mới khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên hợp

đồng vô hiệu, từ trước đến nay không có tranh chấp gì. Theo anh biết, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với vợ chồng chị P đã được văn phòng C1 công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 23/4/2015, UBND huyện L đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 954241 cho chị P. Sau đó vợ chồng vợ chồng chị Ninh Thị P, anh Lê Anh H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 248 cho anh Hà Văn Q. Anh Q đã đăng ký thay đổi chủ sử dụng đất từ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với vợ chồng anh Q là ngay tình, công khai, anh đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng anh Q, đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 954241 và ngày 01/4/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã chỉnh lý tên chủ sử dụng đất từ tên anh Hà Văn Q sang tên anh Hoàng Duy Đ.

Khi anh và anh Q, chị C thoả thuận về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 248, anh có được anh Q đưa đến xem hiện trạng thửa đất. Khi đó, thửa đất anh Q chỉ cho anh là đất trống, trên đất không có ngôi nhà nào. Anh Q có nói với anh thửa đất anh Q chuyển nhượng cho anh có bề mặt rộng khoảng 10m, đất nở hậu phía sau, chiều dài đất khoảng 30m, là đất trống, không có nhà cửa gì. Do bên cạnh thửa đất đó cũng là đất trống, anh và anh Q cũng không đo đạc cụ thể gì nên anh không biết trên đất có một phần ngôi nhà của người khác. Sau này, anh mới biết trên một phần đất có một phần ngôi nhà của ông T. Nguồn tiền mua đất là tài sản chung của anh và vợ anh là Đặng Thị N. Về trình tự, thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và anh Q, chị C anh không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ninh Thị P, anh Lê Anh H với anh Hà Văn Q; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hà Văn Q, chị Hoàng Thị C với anh vô hiệu, quan điểm của anh là không nhất trí bởi ông T khởi kiện không có cơ sở. Việc mua bán chuyển nhượng đất giữa tôi với anh Q, chị C là hoàn toàn ngay tình, hợp pháp, anh cũng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đấtsố 248, tờ bản đồ số 3.

Anh không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu.

Anh có yêu cầu độc lập trong vụ án này như sau: Yêu cầu ông T phải trả lại anh thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3, diện tích 481,9m² đất và tháo dỡ toàn bộ các công trình trên diện tích đất trên (gồm 1 phần công trình nhà ở cấp 4 diện tích 20,4m², 1 phần công trình nhà bếp, nhà vệ sinh diện tích 36,4m² và một bán mái tôn diện tích 53,2m²) mà ông T đang quản lý sử dụng.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị N trình bày:***

Chị hoàn toàn nhất trí với trình bày của chồng chị Hoàng Duy Đ đã trình bày tại Toà án. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hà Văn Q, chị Hoàng Thị C với vợ chồng chị đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang vô hiệu, quan điểm của chị là không nhất trí và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì chị muốn tự thỏa thuận với anh Q, chị C. Đối với yêu cầu độc lập của anh Hoàng Duy Đ về yêu cầu ông T phải trả lại thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3, diện tích 481,9m² đất và tháo dỡ toàn bộ các công trình trên diện tích đất trên (gồm 1 phần công trình nhà ở cấp 4 diện tích 20,4m², 1 phần công trình nhà bếp, nhà vệ sinh diện tích 36,4m² và một bán mái tôn diện tích 53,2m²) mà ông T đang quản lý sử dụng, chị đồng ý với yêu cầu của anh Đ.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị H1 trình bày:*** Bà nhất trí với trình bày của chồng bà Khiếu Văn T đã trình bày tại Toà án. Mọi ý kiến của ông T cũng là ý kiến của bà.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện L trình bày:***

Theo hồ sơ địa chính xã P cũ (Nay là thị trấn V) lập năm 2003, có thể hiện hộ ông Khiếu Văn Thanh quản l và sử dụng thửa đất số 208, tờ bản đồ số 03, diện tích 623,1m^2 *(trong đó: 300m^2 đất ở, 323,1m^2 đất vườn)* tại tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L. Ngày 22/12/2003, UBND huyện L đã cấp GCNQSD đất cho hộ ông Khiếu Văn T đối với thửa đất nêu trên. Việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông Khiếu Văn T là đảm bảo đúng quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Quá trình sử dụng đất, ngày 28/9/2010, ông Khiếu Văn T có đơn xin tách thửa đất số 208, tờ bản đồ số 03, diện tích 623,1m^2 *(trong đó: 300m^2 đất ở, 323,1m^2 đất vườn)* thành 02 thửa đất mới, cụ thể là: thửa đất số 247, tờ bản đồ số 03, diện tích 141,2m^2 đất ở và thửa đất số 248, tờ bản đồ số 03, diện tích 481,9m^2 *(trong đó: 158,8m^2 đất ở, 323,1m^2 đất vườn)*. Ngày 18/10/2010, phòng T4 đã thẩm định thửa đất số 208, tờ bản đồ số 03, diện tích 623,1m^2 *(trong đó: 300m^2 đất ở, 323,1m^2 đất vườn)* đủ điều kiện để tách ra thành 02 thửa đất mới như đề nghị của ông T theo quy định tại Điều 5, Quyết định số 121/2008/QĐ-UBND ngày 19/11/2008 của UBND tỉnh B. Ngày 18/11/2010, UBND huyện L đã cấp GCNQSD đất cho ông Khiếu Văn T, bà Dương Thị H1 đối với 02 thửa đất nêu trên đảm bảo đúng quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Do đó đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang xem xét giải quyết theo quy định.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND thị trấn Vôi trình bày:***

Theo bản đồ địa chính năm 2003, hộ ông Khiếu Văn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 3, diện tích 623,1m² (trong đó đất ở 300m², đất TCLN 323,1m²) tại thôn H, xã P (nay là tổ dân phố H, thị trấn V), huyện L. Thửa đất số 208 sau được tách thành 02 thửa gồm: thửa đất số 247, diện tích 141,2m² và thửa 248, diện tích 481,9m². Thời điểm ông T xây dựng nhà, công trình khác trên đất địa phương không nắm rõ. Nhưng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993, ông T đã có nhà ở cùng các công trình khác qua các lần sửa chữa, sử dụng, sở hữu trên thửa đất cho đến nay.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:***

Ngày 11/8/2014, Văn phòng C1 tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên chuyển nhượng là ông Khiếu Văn T và bà Dương Thị H1. Bên nhận chuyển nhượng là bà Ninh Thị P. Văn phòng C1 đã công chứng Hợp đồng theo đúng trình tự, thủ tục công chứng quy định tại Điều 40, 41 của Luật công chứng năm 2014. Hơn nữa trong hồ sơ yêu cầu công chứng còn có đơn đề nghị xác nhận tình trạng đất được UBND xã P, huyện L xác nhận; Hiện tại thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3, diện tích 481,9m² không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Hồ sơ đầy đủ tính pháp lý nên văn phòng C1 tiến hành công chứng theo đúng quy định. Các bên đã đọc lại, nhất trí và ký vào từng trang của hợp đồng.

Ngày 15/9/2020, Văn phòng C1 đã thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ thôn H, xã P, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Nội dung của các bên thoả thuận trong hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Trước khi ký, bà Ninh Thị P và ông Hà Văn Q đã tự đọc lại toàn bộ nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C1 soạn thảo hoàn toàn dựa trên sự thoả thuận, ý chí tự nguyện của hai bên. Văn phòng C1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3 tại thôn H, xã P, huyện L, tỉnh Bắc Giang vô hiệu. Vì quyền sử dụng đất là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Ninh Thị P. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2020, số công chứng 3903/2020 quyển số 03/TP/CC-SCC-HĐGD đã được Văn phòng C1 thực hiện công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, Văn phòng C1 nhận thấy ông Khiếu Văn T không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên do Văn phòng C1.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 (tên cũ: Văn phòng C3) trình bày:***

Ngày 16/6/2020, Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) nhận được yêu cầu công chứng "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bên chuyển nhượng là ông Hà Văn Q, bà Hoàng Thị C, bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Duy Đ. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY954241 do UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 23/4/2015. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, văn phòng đã kiểm tra, rà soát và xác định không có bất kỳ một văn bản của cơ quan có thẩm quyền nào liên quan đến tài sản đang có nhu cầu chuyển nhượng nêu trên được gửi đến Văn phòng. Nhận thấy tài sản này hoàn toàn không có tranh chấp, không thế chấp, không bị phong toả, không bị hạn chế giao dịch, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và cũng không thuộc trường hợp đã có thông báo hay quyết định thu hồi. Như vậy, theo quy định của Luật Công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan thì đây là một giao dịch hoàn toàn xác thực và hợp pháp. Chủ thể giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ý chí hoàn toàn tự nguyện, nội dung thoả thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm cảu pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên đã giao cho nhân viên văn phòng soan thảo hợp đồng. Sau khi soạn thảo hợp đồng, các bên đã tự đọc lại hợp đồng, đã hiểu và tự nguyện ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1480, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/3/2022 có hiệu lực pháp luật.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Bá N1 trình bày:***

Ông là chủ sử dụng của thửa đất số 200, tờ bản đồ số 3, diện tích 1152,3m² tại tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003. Giáp ranh với nhà ông là đất nhà ông Khiếu Văn T. Giữa đất nhà ông và đất nhà ông T có một rãnh thoát nước chung của cả khu phố chảy qua.

Nhà ông sinh sống trên thửa đất số 200 từ khoảng năm 1975. Rãnh nước ở giữa đất nhà ông với nhà ông T còn có từ trước đó. Trước năm 2000, nhà ông xây tương vây xung quanh đất, sát với rãnh nước trên của khu phố. Hiện nay, tường vây vẫn nguyên hiện trạng, không thay đổi gì. Từ trước đến nay, nhà ông sử dụng đất liên tục, ổn định, không có tranh chấp gì với gia đình ông T hay gia đình nào khác.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Khiếu Văn T2, bà Nguyễn Thị N2 không đến Toà án làm việc, không cung cấp bản tự khai cho Toà án, không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng chứng cứ và hoà giải.***

* Ngày 07/3/2023 và ngày 02/6/2023, Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, kết quả như sau:

- Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 954241, số vào sổ cấp GCN: CH 00736, do UBND huyện L cấp ngày 23/4/2015 là 481,9m^2, thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ 03 có các cạnh như sau: AB=3,1m+6,3m; BC=27,0m+4,3m; CD=5,9m+6,6m+13,5m; DA=30,0m *(Thể hiện tại sơ đồ trích lục bản đồ cấp GCNQSD đất đối với thửa đất 248, tờ bản đồ số 3, diện tích 481,9m^2).*

- Diện tích theo hiện trạng sử dụng đất: Căn cứ các công trình trên đất mà hộ ông T đã xây dựng và đang sử dụng, xác định diện tích đất theo hiện trạng đo đạc ngày 07/3/2023 của thửa đất được thể hiện tại thửa đất số 2, diện tích 513,8m^2 kèm theo Sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất, gồm các cạnh như sau: AB=3,1m+6,5m; BC=13,9m+2,0m+0,6m+6,4m+0,6m; CD=8,5m+0 7m+ 6,1m; DE=8,8m+5,7m+11,8m; EA=24,3m

- Các tài sản trên đất gồm có:

+ 01 nhà ở cấp 4, lợp Plô xi măng có diện tích là 61,2m^2;

+ 01 nhà bếp và nhà vệ sinh, lợp Plô xi măng có diện tích là 50,7m^2;

+ Bán mái tôn diện tích 53,2m^2.

Ngoài ra, có một phần diện tích 13,3m^2 đất ông T đang bỏ ra làm mương nước chảy. Diện tích 13,3m^2 đất này nằm trong nằm trong diện tích 481,9m^2 đất của thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3 đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được thể hiện tại các điểm HH1FG, cụ thể như sau: HH1=1,0m; H1F=11,8m+5,7m; FG=6m; GH=10,5m.

Đối chiếu với diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hiện trạng sử dụng đất của hộ ông T:

- Tăng (thừa) 68,8 m^2 (trong đó có 62,8m^2 đất nằm trong GCN và 6,0m^2 đất nằm ngoài GCN), được thể hiện tại các điểm cụ thể như sau:

+ Điểm A1A2D1E1EDA có diện tích 62,8m^2 được thể hiện tại các điểm cụ thể như sau: A1A2=2,0m+0,6m+7m; A2D1=8,5m; D1E1=6,1m; E1E=1,2m; ED=4,3m+1,9m; DA=8,3m; AA1=2,8m

+ Điểm D1D2E2E1 có diện tích 6,0m^2 là diện tích ông T xây dựng công trình nhà bếp, nhà vệ sinh một phần vào đất mương máng thoát nước và 1 phần vào thửa đất bên cạnh, được thể hiện tại các điểm cụ thể như sau: D1D2=0,7m; D2E2=6,1m; E2E1=1,3m; E1D1=6,1m

Diện tích đất tăng (thừa) này là một phần công trình nhà ở, nhà vệ sinh của hộ ông T, nằm ngoài ranh giới diện tích 481,9m^2 đất của thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3 đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Thiếu 24,0 m^2 thể hiện tại các điểm GHK, diện tích này nằm ngoài bờ tường cay ông T đang sử dụng, nằm trong ranh giới diện tích 481,9m^2 đất của thửa đất số

248, tờ bản đồ số 3 đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm các cạnh như sau: GH=10,5m; HK=4,7m; KG=12,3m.

Căn cứ kết quả đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất, các công trình xây dựng trên đất tại thực địa, kết hợp với chồng ghép bản đồ theo kết quả cấp GCNQSD đất, xử lý số liệu bằng phần mềm chuyển dụng của ngành, xác định các công trình trên đất thuộc (nằm trong) phần diện tích 481,9m^2 đất của thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3 đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có:

- 1 phần công trình nhà ở cấp 4, lợp Prô xi măng, diện tích 20,4m^2 thể hiện tại các điểm ABCD, gồm các cạnh như sau: AB=2,0m+0,6m+4,0m; BC=1,3m; CD=5,2m; DA=8,3m

- 1 phần công trình nhà bếp và nhà vệ sinh, lợp Prô xi măng, diện tích 36,4m^2, thể hiện tại các điểm CDEF, gồm các cạnh như sau: CD=5,2m; DE=1,9m+4,3m; EF=6,4m; FC=6,0m

- Bán mái tôn diện tích 53,2m^2, thể hiện tại các điểm F1F2B2B1BC, gồm các cạnh như sau: F1F2=7,0m; F2B2=8,4m; B2B1=5,8m; B1B=4,0m; BC=1,3m; CF1=5,0m.

* Kết quả định giá:

- Về giá trị quyền sử dụng thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang:

+ Giá trị quyền sử dụng đất ở, áp vị trí 1, đường trong ngõ, khu phố, xóm còn lại, theo bảng giá nhà nước: 2.400.000 đồng/m².

+ Giá trị quyền sử dụng đất ở theo giá trị chuyển nhượng tại địa phương: 8.000.000 đồng/m².

+ Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm theo bảng giá nhà nước: 45.000 đồng/m².

+ Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm theo giá trị chuyển nhượng tại địa phương: 3.000.000 đồng/m².

- Về tài sản trên đất:

+ 1 phần công trình nhà ở cấp 4, lợp Prô xi măng, diện tích 20,4m^2, trị giá: 20,4m²x2.850.000đ/m²x65%=37.791.000 đồng.

+ 1 phần công trình nhà bếp và nhà vệ sinh, lợp Prô xi măng (thuộc nhà bếp loại C, nhà vệ sinh loại B), diện tích 36,4m^2, trị giá: 36,4m²x940.000đ/m²x50%=17.108.000 đồng.

+ Bán mái tôn diện tích 53,2m^2, trị giá: 53,2m²x335.000đ/m²x50%=8.911.000 đồng.

+ 02 Cây muồng Hoàng Y, đường kính gốc 16cmx6.000.000 đồng/cây=12.000.000 đồng.

+ 01 Cây hoa ban, đường kính gốc 16cm, trị giá 6.000.000 đồng.

+ 02 Cây bưởi, đường kính gốc 5-7cmx1.091.000 đồng/cây=2.182.000 đồng.

+ 01 Cây hồng xiêm, đường kính gốc 2-3cm, trị giá 95.000 đồng.

+ 01 Cây mít, đường kính gốc 1-2cm, trị giá 150.000 đồng.

+ 01 khóm chuối, trồng từ 2-6 tháng, trị giá 19.000 đồng.

+ 01 Cây mai tứ quý trị giá 100.000 đồng.

+ 01 Cây móc mật trị giá 50.000 đồng.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 10/5/2023 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Căn cứ Điều 121, Điều 697, Điều 129, Điều 136 Bộ luật dân sự 2005; Điều 117, Điều 408, Điều 132 Bộ luật dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1645/2014, quyển số: 06/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 11/08/2014 giữa ông Khiếu Văn T, bà Dương Thị H1 với chị Ninh Thị P đối với quyền sử dụng 481,9m^2 đất thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang được công chứng tại Văn phòng C1 vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/08/2014 giữa ông Khiếu Văn T, bà Dương Thị H1 với chị Ninh Thị P đối với quyền sử dụng 481,9m^2 đất thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang được công chứng tại Văn phòng C1 vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3903/2020, quyển số: 03TP/CC-SCC/HĐCN giữa chị Ninh Thị P với anh Hà Văn Q ngày 14/9/2020 được công chứng tại Văn phòng C1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1480, quyển số: 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Hà Văn Q, chị Hoàng Thị C với anh Hoàng Duy Đ ngày 11/3/2022 được công chứng tại Văn phòng C3 (nay là văn phòng C2) đều đối với quyền sử dụng 481,9m^2 đất thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Hoàng Duy Đ về việc yêu cầu ông Khiếu Văn T phải trả lại thửa đất số số 248, tờ bản đồ số 3, diện tích 481,9m² tại địa chỉ tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang và tháo dỡ toàn bộ các công trình trên đất (gồm 1 phần công trình nhà ở cấp 4 diện tích 20,4m², 1 phần công trình nhà bếp, nhà vệ sinh diện tích 36,4m² và một bán mái tôn diện tích 53,2m²) mà ông T đang quản lý sử dụng.

5. Về chi phí tố tụng: Anh Lê Anh H và chị Ninh Thị P phải chịu 10.000.000 đồng là chi phí thẩm định, định giá tài sản. Ông T được nhận lại số tiền định giá tài sản là 10.000.000 đồng khi anh H, chị P nộp lại.

6. Về án phí: Ông T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.987.500 đồng đã nộp theo biên lai số 0001391 ngày 01/3/2022 và số tiền 600.000 đồng theo biên lai số 0002210 ngày 10/4/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang. Ông T được nhận lại số tiền 3.287.500 đồng.

Anh Lê Anh H và chị Ninh Thị P phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Anh Hoàng Duy Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0002486 ngày 09/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 9/5/2024, bị đơn anh Lê Thanh H3 có đơn kháng cáo; ngày 13/5/2024 bị đơn chị Ninh Thị P có đơn kháng cáo cùng nội dung đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang hủy toàn bộ bản án số 21/2024/DS-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn anh Lê Thanh H3 và luật sư Trần Công T1 thống nhất trình bày: Đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm của Tòa án thành phố B do bản án sơ thẩm không khách quan, vi phạm tố tụng, nhận định trong bản án không phù hợp với các tình tiết khách quan của sự việc. Bản án sơ thẩm nhận định là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông T và vợ chồng anh H3 nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông T và anh H3 là không có căn cứ. Trường hợp này phải xác định hợp đồng vay là hợp đồng chính, hợp đồng vay có điều kiện là phải chuyển nhượng đất thì mới cho vay. Ông T được quyền chuộc lại đất, nhưng khi anh H3 cần tiền thu hồi vốn thì ông T không chuộc. Hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng vay tiền giữa vợ chồng ông T và chị P đều cùng ngày 11/8/2014, chị P

đã làm đăng ký biến động thửa đất và ngày 28/4/2015 thì vợ chồng anh H3, chị P mới được cấp sổ đỏ, năm 2021 mới chuyển nhượng cho anh Q là hoàn toàn đúng quy định pháp luật nên bản án sơ thẩm nhận định hoàn toàn không có căn cứ. Đề nghị HĐXX xem xét chuyển hồ sơ sang cơ quan cảnh sát điều tra xem xét hành vi vu khống của ông T đối với anh H3, chị P.

Ông Khiếu Văn T trình bày: Ông không đồng ý với kháng cáo của anh H3 và chị P. Ông xác định có vay tiền của anh H3 và có trả tiền anh H3 nhiều lần, đây chỉ là hợp đồng vay tiền, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Anh Hoàng Duy Đ trình bày: Anh đồng ý với đề nghị của luật sư T1 và anh H3 tại phiên tòa. Tuy nhiên anh không kháng cáo bản án sơ thẩm. Anh giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Lê Thanh H3, chị Ninh Thị P. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 23/4/2024 của Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh H3, chị P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn Ninh Thị P có đơn xin xét xử vắng mặt. Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ hai. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của anh Lê Thanh H3, chị Ninh Thị P:

[3] Ngày 11/8/2014, ông Khiếu Văn T có vay của anh Lê Anh H số tiền 100.000.000 đồng. Khi vay, ông T và anh H có lập giấy biên nhận vay tiền theo mẫu có sẵn của anh H cung cấp, ông T và anh H cùng ký giấy vay tiền. Trong cùng ngày, ông T và vợ là bà Dương Thị H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 248, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang (đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 174242 ngày 18/11/2010 mang tên bà H1, ông T) cho chị Ninh Thị P (vợ anh H) với giá thỏa thuận trong hợp đồng là 100.000.000 đồng tại Văn phòng C1. Ngày 23/4/2015, chị Ninh Thị P được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 954241 đối với thửa đất số 248. Ngày 14/9/2020, tại văn phòng

C1, chị Ninh Thị P chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 248 cho anh Hà Văn Q. Ngày 02/3/2021, anh Q được đăng ký việc chuyển nhượng thửa đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (chỉnh lý Trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 954241). Ngày 11/3/2022, tại Văn phòng C3, anh Hà Văn Q và vợ là chị Hoàng Thị C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 248 cho anh Hoàng Duy Đ. Ngày 01/4/2022, anh Hoàng Duy Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đăng ký việc nhận chuyển nhượng trên (chỉnh lý T3 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 954241). Nay ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H1 với chị P, giữa chị P với anh Q; giữa anh Q, chị C với anh Đ vô hiệu; buộc anh H, chị P trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 174242; ông T trả anh H, chị P số tiền 95.500.000 đồng. Ông T cũng như các đương sự trong vụ án này không có yêu cầu nào khác. Anh H, chị P, anh Q, chị C, anh Đ đã được giải thích quy định pháp luật nhưng không có yêu cầu gì về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[4] Ông T cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H chỉ là để là làm tin, đảm bảo cho khoản vay của ông với anh H, ông không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H và không đồng ý anh H chuyển nhượng đất cho người khác. Anh H cũng có lời khai cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là điều kiện để anh cho ông T vay tiền, hợp đồng cho vay là hợp đồng có điều kiện. Giấy biên nhận vay tiền ngày 11/8/2014 thể hiện nội dung: *"Nếu thời gian vay đã hết tôi không đến xin gia hạn hoặc chuộc lại tài sản mà tôi đã thế chấp cho anh H thì anh H hoàn toàn có quyền xử lý số tài sản trên".* Như vậy có đủ cơ sở ngày 11/8/2014, ông T và anh H có xác lập một giao dịch vay tài sản. Để đảm bảo việc ông T thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo giao dịch vay tài sản nói trên, vợ chồng ông T, bà H1 và chị P (vợ anh H) xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 11/8/2014 đối với thửa đất số 248 nói trên. Tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, hai bên không có mục đích chuyển nhượng – nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có việc bàn giao đất (phù hợp với thực tế chị P chưa từng quản lý, sử dụng đất). Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/08/2014 giữa ông Khiếu Văn T, bà Dương Thị H1 với chị Ninh Thị P đối với quyền sử dụng 481,9m2 đất thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang được công chứng tại Văn phòng C1 vô hiệu do giả tạo là có căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005.

[5] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3903/2020, quyển số: 03TP/CC-SCC/HĐCN giữa chị Ninh Thị P với anh Hà Văn Q ngày

14/9/2020 được công chứng tại Văn phòng C1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1480, quyển số: 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Hà Văn Q, chị Hoàng Thị C với anh Hoàng Duy Đ ngày 11/3/2022 được công chứng tại Văn phòng C3 (nay là văn phòng C2) đều đối với quyền sử dụng 481,9m2 đất thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ tổ dân phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang: Nội dung các hợp đồng này chỉ thỏa chuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thể hiện việc chuyển nhượng tài sản trên đất. Theo kết quả xem xét, thẩm định của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang ngày 7/3/2023, trên thửa đất số 248 có: 1 phần công trình nhà ở cấp 4, lợp Prô xi măng, diện tích 20,4m2; 1 phần công trình nhà bếp và nhà vệ sinh, lợp Prô xi măng, diện tích 36,4m2; bán mái tôn diện tích 53,2m2. Các đương sự đều thừa nhận đó là các tài sản của ông T, bà H1 và có trước khi ông T bà H1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho chị P. Khi chị P chuyển nhượng cho anh Q và khi anh Q chuyển nhượng cho anh Đ, các bên đều không đo đạc, xác định hiện trạng thửa đất, xác định ranh giới mốc giới với các thửa đất xung quanh, không có việc bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Hiện nay, ông T, bà H1 vẫn là người quản lý, sử dụng thửa đất 248 và các tài sản gắn liền với đất nêu trên. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H1 với chị N3 vô hiệu; do anh Q, chị C, anh Đ chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trên đất còn nhiều tài sản của người khác đang quản lý, sử dụng; không có căn cứ anh Q, chị C, anh Đ ngay tình trong các giao dịch trên nên Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định các hợp đồng trên vô hiệu theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ và đúng pháp luật.

[6] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Anh Q, chị N, anh Đ, chị C đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp.

[7] Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị xem xét xử lý về hình sự đối với hành vi vu khống của ông T đối với anh H, chị P tại phiên toà: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự được quyền trình bày quan điểm của mình về các tình tiết, nội dung của vụ án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để đánh giá chấp nhận hay không chấp nhận lời trình bày của đương sự. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng bị đơn có dấu hiệu của tội vu khống và đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan Công an để xử lý hình sự.

[8] Từ những nhận định đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Hội đồng xét xử sơ thẩm đã giải quyết vụ án có căn cứ và đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, anh H và chị P không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì khác

nên cần áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh H và chị P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang.

[9] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Vì kháng cáo của các bị đơn không được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Lê Anh H, chị Ninh Thị P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Anh Lê Anh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001768 ngày 13/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Xác nhận anh Lê Anh H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Chị Ninh Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001793 ngày 27/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Xác nhận chị Ninh Thị P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang;
- Chi cục THADS thành phố Bắc Giang;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của TANDTC;
- Lưu HS; VP.

Nguyễn Thị Hương Giang