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

Bản án số: 64/2020/DS-PT
Ngày 17/7/2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tính.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Bình.

Bà Nguyễn Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Hiền, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Thân Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 17/7/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/TLPT- DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất".

Do bản án sơ thẩm số 01/2019/DSST ngày 16/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 51/2020/QĐ- PT ngày 09/5/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Đào Thị T, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: phường N thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

- *Bị đơn:* Anh Trương Ngọc T1, sinh năm 1968 (có mặt).

Ông Trần Văn N, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1948 (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông N, bà V: Anh Trương Ngọc T1.

Cùng địa chỉ: Khu S, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Trương Ngọc T1: Ông Nguyễn Chí Dưỡng - Luật sư thuộc Công ty luật TNHH Dân Trí, Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Văn C, sinh năm 1968 (vắng mặt).

2. Chị Trần Thị K, sinh năm 1970 (vắng mặt).

3. Chị Trần Thị D, sinh năm 1974 (vắng mặt).

4. Chị Nguyễn Thị Phương L, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu S, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

5. Văn phòng công chứng A7 do anh Đỗ T1 B - Trưởng văn phòng công chứng A7 là đại diện (vắng mặt).

6. Ủy ban nhân dân thành phố B.

Địa chỉ: Đường N, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Song H, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thành phố B (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Anh Trần Kim Q, sinh năm 1983 (có mặt).

Trú tại: Khu S, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh

Người kháng cáo: Chị Đào Thị T, anh Trương Ngọc T1, ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị V, chị Trần Thị K, anh Trần Kim Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn chị Đào Thị T trình bày: Do có mối quan hệ quen biết với anh Trương Ngọc T1 nên khi anh T1 nói cần tiền và muốn chuyển nhượng nhà đất ở Khu S, phường H thì chị T đồng ý nhận chuyển nhượng. Ngày 03/11/2015, chị và anh T1 cùng ông N, bà V (bố mẹ vợ anh T1) đến Văn phòng công chứng A7 để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vì ông N, bà V là chủ sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ 18, diện tích 464m^2 và sở hữu nhà trên đất này tại Khu S, phường H đã làm hợp đồng ủy quyền cho anh Trương Ngọc T1 được toàn quyền sử dụng, sở hữu, định đoạt, được thế chấp, tặng cho, chuyển nhượng nhà đất trên. Hợp đồng ủy quyền được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Kinh Bắc. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền này, chị T đã nhận chuyển nhượng nhà đất trên của anh T1,

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập tại Văn phòng công chứng A7 và được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà đất là 100.000.000đ để nộp phí công chứng thấp còn giá trị thực tế chuyển nhượng nhà đất là 2.000.000.000đ. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng và công chứng xong thì anh T1 ra chỗ đỗ xe ô tô của chị T để chị T giao cho anh T1 số tiền 2.000.000.000đ, anh T1 viết giấy nhận tiền và ghi đã nhận đủ tiền và đồng ý với nội dung này. Khi hoàn tất thủ tục công chứng, Văn phòng công chứng đã giao hợp đồng cho các bên. Do chị chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nên chị cho anh T1 mượn lại nhà đất này để ông N, bà V ở với thời hạn 01 năm. Hết thời hạn này chị có yêu cầu anh T1, ông N, bà V bàn giao nhà đất đã chuyển nhượng cho chị nhưng anh T1, ông N, bà V không bàn giao nhà đất . Khi chị làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất thì phía gia đình ông N, bà V có đơn đề nghị tạm dừng việc đăng ký sang tên nên chị chưa làm được thủ tục sang tên nhà đất này. Nay chị đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa chị với anh T1 là có hiệu lực pháp luật, buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng và buộc ông N, bà V phải giao lại nhà đất đã chuyển nhượng cho chị.

Bị đơn anh Trương Ngọc T1 và là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị V trình bày: Anh có quen biết với chị T do chị em có vay vốn vài lần. Cuối tháng 10/2015, anh có nhu cầu vay tiền của chị T để làm ăn nên anh có hỏi chị T và chị T có đồng ý cho anh vay 2 tỷ đồng với điều kiện phải có tài sản bảo đảm. Do vậy, anh có bảo bố mẹ vợ anh là ông N, bà V làm hợp đồng ủy quyền cho anh được toàn quyền sử dụng, định đoạt thửa đất số 49, tờ bản đồ 18, diện tích 464m^2 cùng ngôi nhà hai tầng trên đất tại Khu S, phường H, nhà đất là của ông N, bà V và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà mang tên ông Trần Văn N. Anh và ông N, bà V có lập hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng Kinh Bắc, hai bên hoàn toàn tự nguyện và hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 27/10/2015. Đến ngày 03/11/2015, anh cùng ông N, bà V và chị T có đến Văn phòng công chứng A7 để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho chị T. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất xong thì phía Văn phòng công chứng không giao cho anh bản hợp đồng nào mà anh Bích, chị T và anh có thống nhất với nhau là khi nào anh nhận được 2 tỷ đồng thì Văn phòng công chứng A7 mới giao hợp đồng cho các bên liên quan. Trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà đất là 100.000.000đ, chị T nói đây chỉ là thủ tục để chị T cho anh vay 2 tỷ đồng nên chỉ cần ghi giá chuyển nhượng như vậy. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì chị T có yêu cầu anh ký

vào giấy nhận tiền 2 tỷ đồng, vì tin tưởng chị T nên anh có viết giấy nhận tiền và ký xác nhận là đã nhận đủ 2 tỷ đồng vào ngày lập hợp đồng chuyển nhượng. Anh thừa nhận chữ viết và chữ ký "Trương Ngọc T1" trong giấy nhận tiền mà chị T xuất trình cho Tòa án là chữ viết và chữ ký của anh. Nhưng sau khi ký vào giấy nhận tiền thì chị T không chuyển tiền cho anh. Việc chị T nói là đã thanh toán 2 tỷ đồng cho anh ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng là không đúng. Ngày hôm sau do chị T không chuyển tiền cho anh nên anh có đến Văn phòng công chứng A7 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng mà anh đã ký ngày 03/11/2015 nhưng anh Bích nói không hủy được vì hợp đồng chuyển nhượng đã giao cho chị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Kim Q trình bày: Năm 2006 anh đi lao động xuất khẩu tại Hàn Quốc, đến đầu năm 2009 anh về nước nghỉ phép và có đưa cho bố mẹ anh là ông N, bà V số tiền 30.000USD tương đương khoảng 600.000.000đ để bố mẹ anh xây nhà. Việc xây nhà là do bố mẹ anh xây, thuê thợ, mua nguyên vật liệu. Anh về nước khoảng 01 tháng thì lại sang Hàn Quốc làm việc cho đến năm 2013 thì anh về Việt Nam và ở cùng bố mẹ anh tại Khu S, phường H. Việc bố anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà anh không biết vì lúc đó anh đang ở Hàn Quốc. Anh xác định ngôi nhà hai tầng trên thửa đất số 49, tờ bản đồ 18 là của anh bỏ tiền ra cho bố mẹ anh xây dựng. Anh không có tài liệu, chứng cứ gì về việc anh đưa tiền cho bố mẹ để xây nhà. Năm 2014, anh kết hôn với chị Nguyễn Thị Phương L. Năm 2015 chị L có đứng ra thanh toán số tiền công thợ xây nhà cho anh Đương.

Năm 1991, Hợp tác xã chia ruộng, do gia đình có đất ở và đất vườn bị thừa theo tiêu chuẩn nên HTX đã trừ ruộng phần trăm của cả hộ gia đình bao gồm bố mẹ anh và 4 người con trừ bao nhiêu anh không biết, nhưng trừ chung vào tiêu chuẩn ruộng phần trăm của cả hộ gia đình nên gia đình anh mới được giữ nguyên hiện trạng đất ở và đất vườn như hiện nay, quá trình sử dụng và được hoán đổi đất phần trăm trong đó có cả của anh, do vậy thửa đất trên là của cả hộ gia đình gồm bố mẹ anh và 4 người con. Anh đề nghị Tòa án xác định ngôi nhà hai tầng trên thửa đất trên thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh, đất là của cả hộ gia đình. Việc bố mẹ anh làm hợp đồng ủy quyền cho anh T1 toàn quyền định đoạt nhà đất trên và anh T1 có làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này cho chị T mà chưa có sự đồng ý của anh và các thành viên trong hộ gia đình là vi phạm pháp luật. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T, đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông N vì đất cấp cho hộ gia đình.

Chị Nguyễn Thị Phương L trình bày: Chị kết hôn với anh Q năm 2014, sau đó vợ chồng về chung sống với nhau cùng bố mẹ anh Q tại nhà đất ở Khu S,

phường H. Nhà đất có từ trước khi chị về làm dâu, nhà đất mang tên ông Trần Văn N. Vào khoảng tháng 3/2015 chị có trả nợ cho anh Phạm Văn Đương 150.000.000đ là tiền nợ khi xây nhà hai tầng nhưng chị không có tài liệu gì chứng minh việc này. Chị xác định ngôi nhà hai tầng xây trên thửa đất mang tên ông N là của vợ chồng chị, chị đồng ý với yêu cầu của anh Q về đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên ông N. Đề nghị xác nhận ngôi nhà trần 2 tầng trên đất là tài sản của chị và anh Q, chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T.

Chị Nguyễn Thị K, chị Nguyễn Thị D trình bày: Các chị là con ông N bà V, bố mẹ các chị sinh được 4 người con gồm: Trần Văn C, Trần Thị K, Trần Thị D, Trần Kim Q. Gia đình các chị sống trên đất của các cụ để lại tại Khu S, phường H, đến khoảng năm 1974 bố mẹ các chị mới xin cấp đất và được HTX nông nghiệp thôn Sơn cấp đất như hiện nay. Theo bố mẹ các chị kể lại là cấp cho hộ gia đình lúc đó có bố mẹ, các chị và anh C, còn anh Q chưa sinh, sau khi được cấp bố mẹ các chị làm nhà cấp 4 lợp tranh, đến khoảng năm 1978 bố mẹ các chị phá đi làm nhà gỗ 4 gian (hiện nay vẫn còn 3 gian nhà này) năm 2009 bố mẹ các chị đứng lên xây nhà trần 3 tầng như hiện nay, nguồn tiền làm nhà là của anh Q. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế nào các chị không biết vì còn nhỏ, quá trình cấp đổi lại giấy CNQSDĐ vì có sự sai sót họ tên ông N, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà các chị không biết, việc kê khai, cấp giấy tờ các chị hoàn toàn không biết gì nên không cung cấp được chứng cứ cho Tòa án. Đến khi có tranh chấp các chị mới biết thửa đất 49, tờ bản đồ 18 tại phường H được mang tên ông Trần Văn N, tức là thửa đất trên là của cá nhân ông N. Nay các chị thấy việc HTX cấp đất là cấp cho hộ gia đình bao gồm các thành viên nên đất phải là của hộ gia đình do bố các chị là Trần Văn N đại diện, đã là hộ gia đình thì anh chị em các chị đều có quyền lợi đối với tài sản này. Năm 1991, HTX chia ruộng, do gia đình có đất ở và đất vườn bị thừa nên HTX đã trừ ruộng phần trăm của cả hộ gia đình bao gồm bố mẹ các chị và 4 người con (cả anh Q) trừ bao nhiêu các chị không biết, nhưng trừ chung vào tiêu chuẩn ruộng phần trăm của cả hộ gia đình, nay các chị xác định thửa đất khi cấp gồm có bố mẹ các chị và 3 người con, quá trình sử dụng và được hoán đổi đất phần trăm do vậy thửa đất trên là của cả hộ gia đình gồm bố mẹ các chị và 4 người con.

Nay chị T có khởi kiện đối với anh T1 và ông N, bà V về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất trên các chị không đồng ý. Anh T1 yêu cầu Tòa án hủy HĐCNQSDĐ trên và hủy giấy chứng nhận QSĐ mang tên ông Trần Văn N vì cấp cho cá nhân ông N là không đúng mà phải cấp cho hộ gia

đình do ông N là đại diện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo qui định để bảo vệ quyền lợi cho các thành viên trong hộ gia đình các chị. Các chị không có công sức đóng góp gì đối với thửa đất trên nên không có yêu cầu gì. Về tài sản trên đất: Nhà cấp 4 là của bố mẹ các chị xây dựng, nhà trần 3 tầng là của anh Q xây dựng, ngoài anh Q ra thì chị em các chị không có công sức, đóng góp tiền vào xây dựng khối tài sản trên nên các chị không có yêu cầu gì về tài sản trên đất.

Anh Trần Văn C trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 49, tờ bản đồ 18, diện tích 464m^2 mang tên ông Trần Văn N là của cả gia đình anh vì năm 1974 gia đình anh có làm đơn xin cấp đất ở và được HTX chấp nhận, sau đó thửa đất được mang tên bố anh ngay từ đầu vì bố anh là chủ hộ, chứ không phải cấp riêng cho bố anh, lý do tại sao trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Văn N anh không biết, sau khi được cấp đất và giấy tờ trong gia đình không có tranh chấp gì và vẫn nghĩ bố anh đứng tên hộ gia đình, sau này bố anh được cấp lại sổ đỏ và các thủ tục khác thì anh đã ra ở riêng nên không biết gì. Năm 1974 HTX cấp đất cho hộ gia đình nhà anh lúc đó có bố mẹ anh, anh, chị D, chị K. Năm 2009 bố anh đứng lên xây dựng ngôi nhà trần 2 tầng. Gia đình anh được cấp 464m^2 nhưng đến khoảng năm 1988 HTX chia ruộng % cho các nhân khẩu trong gia đình, nhưng do đất ở và đất vườn vượt quá định suất, nên HTX đã trừ ruộng % của các thành viên vào đất ở. Anh xác định đất mang tên ông Trần Văn N nhưng không phải là tài sản riêng của ông N mà của hộ gia đình do ông N đứng tên đại diện, do đất của hộ gia đình nên việc mua bán chuyển nhượng phải có ý kiến của các thành viên. Bố mẹ anh có làm thủ tục ủy quyền cho anh T1 chuyển nhượng đất trên cho chị T là sai vì chưa được sự đồng ý của các thành viên, bố mẹ anh không có quyền quyết định đối với thửa đất trên, nay anh Q có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Văn N thì anh đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để trả lại đất cho các thành viên trong gia đình anh.

Ủy ban nhân dân thành phố B do người đại diện theo ủy quyền trình bày: Năm 1993 ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 53, tờ bản đồ 02, diện tích 454m^2 mang tên ông Nguyễn Văn N. Do có sự sai sót về họ của ông N và có sự thay đổi số thửa đất, diện tích đất cùng tài sản trên đất nên ngày 24/3/2011 ông Trần Văn N có làm đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đề nghị cấp bổ sung tài sản trên đất là một nhà hai tầng, mỗi tầng có diện tích 80m^2 và đơn xin xác định lại danh tính gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Sau khi nhận được đầy đủ hồ sơ tài liệu thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã xem xét và chuyển cho Phòng Tài nguyên và Môi trường có tờ trình UBND thành phố cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ 18, diện tích 464m^2, nhà ở diện tích xây dựng 80m^2, diện tích sàn 160m^2 tại phường H, thành phố B cho ông Trần Văn N. Căn cứ vào hồ sơ tài liệu của ông N, đối chiếu các quy định của Luật Đất đai, UBND thành phố B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cho ông Trần Văn N đối với nhà đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. UBND thành phố B không đồng ý với yêu cầu của anh Q, anh T1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà do UBND thành phố B cấp cho ông Trần Văn N.

Văn phòng công chứng A7 do anh Đỗ T1 Bích, Trưởng văn phòng trình bày: Anh xác nhận việc chuyển nhượng thửa đất số 49, tờ bản đồ 18, diện tích 464m^2 và tài sản trên đất ở Khu S, phường H, thành phố B giữa ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị V do anh Trương Ngọc T1 đại diện với chị Đào Thị T vào ngày 03/11/2015 được công chứng tại Văn phòng công chứng A7 là đúng quy định của pháp luật, việc chứng thực vào hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là đảm bảo đúng theo qui định nên anh không đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của anh T1 và những người liên quan.

Từ nội dung trên, bản án sơ thẩm căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122,124, 131,116, 117, 119, 500, 501, 502, 565, 567 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án, xử:

Bác yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/11/2015 có hiệu lực pháp luật và đề nghị buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, trả lại nhà và đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/11/2015 giữa chị Đào Thị T với ông Trương Ngọc T1 vô hiệu.

Buộc anh Trần Ngọc T1, ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị V liên đới trả chị Đào Thị T 2.000.000.000đ.

Chị Đào Thị T có nghĩa vụ trả anh T1, ông N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 863415 do UBND thành phố B cấp ngày 04/5/2011 mang tên ông Trần Văn N.

Bác yêu cầu của anh Trần Kim Q về việc yêu cầu xác nhận ngôi nhà hai tầng trên thửa đất mang tên ông Trần Văn N là của anh Q, chị L và yêu cầu hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà số BE 863415 do UBND thành phố B cấp ngày 04/5/2011 mang tên ông Trần Văn N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/12/2019, chị Đào Thị T kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 30/12/2019, anh Trương Ngọc T1 kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án tỉnh Bắc Ninh sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc anh và ông N, bà V phải trả chị Đào Thị T 2.000.000.000đ

Ngày 30/12/2019, ông Trần Văn N và Nguyễn Thị V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 31/12/2019, chị Trần Thị K và anh Trần Kim Q kháng cáo đề nghị Tòa án tỉnh Bắc Ninh xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay nguyên đơn vắng mặt nhưng có đơn xin rút kháng cáo và chấp nhận bản án sơ thẩm; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Q giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu kháng cáo.

Chị Trần Thị K đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, Luật sư Nguyễn Chí Dưỡng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Trương Ngọc T1 phát biểu quan điểm: Đối với chị T có kháng cáo nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt và xin rút kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 289; Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị T.

Đối với kháng cáo của bị đơn Luật sư cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T1 với chị T vô hiệu do che giấu việc vay tiền và vi phạm điều cấm của pháp luật vì thửa đất trên mặc dù mang tên cá nhân ông N nhưng là tài sản chung của hộ gia đình. Trong thời gian ông N, bà V ủy quyền cho anh T1 thì anh Q có sinh sống trên thửa đất, anh có đưa tiền cho ông N, bà V làm nhà mặc dù tại phiên tòa anh không có chứng cứ trực tiếp chứng minh việc đưa tiền; bản án sơ thẩm tuyên buộc ông N, bà V phải liên đới cùng anh T1 trả tiền cho chị T 2.000.000.000đ trong khi hợp đồng chỉ ghi 100.000.000đ; đối với giấy nhận tiền do anh T1 ký nhận nhưng không báo cáo với ông N, bà V. Ngoài ra chị T không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng mà chỉ đề nghị công nhận hợp đồng nên bản án tuyên đồng bị đơn phải trả tiền là vượt quá phạm vi khởi kiện. Đề

nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về lý do tuyên bố hợp đồng vô hiệu là thêm tình tiết vi phạm điều cấm của pháp luật và không tuyên buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền 2.000.000.000đ.

Anh Trương Ngọc T1 nhất trí với luận cứ của Luật sư Dưỡng.

Anh Trần Kim Q không tham gia tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử không chấp nhận kháng cáo của anh T1, ông N, bà V và anh Q giữ nguyên bản án sơ thẩm. Áp dụng Điều 296 và 312 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị Trần Thị K do đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do; Đối với chị Đào Thị T có đơn xin rút kháng cáo và xin vắng mặt, căn cứ Điều 289, Điều 296 và Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của chị Đào Thị T, ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị V, anh Trương Ngọc T1, chị Trần Thị K, anh Trần Kim Q nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tuy nhiên, ngày 30/6/2020 chị Đào Thị T có đơn xin rút kháng cáo và xin vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ Điều 289, Điều 296 và Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị T.

Đối với chị Trần Thị K, Tòa án đã triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ Điều 296 và 312 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị K.

[2]. Về nội dung: Ngày 03/11/2015, giữa chị Đào Thị T và anh Trương Ngọc T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng được Văn phòng công chứng A7 công chứng theo quy định của pháp luật.

Tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 18, diện tích 464m^2 và tài sản trên đất là ngôi nhà 2 tầng cấp IV- D tại Khu S, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà mang tên ông Trần Văn N.

Do đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 18, diện tích 464m^2 và tài sản gắn liền với đất tại Khu S, phường H, thành phố B mang tên ông Trần Văn N nên trước khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Đào Thị T, anh Trương Ngọc T1 đã được ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị V ủy quyền cho anh T1 toàn quyền sử dụng, định đoạt, chuyển nhượng thửa đất này. Do đó, anh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng với chị T là phù hợp quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh T1 và chị T đã được công chứng tại Văn phòng công chứng A7 theo đúng quy định của pháp luật.

Tại mục 2.1 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000đ. Nhưng theo các đương sự trình bày và giấy nhận tiền giữa chị T và anh T1 thì giá chuyển nhượng thực tế là 2.000.0000.000đ. Việc ghi giá chênh lệch với giá trị thực tế như vậy nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/11/2015, giữa anh Trương Ngọc T1 với chị Đào Thị T bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự. Do đó, bản án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/11/2015 giữa chị Đào Thị T và anh Trương Ngọc T1 là vô hiệu là có căn cứ. Trong quá trình giải quyết vụ án chị T chỉ đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị và anh Trương Ngọc T1 có hiệu lực pháp luật nhưng tại phiên tòa sơ thẩm Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị T đề nghị Tòa án xem xét nếu tuyên hợp đồng vô hiệu thì phải xử lý hậu quả là phải trả lại chị T số tiền 2.000.000.000đ. Do đó, bản án sơ thẩm đã buộc anh T1, ông N, bà V phải có trách nhiệm liên đới trả chị Đào Thị T số tiền 2.000.000.000đ là có căn cứ.

Xét kháng cáo của anh Trương Ngọc T1, ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị V thì thấy: Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 18, diện tích 464m^2 tại Khu S, phường H, thành phố B được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Trần Văn N. Theo ông N và những người liên quan thì thửa đất số 49, tờ bản đồ số 18 tại Khu S, phường H, thành phố B được Hợp tác xã thôn Sơn cấp theo tiêu chuẩn hộ gia đình nhưng ông N cùng những người liên quan không đưa ra được căn cứ chứng minh

cho lời trình bày của mình. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh về nguồn gốc đất thì xác định không có căn cứ chứng minh thửa đất này được cấp theo tiêu chuẩn hộ gia đình. Hơn nữa, theo các tài liệu được lưu giữ tại địa phương như sổ địa chính, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, bản đồ năm 1991 đều mang tên ông Trần Văn N. Khi ông N làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993, sau đó cấp đổi lại lần hai năm 2011 ông N đề nghị cấp bổ sung quyền sở hữu nhà trên đất. Tất cả việc cấp đổi, bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diễn ra trong một khoảng thời gian dài nhưng các thành viên trong hộ gia đình ông N không có ý kiến gì. Do đó, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Văn N là đúng quy định của pháp luật. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất số 49, tờ bản đồ số 18 tại Khu S, phường H, thành phố B và tài sản khác gắn liền với đất là của ông N là đúng quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 27/10/2015 giữa ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị V với anh Trương Ngọc T1 thì thấy: Hợp đồng ủy quyền về hình thức đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Kinh Bắc. Nội dung của hợp đồng thể hiện: "bên B được toàn quyền sử dụng, sở hữu và định đoạt thửa đất và tài sản gắn liền với đất nói trên. Được quyền thế chấp chuyển nhượng, tặng cho thửa đất và tài sản gắn liền với đất nói trên cho người khác, giá cả và phương thức thanh toán do bên B tự quyết định mà không cần phải hỏi ý kiến của bên A bằng văn bản". Thửa đất được nói trong hợp đồng là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 18, diện tích 464m^2 tại Khu S, phường H, thành phố B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Văn N. Nội dung của hợp đồng ủy quyền này thì bên ủy quyền là ông N, bà V phải chịu trách nhiệm về nguồn gốc tài sản còn bên nhận ủy quyền là anh T1 phải chịu trách nhiệm với nội dung mình được ủy quyền. Do đó, khi được ông N, bà V ủy quyền thì anh T1 có quyền chuyển nhượng khối tài sản là nhà và đất cho chị T là đúng quy định. Khi chuyển nhượng nhà và đất cho chị T chỉ mình anh T1 là người ký giấy nhận tiền của chị T. Vì ông N, bà V đã ủy quyền cho anh T1 nên khi anh T1 chuyển nhượng nhà và đất của ông N, bà V cho chị T thì anh T1 phải có trách nhiệm thông báo lại cho ông N, bà V những công việc theo phạm vi ủy quyền. Do đó, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/11/2015 bị vô hiệu thì ông N, bà V phải có trách nhiệm liên đới trả lại chị T số tiền 2.000.000.000đ nên bản án sơ thẩm buộc anh T1, ông N, bà V phải liên đới trả lại chị T số tiền 2.000.000.000đ là có căn cứ pháp luật.

Việc anh T1 cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng anh chưa được nhận số tiền trên. Phía chị T trình bày chị đã đưa cho anh T1 đủ 2.000.000.000đ theo giấy nhận tiền cùng ngày 03/11/2015. Xét thấy lời trình bày của anh T1 là không có căn cứ, bởi thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng cũng như ký giấy nhận tiền anh T1 là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, anh cũng nhận thức được hoàn toàn việc làm của mình, việc anh ký giấy nhận tiền là tự nguyện không bị ép buộc và anh cũng không đưa ra được căn cứ nào chứng minh anh chưa nhận tiền của chị T. Do đó, bản án sơ thẩm buộc anh cùng ông N, bà V phải trả lại chị T số tiền anh T1 đã nhận là có căn cứ pháp luật.

Xét kháng cáo của anh Trần Kim Q thì thấy: Ngôi nhà hai tầng trên đất anh Trần Kim Q cho rằng đó là nhà của anh vì toàn bộ số tiền để xây dựng ngôi nhà đó là do anh đi lao động ở Hàn Quốc gửi về. Tuy nhiên, anh Q không có căn cứ chứng minh việc đưa tiền cho ông N, bà V xây nhà. Chị L (vợ anh Q) trình bày chị là người trả cho anh Đương 150.000.000đ tiền công nhưng chị L cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Phía ông N, bà V trình bày nguồn tiền để xây nhà là của vợ chồng ông. Do đó, không có căn cứ để xác định ngôi nhà hai tầng trên thửa đất là của anh Q nên bản án sơ thẩm bác yêu cầu của anh Q về việc xác nhận ngôi nhà trần hai tầng nằm trên thửa đất là của vợ chồng anh. Và như đã phân tích ở trên thửa đất số 49, tờ bản 18, diện tích 464m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên ông N là đúng quy định của pháp luật nên việc anh Q đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông N là không có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, kháng cáo của anh T1, ông N, bà V và anh Q không có cơ sở chấp nhận.

Trong vụ án này, cấp sơ thẩm tuyên buộc anh T1, ông N, bà V phải liên đới trả chị T 2.000.000.000đ nhưng không buộc anh T1, ông N, bà V phải chịu án phí là không đúng hướng dẫn tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuy nhiên ông N, bà V là người cao tuổi nên được miễn án phí nên cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Chị Đào Thị T, chị Trần Thị K, anh Trương Ngọc T1, anh Trần Kim Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 264, 266, 271, 273, 289, 296 và 312 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 124, 131,116, 117, 119, 500, 501, 502, 565, 567 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án, xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị Đào Thị T và chị Trần Thị K.

2. Bác yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/11/2015 có hiệu lực pháp luật và đề nghị buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, trả lại nhà và đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/11/2015 giữa chị Đào Thị T với anh Trương Ngọc T1 vô hiệu.

Buộc anh Trần Ngọc T1, ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị V liên đới trả chị Đào Thị T 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng)

Chị Đào Thị T có nghĩa vụ trả anh T1, ông N giấy chứng nhận QSDĐ số BE 863415 do UBND thành phố B cấp ngày 04/5/2011 mang tên ông Trần Văn N.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Bác yêu cầu của anh Trần Kim Q về việc yêu cầu xác nhận ngôi nhà hai tầng trên thửa đất mang tên ông Trần Văn N là của anh Q, chị L và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà số BE 863415 do UBND thành phố B cấp ngày 04/5/2011 mang tên ông Trần Văn N.

4. Về án phí: Chị Đào Thị T phải chịu 300.000đ án phí DSST. (xác nhận chị T đã nộp theo biên lai thu số 000803 ngày 18/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B) và 5.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản (xác nhận chị T đã nộp đủ số tiền này). Chị T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm (xác nhận chị T đã nộp 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu số 0000073 ngày 30/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B).

Anh Trương Ngọc T1 phải chịu 30.600.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm (xác nhận anh T1 đã nộp 300.000đ án phí dân

sự phúc thẩm tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000076 ngày 31/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B).

Anh Trần Kim Q phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu xác nhận quyền tài sản và 300.000đ án phí bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Q được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.750.000đ theo biên lai thu số AA/2017/0004947 ngày 24/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, hoàn trả anh Q số tiền còn thừa sau khi đối trừ.

Anh Q phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm (xác nhận anh Q đã nộp 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại biên lai thu số 0000090 ngày 06/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B).

Chị Trần Thị K phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm (xác nhận chị K đã nộp 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại biên lai thu số 0000089 ngày 06/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông N, bà V. Hoàn trả ông N, bà V mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000074 và 0000074 ngày 31/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị 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:
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Văn Tính