

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: /2018/DS-PT

Ngày: 02/10/2018.

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng
QSDD”

**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 Nguyễn Gia Lương.

Các thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Hiền .

Ông Ong Thân Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Đình Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng- Kiểm sát viên trung cấp, tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 01 và 02/10/2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2018/TLPT-DS ngày 01/6/2018, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2018/DS-ST ngày 17/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện LN, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77A/2018/QĐ-PT ngày 01/8/2018, quyết định hoãn phiên tòa số: 82/2018/QĐ-PT ngày 30/8/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn V1 sinh năm 1992.

Địa chỉ: Thôn BL, xã TD, huyện LN, tỉnh Bắc Giang (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn S1 sinh năm 1973 (Vắng mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị L1 sinh năm 1975 (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Cùng địa chỉ: Thôn ThD, xã TD, huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Ong Thị Th1- Luật sư thuộc văn phòng luật sư Hoàng Loan, đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang, (văn bản ủy quyền ngày 17/07/2017) Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tranh tụng và tuyên án.

Địa chỉ: Số 09, đường HVTh, thành phố BGi, tỉnh Bắc Giang.

Luật sư trợ giúp pháp lý cho bị đơn: Bà Hoàng Thị Bích L2, bà Ong Thị Th1- Cộng tác viên trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bắc Giang (Luật sư Loan có mặt, Luật sư Thanh có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tranh tụng và tuyên án).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3.1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Thôn ThD 2, xã TD, huyện LN, tỉnh Bắc Giang (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

4.1. Bà Nguyễn Thị Nh1, sinh năm 1961 (Vắng mặt).

4.2. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1961 (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Đều địa chỉ: Thôn ĐL, xã TD, huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

Bà Nh1 do ông Nguyễn Văn C1 đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/07/2017) Ông C1 có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

4.3. UBND xã TD, huyện LN, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Ngọc L3- Chủ tịch UBND xã đại diện (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4.4. UBND huyện LN, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Đức Kh1- Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện LN đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ghi ngày 14/11/2016). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4.5. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Đức Kh1 - Phó giám đốc văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện LN đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ghi ngày 13/07/2017). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Người kháng cáo:

5.1. Ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L1- Là bị đơn.

5.2. Ông Nguyễn Văn T1 - Là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/8/2016, bản tự khai nguyên đơn anh Nguyễn Văn V1 trình bày: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã TD ngày 26/4/2016 thì vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Nh1 đều ở Thôn ĐL, xã TD, huyện LN, tỉnh Bắc Giang có chuyển nhượng cho anh 677 m² đất, trong đó có 360 m² đất ở, còn đất vườn là 317m² và tài sản trên đất. Trong hợp đồng chuyển nhượng đất, tài sản trên đất thì vợ chồng ông C1, bà Nh1 chuyển nhượng cho anh toàn bộ khuôn đất và cùng các tài sản trên đất. Theo giá trị thỏa thuận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất trị giá 2.000.000.000đ. Sau đó anh làm các thủ tục đề nghị chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LN xác nhận trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh và anh không đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 18/5/2016 chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LN do ông Nguyễn Đức Kh1 - Phó giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LN đã xác nhận trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh được quyền sử dụng diện tích đất trên. Nguồn gốc đất và tài sản trên đất này do vợ chồng ông C1, bà Nh1 chuyển nhượng cho anh là của vợ chồng ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L1 trú tại Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN, tỉnh Bắc Giang đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông C1, bà Nh1 từ tháng 6/2012. Sau đó vợ chồng ông C1 không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng cho anh. Giữa anh với vợ chồng ông C1, bà Nh1 đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho nhau bằng miệng, không lập thành văn bản. Sau khi vợ chồng ông S1, bà L1 chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông C1, bà Nh1 do vợ chồng ông S1, bà L1 chưa sắp xếp được chỗ ở nên vợ chồng ông C1 cho vợ chồng ông S1 tiếp tục ở nhờ trên đất. Đến khi anh nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của vợ chồng ông C1, bà Nh1 thì vợ chồng bà L1, ông S1 vẫn tiếp tục đặt vấn đề với anh cho tạm ở nhờ trên đất đến khi nào anh có nhu cầu sử dụng thì vợ chồng ông S1, bà L1 trả lại anh. Đến khi anh có nhu cầu sử dụng diện tích đất và tài sản trên yêu cầu vợ chồng ông S1, bà L1 chuyển đi nơi khác trả đất, nhà cho anh nhưng vợ chồng bà L1, ông S1 không trả. Vợ chồng bà L1, ông S1 cho rằng đất trên diện tích 677m² và tài sản trên đất là của vợ chồng bà L1 chưa chính thức chuyển nhượng cho vợ chồng ông C1, bà Nh1 nên không chấp nhận trả anh đất và tài sản trên đất. Nay anh đề nghị Tòa án buộc vợ chồng bà L1, ông S1 trả lại anh đất và tài sản trên đất trên theo như hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất giữa anh và vợ chồng ông C1, bà Nh1. Còn việc vợ chồng bà L1, ông S1 đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2012 giữa vợ chồng bà L1,

ông S1 với vợ chồng ông C1, bà Nh1 là vô hiệu, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C1, bà Nh1 và anh lập ngày 26/4/2016 là vô hiệu và đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 915941 do UBND huyện LN cấp đối với diện tích 677m² tại Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN cho anh, anh không nhất trí.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án ngày 02/12/2016 Tòa án đã thẩm định đo lại diện tích đất mà các bên hiện nay đang tranh chấp tờ bản đồ số 130, thửa số 245, diện tích đo thực tế là 816,5 m², thửa 139,5 m² so với GCNQSDĐ được cấp. Nay ông Nguyễn Văn T1 có yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà L1, ông S1 trả lại cho ông diện tích đất thửa 139,5m². Ông T1 cho rằng năm 2006 ông có chuyển nhượng cho vợ chồng bà L1, ông S1 677m² đất ở tại tờ bản đồ số 130, số thửa 245, còn diện tích đất 139,5m² nằm ngoài tờ bản đồ số 130, số thửa 245. Nhưng theo biên bản thẩm định ngày 13/3/2018 thực tế ông T1 xác định diện tích đất của ông T1 trong biên bản thẩm định là 145,8 m² chứ không phải 139,5 m². Như vậy việc ông T1 đưa ra các căn cứ và xác định diện tích đất yêu cầu là không chính xác. Nay anh không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông T1, anh đề nghị Tòa án giao trả ông T1 phần diện tích đất 58,2 m² (đất vườn) nằm trong tổng diện tích đất 145,8m², diện tích 58,2 m² không nằm trong thửa số 245, tờ bản đồ 130 mà Hội đồng đã thẩm định ngày 13/3/2018 và 10,8m² diện tích đất này nằm ngoài tổng diện tích 145,8 m² và nằm ngoài tờ bản đồ 130, thửa đất 245 ở ThD1, TD anh chấp nhận giao trả lại ông T1 10,8 m² đất. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất giữa anh và vợ chồng ông C1 xong, ông C1 đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho anh, khi bàn giao có cả vợ chồng bà L1, ông S1. Trong quá trình vợ chồng bà L1, ông S1 chiếm giữ đất và các tài sản trên đất của anh, nếu vợ chồng bà L1 tự bỏ tiền sửa chữa các tài sản nào thì vợ chồng bà L1 phải chịu.

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Văn S1 do bà Ong Thị Th1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Thửa đất có diện tích 677m² và các tài sản trên đất ở tại Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN, tỉnh Bắc Giang đã được UBND huyện LN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 915941 ngày 01/7/2009 cho bà L1, ông S1. Trong quá trình sử dụng ngày 30/8/2010 vợ chồng bà L1, ông S1 đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thế chấp tại Ngân hàng đầu tư phát triển tỉnh Bắc Giang. Do khi đến hạn trả nợ không có tiền để trả Ngân hàng, sợ Ngân hàng phát mại nhà, đất nên vợ chồng bà L1, ông S1 đã đặt vấn đề nhờ vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Nh1 ở Thôn ĐL, xã TD, huyện LN,

tỉnh Bắc Giang cho vay tiền để trả nợ Ngân Hàng. Vợ chồng ông C1, bà Nh1 đồng ý nhưng với điều kiện phải làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất đang ở cho vợ chồng ông C1, bà Nh1. Vì sợ mất nhà, đất và tin tưởng vợ chồng ông C1, bà Nh1 là chỗ người nhà, quan hệ họ hàng nên vợ chồng bà L1, ông S1 đã chấp nhận phương án vợ chồng ông C1, bà Nh1 yêu cầu, số tiền vợ chồng bà L1, ông S1 vay vợ chồng ông C1, bà Nh1 để lấy sổ đỏ Ngân hàng là 515.000.000đ. Đây là khoản tiền vợ chồng bà L1, ông S1 vay vợ chồng ông C1, bà Nh1 chứ không phải tiền bán nhà, đất. Sau khi vợ chồng bà L1, ông S1 vay tiền để trả nợ Ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, vợ chồng ông C1, bà Nh1 đã yêu cầu vợ chồng bà L1, ông S1 phải làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng ông C1, bà Nh1. Sau đó giữa hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho nhau và đến ngày 21/6/2012 hai bên đã đến UBND xã TD chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc làm thủ tục chuyển nhượng đất và chứng thực tại UBND xã TD là theo yêu cầu của vợ chồng ông C1 để đảm bảo số tiền vay 515.000.000đ chứ vợ chồng ông S1, bà L1 không chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng ông C1. Bởi vì giá trị nhà, đất của vợ chồng ông S1, bà L1 thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng trị giá 2.000.000.000đ. Chính vì vậy từ đó đến nay vợ chồng ông S1, bà L1 vẫn sinh sống ổn định trên đất, nhà của mình. Trước khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà cho vợ chồng ông C1, bà Nh1, ngày 13/6/2016 vợ chồng bà L1, ông S1 cùng với bà S2, anh Ph1, bà Gh1, bà Cầm có lập một biên bản thỏa thuận bà Nh1, bà S2, bà Gh1, anh Ph1 cho vợ chồng bà L1, ông S1 vay số tiền là 2.000.000.000đ, trong đó bà Nh1 cho vay 500.000.000đ, bà S2 500.000.000đ, anh Ph1 500.000.000đ, bà Gh1 500.000.000đ, vợ chồng bà L1, ông S1 đồng ý bán toàn bộ tài sản của mình gồm nhà và đất ở cho các ông, bà trên. Thực chất biên bản thỏa thuận ngày 13/6/2016 giữa các bên có thỏa thuận và ký nhận nhưng không thực hiện bởi vì vợ chồng bà L1, ông S1 không vay số tiền của anh Ph1, bà Gh1, bà S2. Chính vì lẽ đó vợ chồng ông C1, bà Nh1 đến định chiếm nhà, đất của vợ chồng ông S1, bà L1 nhưng vợ chồng ông S1, bà L1 không đồng ý nên vợ chồng ông C1, bà Nh1 đã làm đơn gửi UBND xã và Công an xã TD thì vợ chồng ông S1, bà L1 mới được biết vợ chồng ông C1, bà Nh1 đã tự ý mang hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà trên chuyển nhượng lại cho anh V1 mà không được sự đồng ý của vợ chồng ông S1, bà L1. Việc làm này là trái với quy định của pháp luật, vi phạm thỏa thuận của các bên. Do vậy vợ chồng ông S1, bà L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh V1 trả lại đất, nhà trên, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2012 giữa vợ chồng bà L1,

ông S1 với vợ chồng ông C1, bà Nh1 là vô hiệu, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C1, bà Nh1 với anh Nguyễn Văn V1 lập ngày 26/4/2016 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 915941 do UBND huyện LN cấp đối với diện tích 677m² tại Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN cho anh Nguyễn Văn V1. Đề nghị Tòa án trả lại cho ông T1 139,5m² đất ở, diện tích đất này nằm trong tổng diện tích đất 816,5m² ở Thôn ThD 1, TD, LN, Bắc Giang theo biên bản thẩm định ngày 02/12/2016 vì diện tích đất 139,5m² là đất của ông T1 chưa chuyển nhượng cho vợ chồng ông S1, bà L1. Khi vợ chồng bà L1, ông S1 nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của ông T1 chỉ nhận chuyển nhượng diện tích 677m², còn diện tích 139,5m² là ông T1 chưa chuyển nhượng cho vợ chồng bà L1, ông S1, nay đề nghị Tòa án xem xét trả lại ông T1 diện tích 139,5m² đất mà ông T1 đã xác định phần đất của ông T1 tại biên bản thẩm định ngày 13/3/2018.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Diện tích đất ở 677m² và tài sản trên đất hiện đang xảy ra tranh chấp giữa vợ chồng bà L1, ông S1 với anh V1, nguồn gốc là của gia đình ông sử dụng từ năm 1973. Đến năm 2000 gia đình ông được cấp GCNQSDĐ với diện tích 677m² đất ở và đất vườn. Năm 2001 gia đình ông không ở trên đất này nên cho vợ chồng bà L1, ông S1 ở nhờ. Đến năm 2006 thì gia đình ông đã chính thức chuyển nhượng cho vợ chồng bà L1, ông S1 677m² đất ở và trên đất có 01 ngôi nhà gỗ 5 gian. Năm 2009 vợ chồng bà L1, anh S1 được UBND huyện LN cấp GCNQSDĐ, diện tích được sử dụng là 677m². Nay xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà L1, ông S1 với anh V1, ngày 02/12/2016 Tòa án đã thẩm định thửa đất ông chuyển nhượng cho vợ chồng bà L1, ông S1, thực tế diện tích là 816,5m², thửa 139,5m² so với diện tích ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông S1, diện tích đất này ông chưa chuyển nhượng cho bà L1, ông S1. Chính diện tích đất 139,5m² là trước năm 2000 ông có đôi cho vợ chồng ông T2, bà M1 ở liền kề nhà ông khoảng 100m² để cho vuông đất dễ sử dụng và trước đó gia đình ông còn có 1 số diện tích đất trồng tre, khi vợ chồng bà L1, ông S1 đến ở đã phá bụi tre, hiện không còn, toàn bộ diện tích đất này nằm ở phía sau thửa đất của vợ chồng bà L1, ông S1, 1 phần giáp với gia đình bà H1, 1 phần giáp đất bà M1. Ngày 13/3/2018, Tòa án đã thẩm định diện tích đất mà ông yêu cầu giải quyết, trong biên bản thẩm định ông đã xác định diện tích đất của ông là 145,8m², diện tích đất này có các cạnh phía Bắc, phía Tây giáp đất của vợ chồng ông S1, bà L1, phía Đông giáp đất bà H1, phía Nam giáp đất bà M1. Nay ông chỉ yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà L1, ông S1 trả lại cho ông diện tích

139,5m² đất chứ ông không yêu cầu 145,8m² theo biên bản định giá đất ngày 13/3/2018.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Nh1 (bà Nh1 do ông C1 đại diện theo ủy quyền) trình bày: Năm 2012 vợ chồng chị L1, anh S1 do làm ăn kinh tế bị thua lỗ có nợ tiền một số người và Ngân hàng nên không có tiền để trả nợ. Vợ chồng chị L1, anh S1 đã bảo vợ chồng ông mua đất, nhà ở Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN với giá là 2.000.000.000đ. Vợ chồng ông không có đủ tiền mua, sau đó vợ chồng chị L1, anh S1 tiếp tục bảo 1 số người gồm bà S2, anh Ph1, bà Gh1 cùng mua và được mọi người nhất trí. Vợ chồng ông cùng bà S2, anh Ph1, bà Gh1 và vợ chồng chị L1, anh S1 đã gặp nhau nhiều lần để thỏa thuận thống nhất với nhau về việc mua bán. Khi vợ chồng ông cùng với mọi người thỏa thuận được, mỗi người bỏ ra 500.000.000đ để lấy đất, nhà của vợ chồng chị L1, anh S1 và vợ chồng chị L1 cũng chấp nhận chuyển nhượng cả khuôn đất ở có diện tích 677m² và tài sản trên đất tổng trị giá là 2.000.000.000đ. Ngày 13/6/2012 vợ chồng ông cùng với bà S2, anh Ph1, bà Gh1 đã thống nhất đến nhà vợ chồng cháu Hiền để lập biên bản thỏa thuận và nhờ cháu Hiền viết hộ biên bản. Nội dung trong biên bản “ *Bên A gồm anh Ph1, bà Nh1, bà S2, bà Gh1 có cho vợ chồng bên B là vợ chồng anh Sửu, chị L1 vay số tiền là 2.000.000.000đ, trong đó bà Nh1 cho vay 500.000.000đ, bà S2 500.000.000đ, anh Ph1 cho vay 500.000.000đ, bà Gh1 cho vay 500.000.000đ. Bên B là anh Sửu, chị L1 đồng ý bán toàn bộ số tài sản của mình gồm nhà và đất ở tại Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN cho các ông, bà bên A tương đương với số tiền đã nhận của từng người bên A. Sau khi bên B lấy tiền ở Ngân hàng Bắc Giang về, bên B phải giao tiền cho bên A giữ, đồng thời bên B phải có trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng đất, nhà của mình cho từng cá nhân bên A tương đương với số tiền đã nhận của từng người*”. Sau khi viết biên bản thỏa thuận và vợ chồng chị L1, anh S1 nhận tiền của mọi người, vợ ông và bà S2 cùng với chị L1 xuống Ngân hàng Bắc Giang trả tiền để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Ngay trong ngày lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về chị L1 còn bảo với vợ ông cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xuống phòng Tài nguyên môi trường huyện LN để làm thủ tục xóa nợ. Sau đó vợ ông, bà S2, bà Gh1, anh Ph1 cùng với vợ chồng chị L1, anh S1 đã thỏa thuận không lập giấy tờ. Bà S2, bà Gh1, anh Ph1 không lấy đất nữa để lại cho vợ chồng ông lấy toàn bộ đất, nhà. Vợ chồng ông có trách nhiệm trả tiền cho mọi người, vợ chồng chị L1, anh S1 có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng đất, nhà cho vợ chồng ông theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 21/6/2012 vợ chồng ông và vợ chồng chị L1, anh S1 đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đã chứng thực tại UBND xã TD theo đúng quy định của pháp luật, giữa hai bên không có ép buộc, ràng buộc gì khác, tự nguyện thỏa thuận. Đến ngày 07/8/2012 được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LN do ông Nguyễn Đức Kh1 tiến hành xác nhận trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 915841 mang tên ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L1, diện tích 677m² đất theo hợp đồng chuyển nhượng số 52/HĐCN được chủ tịch UBND xã TD chứng thực ngày 21/6/2012, sau đó vợ chồng ông không có nhu cầu sử dụng, vợ chồng ông chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn V1 ở Thôn BL, xã TD, huyện LN toàn bộ khuôn đất có diện tích 677m² đất và tài sản trên đất trị giá 2.000.000.000đ. Khi vợ chồng chị L1, anh S1 chuyển nhượng đất, nhà cho vợ chồng ông, sau một thời gian vợ chồng ông không có nhu cầu sử dụng. Ngày 26/4/2016 vợ chồng ông chuyển nhượng lại cho anh V1. Khi vợ chồng ông với vợ chồng chị L1, anh S1 chuyển nhượng đất, nhà xong giữa hai bên đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho nhau bằng miệng. Sau khi chuyển nhượng đất, nhà cho anh V1 xong giữa ông và anh V1 cũng đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho nhau, khi bàn giao có cả vợ chồng chị L1, anh S1 có mặt. Khi bàn giao tài sản giữa các bên đều bằng miệng, không lập giấy tờ. Khi vợ chồng chị L1 chuyển nhượng đất cho ông, do vợ chồng chị L1 chưa thu xếp được nơi ở nên đã nói với vợ chồng ông cho ở nhờ. Nay vợ chồng chị L1, anh S1 cho rằng vay vợ chồng ông 515.000.000đ để trả nợ Ngân hàng và sau đó làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của vợ chồng ông để đảm bảo cho việc vay số nợ trên chứ không phải chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng ông và cho rằng tại biên bản thỏa thuận ngày 13/6/2012 giữa vợ chồng ông cùng với bà Gh1, anh Ph1, bà S2 với vợ chồng chị L1, anh S1 là có làm hợp đồng nhưng chưa giao tiền cho nhau. Ông không chấp nhận theo yêu cầu của vợ chồng chị L1, anh S1, đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng ông với chị L1, anh S1 ngày 21/6/2012 là vô hiệu và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với anh V1 ngày 26/4/2016 là vô hiệu, vợ chồng chị L1, anh S1 cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là trái với pháp luật, đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện LN cấp đối với diện tích 677m² tại Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN cho anh Nguyễn Văn V1 ông không nhất trí. Ông đề nghị Tòa án buộc vợ chồng chị L1, anh S1 trả lại đất, nhà cho anh V1. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ngày 02/12/2016 Tòa án có đo vẽ thẩm định lại thửa đất số 245,

tờ bản đồ 130 theo diện tích thực tế đo được là $816,5\text{m}^2$ thừa $139,5\text{m}^2$ so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi vợ chồng chị L1, anh S1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông sau đó vợ chồng ông chuyển nhượng cho anh V1 là chuyển nhượng cả thửa đất, còn ông T1 cho rằng diện tích $139,5\text{m}^2$ nằm trong tổng diện tích $816,5\text{m}^2$, số diện tích đất này ông T1 chưa chuyển nhượng cho vợ chồng chị L1, anh S1, nay ông T1 đề nghị Tòa án buộc vợ chồng chị L1, anh S1 trả lại diện tích đất $139,5\text{m}^2$ ở ThD1, TD, LN, Bắc Giang, ông không nhất trí toàn bộ yêu cầu của ông T1. Ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo biên bản thẩm định đất tranh chấp ngày 13/3/2018.

2. UBND huyện LN, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bắc Giang đều do ông Nguyễn Đức Kh1- Phó giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện LN đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 28/6/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện LN chuyển hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L1 địa chỉ: Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN, ngày tiếp nhận 28/6/2012, ngày trả kết quả cuối cùng ngày 02/8/2012. Hồ sơ gồm: GCNQSDĐ AN 915841 mang tên ông Nguyễn Văn S1 và bà Nguyễn Thị L1, diện tích 677m^2 . Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S1 và bà L1 có địa chỉ trên cho ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị Nh1 thường trú tại Thôn ĐL, xã TD, huyện LN, hợp đồng đã được chủ tịch UBND xã TD chứng thực ngày 21/6/2012, 01 sơ đồ đo đạc thửa đất. Căn cứ vào hồ sơ được thiết lập, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã kiểm tra, xét thấy hồ sơ thiết lập đầy đủ, đúng trình tự theo quy định và chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính cho các bên thực hiện. Sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LN đã xác nhận trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/8/2012 (Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề nghị cấp mới giấy chứng nhận). Tiếp đến ngày 29/4/2016 chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thuộc bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện LN chuyển hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Nh1 địa chỉ: Thôn ĐL, xã TD, huyện LN, với ông Nguyễn Văn V1 địa chỉ: Thôn BL, xã TD, huyện LN, hồ sơ gồm có: GCNQSDĐ AN 915841 mang tên ông Nguyễn Văn S1 và bà Nguyễn Thị L1, diện tích 677m^2 , hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1, bà Nh1 cho ông Nguyễn Văn V1, hợp đồng đã được chủ tịch UBND xã TD chứng thực ngày 26/4/2016, 01 đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, 01 giấy xác nhận tình trạng hôn nhân. Căn cứ vào hồ sơ được thiết lập, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

đã kiểm tra, xét thấy hồ sơ thiết lập đầy đủ, đúng trình tự theo quy định và chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính cho các bên thực hiện. Sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LN đã xác nhận trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/5/2016 (Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề nghị cấp mới giấy chứng nhận).

Hồ sơ chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà L1, ông S1 với vợ chồng ông C1, bà Nh1, giữa vợ chồng ông C1, bà Nh1 với anh V1 đã thực hiện theo đúng trình tự thủ tục theo quy định Luật đất đai năm 2003, nghị định 181/2004 ngày 29/10/2004 về thi hành Luật đất đai, nghị định 43/2014 ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Nay đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Còn việc bà L1, ông S1 đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2012 giữa vợ chồng bà L1, ông S1 với vợ chồng ông C1, bà Nh1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1, bà Nh1 với anh V1 ngày 26/4/2016 là vô hiệu và đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 915941 do UBND huyện LN cấp diện tích 677m² cho anh Nguyễn Văn V1 là không có căn cứ, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3. UBND xã TD do ông Nguyễn Ngọc L3 chủ tịch đại diện trình bày: Diện tích đất 677m² và tài sản trên đất hiện nay đang xảy ra tranh chấp giữa anh V1 và vợ chồng ông S1, bà L1. Nguồn gốc diện tích đất này là do ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông S1, bà L1 năm 2006. Năm 2000 diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T1 nên việc đo, vẽ bằng thủ công là căng dây sau đó cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay Tòa án trích đo, vẽ bằng máy thửa đất trên theo yêu cầu của anh V1 nên có sự chênh lệch diện tích đất tăng lên là đúng. Ngày 21/6/2012 vợ chồng bà L1, ông S1 đã làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông C1, bà Nh1. Sau đó vợ chồng ông C1, bà Nh1 không sử dụng đất và tài sản trên đất. Ngày 26/4/2016 vợ chồng ông C1, bà Nh1 làm hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho anh V1. Khi các bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau đã chứng thực tại UBND xã TD theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy xác nhận các bên chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho nhau là đúng. Nay vợ chồng bà L1, ông S1 cho rằng diện tích đất và tài sản trên đất chưa chuyển nhượng cho vợ chồng ông C1, bà Nh1 là không đúng và đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2012 giữa vợ chồng bà L1, ông S1 với vợ chồng ông C1, bà Nh1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1, bà Nh1 với

anh V1 ngày 26/4/2016 là vô hiệu và đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 915941 do UBND huyện LN cấp cho anh Nguyễn Văn V1 diện tích 677m^2 là không có căn cứ. Việc ông T1 đề nghị Tòa án xem xét về diện tích đất thừa là $139,5\text{m}^2$ nằm trong tổng diện tích $816,5\text{m}^2$ mà Tòa án thẩm định ngày 02/12/2016, ông T1 cho rằng diện tích đất này chưa chuyển nhượng cho vợ chồng bà L1, ông S1, ông T1 đề nghị Tòa án buộc vợ chồng bà L1, ông S1 trả lại diện tích $139,5\text{m}^2$ đất ở Thôn ThD, TD, LN, Bắc Giang. Căn cứ biên bản thẩm định tranh chấp đất ngày 13/3/2018, ông T1 đã xác định mốc giới và diện tích đất mà ông T1 yêu cầu, ngoài ra Hội đồng thẩm định cũng xác định được số diện tích đất của ông T1 đã được thể hiện trong biên bản thẩm định, đề nghị Tòa án căn cứ vào biên bản thẩm định đất ngày 13/3/2018 để giải quyết.

Với nội dung nêu trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2018/DS-ST ngày 17/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện LN đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26; Điều 147; Điều 165; 228; 271 và 273 BLTTDS; Điều 121; 122; 123; 124; Điều 697; Điều 699; Điều 702 BLDS năm 2005; Điều 99; Điều 166; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 12 Nghị quyết số 326 Ủy ban thường vụ Quốc hội 14 ngày 30/12/2016, xử:

1. Xác nhận tổng diện tích $747,5\text{m}^2$ (Gồm 360m^2 đất ở và $387,5\text{m}^2$ đất vườn) trị giá 1.456.275.000đ và tài sản gắn liền trên đất có các cạnh: cạnh phía Nam giáp đất ông Toán, bà M1, ông T1 gồm E - B dài 13,79m, B - A dài 9,40m, A - L dài 6,18m, L - M dài 18,40m; cạnh phía Tây giáp đường bê tông liên thôn gồm M - N dài 20,90m; cạnh phía Bắc giáp đất nhà chị Yến gồm từ N - O dài 15,53m, O - P dài 12,86m, P - Q dài 12,49m, Q - R dài 7,45m; cạnh phía Đông giáp đất bà H1 gồm từ R - D dài 12,40m, từ R - E dài 5,60m tại thửa đất số 245, tờ bản đồ 130 thuộc Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN, tỉnh Bắc Giang là của anh Nguyễn Văn V1.

Buộc bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn S1 trả lại anh Nguyễn Văn V1 $747,5\text{m}^2$ đất (360m^2 đất ở và $387,5\text{m}^2$ đất vườn) ở tờ bản đồ 130, số thửa 245 thuộc Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN, tỉnh Bắc Giang và tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà quán 24m^2 , 01 nhà ở chính $175,15\text{m}^2$, 01 nhà ngói cũ diện tích $77,49\text{m}^2$, 01 mái tôn $37,5\text{m}^2$, 01 mái vẩy hiên $28,2\text{m}^2$, 01 cổng sắt $5,39\text{m}^2$, tường vành lao xây 10 dài 50,7m, cao 1,5m; $22,62\text{m}^2$ tường xây gạch, $20,93\text{m}^2$ sân gạch, mái tôn trong sân $42,24\text{m}^2$, sân bê tông giáp đường làng 84m^2 , 01 cây nhãn, 01 mái lợp Proximang $27,36\text{m}^2$; $64,35\text{m}^2$ tường cay sủ, tường vành lao xây gạch $47,8\text{m}^2$, sân bê tông, 01 khóm Chuối trị giá 15.400đ, 03 cây Mít trị giá 38.900đ, 01 cây Sung trị giá 41.200đ. Tổng trị giá tài sản 1.749.977.500đ.

Bác yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2012 là vô hiệu của bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn S1 đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Nh1.

Bác yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Nh1 với anh Nguyễn Văn V1 là vô hiệu của bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn S1 đối với anh Nguyễn Văn V1.

Bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 915941 do UBND huyện LN cấp đối với diện tích 677m² tại Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN cho anh Nguyễn Văn V1 của bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn S1.

2. Xác nhận diện tích 69m² đất vườn trị giá 2.898.000đ (trong đó có 58,2m² đất nằm trong tổng diện tích 145,8m²) có các cạnh: phía Bắc giáp đất anh V1 gồm từ điểm A-B dài 9,40m, B-E dài 13,79m; phía Đông giáp đất bà H1 gồm từ điểm E-F dài 2,51m, F-G dài 0,81m, G-H dài 0,45m, H-I dài 0,50m, I-J dài 2,48m; cạnh phía Nam gồm từ điểm J-K dài 14,40m, K-A dài 9,06m ở Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN, tỉnh Bắc Giang là của ông Nguyễn Văn T1.

Bác yêu cầu 87,6m² đất trị giá 3.679.000đ nằm trong tổng diện tích 145,8m² đất cụ thể có các cạnh: phía Tây giáp đất anh V1 gồm từ B-C dài 8,10m, phía Bắc giáp đất anh V1 gồm từ C-D dài 13,50m, phía Đông giáp đất bà H1 gồm từ D-E dài 5,60m, phía Nam giáp đất ông T1 gồm từ E-B dài 13,79m ở Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN, tỉnh Bắc Giang của ông Nguyễn Văn T1 đối với bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn S1. (Các thửa đất có sơ đồ kèm theo).

Buộc anh Nguyễn Văn V1 phải tháo dỡ 01 mái vẩy có diện tích 28,2m² trả lại đất cho ông T1.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 27/4/2018, Ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L1 là bị đơn kháng cáo, nội dung kháng cáo đề nghị toà án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn V1, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông bà.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2012 (chứng thực ngày 21/6/2012) giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Nguyễn Văn C1 bà Nguyễn Thị Nh1 đối với thửa đất có diện tích 677m² tại Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C1 bà Nguyễn Thị Nh1 đối với anh Nguyễn Văn V1 thừa đất có diện tích 677m² tại Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Ngày 27/4/2018, ông Nguyễn Văn T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo, nội dung kháng cáo đề nghị toà án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của độc lập của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Văn V1 là nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, ông Nguyễn Văn S1 bà Nguyễn Thị L1 là bị đơn, ông Nguyễn Văn T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không rút kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Luật sư trợ giúp pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S1, bà L1 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C1, bà Nh1 và vợ chồng ông S1, bà L1 vô hiệu do mục đích của hợp đồng trái với quy định của pháp luật, hợp đồng nhằm che đậy cho một giao dịch dân sự khác. Việc bà L1, ông S1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ để tạo niềm tin và theo yêu cầu của ông C1, bà Nh1 cho vay tiền. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không chuyển nhượng tài sản trên đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C1 và vợ chồng bà L1 chưa được thực hiện trên thực tế. Kể cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng không thể được chấp nhận toàn bộ. Bởi vì cả hai hợp đồng chuyển nhượng đều không thể hiện chuyển nhượng tài sản trên đất mà chỉ thể hiện chuyển nhượng diện tích đất 677m². Do vậy anh Nguyễn Văn V1 khởi kiện bà L1, ông S1 là không đúng, mà anh V1 phải khởi kiện ông C1, bà Nh1 để yêu cầu thực hiện hợp đồng và đề nghị Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1, ông S1 với ông C1, bà Nh1 ký ngày 25/5/2012 chứng thực ngày 21/6/2012 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1, bà Nh1 và anh V1 ngày 26/4/2016 có hiệu lực. Về tố tụng, Tòa sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng như: Tại đơn khởi kiện của anh V1 với vợ chồng ông S1 bà L1, anh V1 chỉ khởi kiện đòi 677m², diện tích thẩm định đo đạc thực tế là 816,5m² Tòa sơ thẩm xét xử quyết định giao cho anh V1 sử dụng 747,5m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện của anh V1 vi phạm Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. UBND xã TD có quan điểm là giao diện tích đất thừa so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng mà người đang sử dụng là ông S1 bà L1 nhưng

lại giao diện tích đất thừa cho anh V1 là không có căn cứ. Ông S1 bà L1 nhiều lần yêu cầu Tòa sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ tại Ngân hàng đầu tư để chứng minh về số nợ của ông S1 bà L1 tại Ngân hàng nhưng Tòa sơ thẩm không tiến hành. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông S1 bà L1 tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S1 bà L1 với ông C1 bà Nh1, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 bà Nh1 với anh V1 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện LN cấp cho anh V1.

Ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông buộc ông S1 bà L1 phải trả cho ông diện tích đất 139,5m², diện tích đất này đến nay ông chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ năm 2009 thì ông S1 bà L1 đóng thuế sử dụng đất.

Anh Nguyễn Văn V1 trình bày: anh không đồng ý với kháng cáo của ông S1 bà L1, đối với diện tích đất trả cho ông T1 diện tích 69m² anh không có ý kiến gì.

Ông Nguyễn Văn C1 trình bày: Ông không cho ông S1 bà L1 vay tiền mà ông chỉ nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của ông S1 bà L1. Việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng ông S1 bà L1 với vợ chồng ông bà thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Đất và tài sản trên đất đã đứng tên ông bà nên ông bà có quyền chuyển nhượng tài sản cho người khác. Ông không đồng ý với kháng cáo của vợ chồng ông S1 bà L1 đề nghị huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông S1 bà L1 đối với vợ chồng ông và giữa vợ chồng ông với anh Nguyễn Văn V1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tổ tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS xử: Không chấp nhận đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn S1 bà Nguyễn Thị L1 là bị đơn, ông Nguyễn Văn T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: UBND huyện LN, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Đức Kh1- Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LN đại diện, UBND xã TD do ông Nguyễn Ngọc L3 - Chủ tịch UBND xã đại diện đều có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Văn T1 thì thấy:

Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L1 đề nghị:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2012 (chứng thực ngày 21/6/2012) giữa vợ chồng anh chị và vợ chồng ông Nguyễn Văn C1 bà Nguyễn Thị Nh1 đối với thửa đất có diện tích 677m² tại Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C1 bà Nguyễn Thị Nh1 đối với anh Nguyễn Văn V1 thửa đất có diện tích 677m² tại Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Hội đồng xét xử thấy: Theo nội dung biên bản thỏa thuận ghi ngày 13/6/2012 “ Bên A gồm ông Nguyễn Văn Phiên, bà Nguyễn Thị Nh1, bà Nguyễn Thị Song, bà Nguyễn Thị Ghi có cho vợ chồng bên B là ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L1 vay số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Trong đó bà Nh1 cho vay 500.000.000đ, bà S2 cho vay 500.000.000đ, ông Phiên cho vay 500.000.000đ, bà Gh1 cho vay 500.000.000đ. Vợ chồng bên B ông S1, bà L1 đồng ý bán toàn bộ số tài sản của mình gồm nhà và đất ở thuộc Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN cho các ông, bà bên A tương đương với số tiền đã nhận của từng người bên A. Bên A gồm các ông, bà trên đồng ý cho các ông, bà bên B vay số tiền 2.000.000.000đ để chuộc bìa đỏ gồm nhà và đất ở của bên B tại Thôn ThD, xã TD đang do Ngân hàng Đầu Tư tỉnh Bắc Giang giữ với điều kiện: Sau khi bên B chuộc bìa đỏ ở Ngân hàng đầu tư tỉnh Bắc Giang, bên B phải giao bìa đỏ cho bên A giữ, đồng thời bên B phải có trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng đất và nhà của mình cho từng cá nhân bên A tương ứng với số tiền đã nhận của từng người ”. Theo biên bản thỏa thuận trên, sau khi vợ chồng bà L1, ông S1 nhận số tiền 2.000.000.000đ của bà Nh1, bà S2, ông Phiên, bà Gh1 thì bà L1 đã mang số tiền trên cùng với bà S2, bà Nh1 xuống Ngân hàng đầu tư tỉnh Bắc Giang trả tiền và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó vợ chồng bà L1 đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nh1. Cũng trong thời gian đó giữa bà Nh1 và bà S2, ông Phiên, bà Gh1 cùng với

vợ chồng bà L1, ông S1 đã thỏa thuận bằng miệng để cho bà Nh1 lấy toàn bộ 677m² đất ở và tài sản trên đất, bà Nh1 có trách nhiệm trả tiền cho ông Phiên, bà S2, bà Gh1. Vợ chồng bà L1 đã chấp nhận như vậy và các bên đã thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng bà L1, ông S1 đã chuyển nhượng diện tích đất 677m² và toàn bộ tài sản trên đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 915841 mang tên ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L1 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Nh1. Hợp đồng đã được UBND xã chứng thực ngày 21/6/2012 và đến ngày 07/8/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện LN đã xác nhận trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 915841 xác nhận ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L1 đã chuyển nhượng cả thửa đất theo mô tả trên GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Nh1, địa chỉ: Thôn ĐL, xã TD, huyện LN theo hợp đồng chuyển nhượng số 52/2012 của chủ tịch UBND xã TD chứng thực ngày 21/6/2012. Sau khi chuyển nhượng đất trên, vợ chồng ông C1 vẫn để cho vợ chồng bà L1 tạm ở nhờ trên đất, nhà. Sau một thời gian do vợ chồng ông C1 không có nhu cầu sử dụng, vợ chồng ông C1 có chuyển nhượng lại diện tích đất 677m² và toàn bộ tài sản trên đất cho anh Nguyễn Văn V1 ở Thôn ĐL, xã TD, huyện LN theo hợp đồng chuyển nhượng số 36/2016 ngày 26/4/2016 đã được chứng thực tại UBND xã TD, huyện LN. Ngày 18/5/2016 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện LN do ông Nguyễn Đức Kh1 đã xác nhận trên trang 4 GCNQSDĐ số AN 915941 chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Nguyễn Văn V1 sinh năm 1992, địa chỉ tại Thôn BL, xã TD, huyện LN theo hợp đồng số 36/2016 có chứng thực của UBND xã TD ngày 26/4/2016. Sau một thời gian anh V1 nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất trên của vợ chồng ông C1, bà Nh1 khi anh V1 có nhu cầu sử dụng đã yêu cầu vợ chồng ông S1, bà L1 trả lại đất và tài sản trên đất cho anh nhưng phía vợ chồng bà L1, ông S1 không trả và cho rằng vợ chồng bà không vay tiền của bà Gh1, ông Phiên, bà S2 mà chỉ có vay 515.000.000đ của vợ chồng bà Nh1 để trả Ngân hàng. Ngày 21/6/2012 giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông C1 có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có chứng thực tại UBND xã TD là theo yêu cầu của vợ chồng ông C1 để đảm bảo nghĩa vụ trả tiền vay trên chứ vợ chồng không chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông C1. Nay anh V1 yêu cầu trả lại đất, nhà, vợ chồng bà không nhất trí vì bà cho rằng giữa bà và anh V1 không có liên quan đến việc chuyển nhượng đất, nhà trên và vợ chồng bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện LN tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2012 giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông C1, bà Nh1 là vô hiệu, tuyên bố hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nh1, ông C1 và anh Nguyễn Văn V1 lập ngày 26/4/2016 là vô hiệu, hủy GCNQSDĐ AN915941 do UBND huyện LN cấp đổi với diện tích 677m² tại Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN cho anh Nguyễn Văn V1.

[3] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ hồ sơ vụ án thì thấy việc vợ chồng ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L1 chuyển nhượng 677m² đất (Trong đó 360m² đất ở, 317m² đất vườn) và tài sản gắn liền với đất tại Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Nh1 (nguồn gốc đất vợ chồng bà L1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông C1 là năm 2006 ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà L1) là có thật và hoàn toàn diễn ra trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận và đúng trình tự, quy định của pháp luật cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền đất và tài sản gắn liền với đất đối với đất ở, đất vườn cùng với tài sản gắn liền đối với diện tích đất trên giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Nh1 với anh Nguyễn Văn V1 cũng hoàn toàn đúng với trình tự quy định của pháp luật. Do vậy các hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa các bên đều đã có hiệu lực pháp luật. Nhưng sau khi hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên xong, phía vợ chồng bà L1, ông S1 không giao trả đất và tài sản trên đất cho anh V1, anh V1 đã có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết. Theo biên bản thẩm định đất tranh chấp ngày 02/12/2016 ở thửa đất số 245, tờ bản đồ 130 ở Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN thì diện tích đất đo vẽ thẩm định thực tế là 816,5m², thừa so với diện tích đất nhận chuyển nhượng theo GCNQSDĐ là 139,5m². Tại biên bản thẩm định đất tranh chấp ngày 13/3/2018 ở thửa đất số 245, tờ bản đồ 130 ở Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN thì chỉ có diện tích đất 87,6m² đất vườn có hình thửa B-C dài 8,10m, C-D dài 13,50m, D-E dài 5,60m, E-B dài 13,79m nằm trong thửa đất 245 tờ bản đồ 130, nên xác nhận tổng diện tích các bên chuyển nhượng cho nhau là 747,5m² ở thửa đất 245, tờ bản đồ 130 ở ThD1, TD cụ thể có hình thửa A-L dài 6,18m, L-M dài 18,40m, M-N dài 20,90m, N-O dài 15,53m, O-P dài 12,86m, P-Q dài 12,49m, Q-R dài 2,45m, R-D dài 12,40m, D-E dài 5,60m, E-A dài 13,79m + 9,40m mà anh V1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C1, bà Nh1 và vợ chồng ông C1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà L1, ông S1 là thuộc quyền sử dụng của anh V1. Về chênh lệch diện tích đất trong thửa đất chuyển nhượng giữa GCNQSDĐ với diện tích thực tế là do khi cấp GCNQSDĐ đo bằng thủ công, còn khi thẩm định diện tích đất tranh chấp là đo bằng máy, và đối chiếu các cạnh của thửa đất và hình thửa đất trong GCNQSDĐ được cấp với các cạnh của thửa đất thực tế thẩm định đều trùng khớp và hình thửa

giống nhau. Và cũng tại biên bản thẩm định đất tranh chấp ngày 13/03/2018, có 10,8m² diện tích đất vườn có hình thửa AB dài 9,40m, BK dài 2,40m, KA dài 9,06m nằm ngoài diện tích 145,8m², cũng nằm ngoài thửa đất số 245 tờ bản đồ 130 ở Thôn ThD 1, TD, anh V1 không yêu cầu được sử dụng 10,8m² đất vườn trị giá 453.600đ theo biên bản định giá ngày 02/12/2016 và tự nguyện trả lại cho ông T1.

Theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất số 52/2012 của chủ tịch UBND xã TD chứng thực ngày 21/6/2012 giữa vợ chồng bà L1, ông S1 với vợ chồng ông C1, bà Nh1 đã ghi rõ trong phần chứng thực “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa bên A là Nguyễn Thị L1, Nguyễn Văn S1 và bên B là Nguyễn Văn C1, Nguyễn Thị Nh1”, các bên đều đã ký xác nhận vào chứng thực. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất số 36/2016 có chứng thực của UBND xã TD ngày 26/4/2016 giữa vợ chồng ông C1, bà Nh1 với anh V1 đã ghi rõ trong phần chứng thực “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa bên A là Nguyễn Văn C1, Nguyễn Thị Nh1 và bên B là Nguyễn Văn V1”, các bên đều đã ký xác nhận vào chứng thực. Hội đồng xét xử thấy ngoài việc vợ chồng bà L1, ông S1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông C1, bà Nh1 thì vợ chồng bà L1 đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản có trên đất cho vợ chồng ông C1, bà Nh1 và cũng xác định ngoài việc chuyển nhượng đất của vợ chồng ông C1, bà Nh1 cho anh V1 thì vợ chồng ông C1, bà Nh1 cũng đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản có trên đất cho anh V1. Xác định các bên chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất ở Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN cho nhau gồm: 01 nhà quán 24m² trị giá 25.560.000đ, 01 nhà ở chính 175,15m² trị giá 186.622.000đ, 01 nhà ngói cũ diện tích 77,49m² trị giá 33.026.000đ, 01 mái tôn 37,5m² trị giá 4.125.000đ, 01 mái vẩy hiên 28,2m² trị giá 2.826.000đ, 01 cổng sắt 5,39m² trị giá 2.172.000đ, tường vảnh lao xây 10 dài 50,7m, cao 1,5m trị giá 12.510.000đ theo biên bản định giá ngày 02/12/2016 và tài sản theo biên bản định giá ngày 26/04/2017 gồm: 22,62m² tường xây gạch trị giá 2.952.000đ, 20,93m² sân gạch trị giá 887.000đ, mái tôn trong sân 42,24m² trị giá 4.460.000đ, sân bê tông trị giá 1.429.000đ, sân bê tông giáp đường làng 84m² trị giá 3.570.000đ, 01 cây nhãn trị giá 3.000.000đ, 01 mái lợp Proximang 27,36m² trị giá 1.115.000đ, 64,35m² tường cay si trị giá 1.634.000đ, tường vảnh lao xây gạch 47,8m² trị giá 6.290.000đ, sân bê tông trị giá 1.429.000đ, tổng trị giá tài sản: 293.607.000đ. Số tài sản này hiện vợ chồng bà L1, ông S1 đang quản lý. Nay cần buộc vợ chồng bà L1, ông S1 giao

trả lại cho anh V1. Ngoài các tài sản trên, trên đất có 1 số cây lâm lộc tự phát triển gồm: 01 khóm chuối trị giá 15.400đ, 03 cây mít trị giá 38.900đ, 01 cây sung trị giá 41.200đ.

Việc bà L1, ông S1do bà Th1đại diện, luật sư trợ giúp pháp lý cho bà L1, ông S1cho rằng bà L1, ông S1không chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng ông C1, bà Nh1 mà chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng để ông C1, bà Nh1 tin tưởng cho vay tiền và cho rằng nếu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên có hiệu lực thì bà L1, ông S1chưa chuyển nhượng các tài sản trên đất cho vợ chồng bà C1, ông Nhận bởi vì trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không thể hiện chuyển nhượng các tài sản gắn trên đất. Khi các bên chuyển nhượng QSDĐ cho nhau giữa vợ chồng bà L1 chưa giao đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông C1 do vậy việc khởi kiện của anh V1là phải khởi kiện vợ chồng ông C1 chứ không phải khởi kiện vợ chồng bà L1, ông S1. Xét thấy ý kiến của người đại diện và Luật sư trợ giúp pháp lý cho vợ chồng bà L1, ông S1không có căn cứ để chấp nhận bởi lẽ giữa các bên chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất cho nhau, các bên đã thực hiện các quy trình, thủ tục theo đúng quy định của pháp luật và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất giữa các bên đã được chứng thực tại UBND xã TD ghi rõ trong hợp đồng là chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất. Do vậy các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất giữa các bên đã có hiệu lực pháp luật và hiện các tài sản này vợ chồng bà L1, ông S1đang chiếm giữ do vậy việc anh V1khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà L1, ông S1trả lại đất và tài sản trên đất là đúng theo quy định của pháp luật.

Bà L1, ông S1do bà Th1đại diện và luật sư trợ giúp pháp lý cho bà L1, ông S1đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2012 giữa vợ chồng bà L1, ông S1với vợ chồng ông C1, bà Nh1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Nh1 với anh Nguyễn Văn V1đôi với diện tích 677m² tại Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN lập ngày 26/4/2016 là vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 915941 do UBND huyện LN cấp đối với diện tích 677m² tại Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN cho anh Nguyễn Văn V1là không có căn cứ chấp nhận được bởi vì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, thỏa thuận và đúng trình tự quy định của pháp luật. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà L1, ông S1về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên vô hiệu và bác kháng cáo đề nghị

hủy giấy chứng nhận QSDĐ số AN915941 do UBND huyện LN cấp đối với diện tích 677m² tại Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN cho anh Nguyễn Văn V1.

Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 đề nghị Tòa án buộc vợ chồng bà L1, ông S1 trả lại diện tích đất 139,5m² nằm trong tổng số diện tích 816,5m² ở ThD1, xã TD, huyện LN theo biên bản thẩm định ngày 02/12/2016. Ông T1 cho rằng diện tích 139,5m² không nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ cấp năm 2000 mà ông chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng bà L1, ông S1 677m² đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2000. Tại biên bản thẩm định diện tích đất tranh chấp ngày 13/3/2018, ông T1 xác định các mốc giới diện tích đất có hình thửa từ CD dài 13,50m, DE dài 5,60m, EF dài 2,51m, FG dài 0,81m, GH dài 0,45m, HI dài 0,50m, IJ dài 2,48m, JK dài 14,70m, tổng diện tích là 145,8m². Theo bà M1 khai trước năm 2000 bà có đổi cho ông T1 khoảng 50m² - 60m² đất vườn nhưng tại các bản tự khai và biên bản ghi lời khai ông T1 đều cho rằng đổi cho bà M1 khoảng 100m² đất và còn một phần đất phá búi tre nên có được diện tích như trên. Ngoài lời khai của ông T1 thì ông T1 cũng không có tài liệu, chứng cứ gì khác liên quan đến số diện tích đất yêu cầu đề xuất trình cho Tòa án và chính trong các lời khai của ông T1 yêu cầu trả 139,5m² đất nhưng khi thẩm định ông T1 xác định tổng diện tích là 145,8m². Chính vì vậy không đủ căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông T1 mà chỉ chấp nhận 1 phần diện tích đất mà tại biên bản thẩm định ngày 13/3/2018 hội đồng thẩm định đã xác định diện tích đất của ông T1 yêu cầu chỉ có 58,2m², cụ thể có hình thửa EF dài 2,51m, FG dài 0,81m, GH dài 0,45m, HI dài 0,50m, IJ dài 2,48m, JK dài 14,70m, KB dài 2,40m, BE dài 13,79m. Diện tích đất 58,2m² là đất vườn (trị giá 2.444.000đ theo biên bản định giá ngày 02/12/2016) nằm trong tổng diện tích 145,8m² mà ông T1 yêu cầu, không nằm trong thửa số 245, tờ bản đồ 130 ở Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN, vợ chồng bà L1, ông S1 trả lại cho ông T1. Giao cho ông T1 được sử dụng tiếp diện tích 10,8m² đất vườn trị giá 453.600đ có các cạnh: Tính từ A - B dài 9,40m, từ B - K dài 2,40m, từ K - A dài 9,06m thuộc ThD1, xã TD, huyện LN, diện tích đất này anh V1 tự nguyện giao trả lại nên tổng diện tích ông T1 được quyền sử dụng 69m² đất vườn. Tòa sơ thẩm xử bác yêu cầu ông T1 đối với vợ chồng bà L1, ông S1 đòi 87,6m² đất nằm trong diện tích 145,8m² đất ở ThD1, TD, LN là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S1, bà L1 và ông T1 không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ nào khác để bảo vệ cho kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp do vậy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông S1, bà L1 và ông T1, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn S1 thuộc hộ nghèo, ông Nguyễn Văn T1 là người cao tuổi, căn cứ Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Hội đồng xét xử miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn S1 bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Văn T1.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 26, Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 165 BLTTDS. Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 697, Điều 699, Điều 702 BLDS năm 2005. Điều 99; Điều 166; Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Điểm đ khoản 1 Điều 12 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:

Không chấp nhận đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn S1 bà Nguyễn Thị L1 là bị đơn, ông Nguyễn Văn T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Xác nhận tổng diện tích 747,5m² (Gồm 360m² đất ở và 387,5m² đất vườn) trị giá 1.456.275.000đ và tài sản gắn liền trên đất có các cạnh: cạnh phía Nam giáp đất ông Toán, bà M1, ông T1 gồm E-B dài 13,79m, B -A dài 9,40m, A-L dài 6,18m, L-M dài 18,40m; cạnh phía Tây giáp đường bê tông liên thôn gồm M-N dài 20,90m; cạnh phía Bắc giáp đất nhà chị Yên gồm từ N - O dài 15,53m, O- P dài 12,86m, P- Q dài 12,49m, Q -R dài 7,45m; cạnh phía Đông giáp đất bà H1 gồm từ R -D dài 12,40m, từ R-E dài 5,60m tại thửa đất số 245, tờ bản đồ 130 thuộc Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN, tỉnh Bắc Giang, thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Văn V1.

Buộc bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn S1 trả lại anh Nguyễn Văn V1 747,5m² đất (360m² đất ở và 387,5m² đất vườn) ở tờ bản đồ 130, số thửa 245 thuộc Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN, tỉnh Bắc Giang và tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà quán 24m², 01 nhà ở chính 175,15m², 01 nhà ngói cũ diện tích 77,49m², 01 mái tôn 37,5m², 01 mái vẩy hiên 28,2m², 01 cổng sắt 5,39m², tường vành lao xây 10 dài 50,7m, cao 1,5m; 22,62m² tường xây gạch, 20,93m² sân gạch,

mái tôn trong sân 42,24m², sân bê tông, sân bê tông giáp đường làng 84m², 01 cây nhãn, 01 mái lợp Proximang 27,36m²; 64,35m² tường cay si, tường vành lao xây gạch 47,8m², sân bê tông, 01 khóm chuối trị giá 15.400đ, 03 cây mít trị giá 38.900đ, 01 cây sung trị giá 41.200đ. Tổng trị giá tài sản 1.749.977.500đ.

Bác yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/06/2012 là vô hiệu của bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn S1 đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Nh1.

Bác yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/04/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Nh1 với anh Nguyễn Văn V1 là vô hiệu của bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn S1 đối với anh Nguyễn Văn V1.

Bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 915941 do UBND huyện LN cấp đối với diện tích 677m² tại Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN cho anh Nguyễn Văn V1 của bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn S1.

2. Xác nhận diện tích 69m² đất vườn trị giá 2.898.000đ (trong đó có 58,2m² đất nằm trong tổng diện tích 145,8m²) có các cạnh: phía Bắc giáp đất anh V1 gồm từ điểm A-B dài 9,40m, B-E dài 13,79m; phía Đông giáp đất bà H1 gồm từ điểm E-F dài 2,51m, F-G dài 0,81m, G-H dài 0,45m, H-I dài 0,50m, I-J dài 2,48m; cạnh phía Nam gồm từ điểm J-K dài 14,40m, K-A dài 9,06m ở Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN, tỉnh Bắc Giang là của ông Nguyễn Văn T1.

Bác yêu cầu diện tích 87,6m² đất trị giá 3.679.000đ nằm trong tổng diện tích 145,8m² đất cụ thể có các cạnh: phía Tây giáp đất anh V1 gồm từ B-C dài 8,10m, phía Bắc giáp đất anh V1 gồm từ C-D dài 13,50m, phía Đông giáp đất bà H1 gồm từ D-E dài 5,60m, phía Nam giáp đất ông T1 gồm từ E-B dài 13,79m ở Thôn ThD 1, xã TD, huyện LN, tỉnh Bắc Giang của ông Nguyễn Văn T1 đối với bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn S1 (Có sơ đồ kèm theo).

Buộc anh Nguyễn Văn V1 phải tháo dỡ 01 mái vẩy có diện tích 28,2m² trả lại đất cho ông T1.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Văn T1.

Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND huyện LN;
- Chi cục THDS huyện LN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Gia Lương