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

Bản án số: 114 / 2022/DS-PT
Ngày 21/9/2022
V/v " Tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hùng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang;

Ông Nguyễn Văn Ngữ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Tuyết - Kiểm sát viên;

Ngày 21/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 61/DS - PT ngày 12/7/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS- ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang có kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 118/2022/QĐ - PT ngày 16/8/2022, Quyết định hoãn phiên toà số 168/2022/QĐ- PT ngày 05/9/2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1982 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu 2, phố N, thị trấn N, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang

*** Bị đơn**:

1. Anh Nguyễn Huy Đ, sinh năm 1977 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn T T, xã Q C, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang

2. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1984 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn K S, xã T S, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:***

1. Chị Lê Thị H1, sinh năm 1986 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu 2, phố N, thị trấn N, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang

2. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1977 (Có mặt)

3. Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1965 (Có mặt)

4. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1963 (Có mặt)

5. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1945 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn T T, xã Q C, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang

6. Chị Lê Thị Đ1, sinh năm 1986 (Vắng mặt). Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Đ1 là anh Nguyễn Văn K (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn K S, xã T S, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang

7. Ủy ban nhân dân xã Q C, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang- Do ông Nguyễn Tài Hải- Chủ tịch Ủy ban là người đại diện theo pháp luật (Vắng mặt).

8. Văn phòng công chứng H T, do ông Thân Văn Đ2- Trưởng phòng công chứng là người đại diện thep pháp luật (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường Hồ Công D, thị trấn B Đ, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn anh Nguyễn Huy Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H2, chị Nguyễn Thị D.

* Người kháng nghị: VKSND tỉnh Bắc Giang theo Quyết định kháng nghị số 09/KNPT - VKS – DS ngày 24/6/2022.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn là anh Nguyễn Văn H trình bày:

Khoảng tháng 6 năm 2019, anh được ông Nguyễn Viết Tuân, sinh năm 1973; địa chỉ: thôn G S, xã N S, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang giới thiệu đến gặp anh Nguyễn Văn K để mua đất. Anh và anh K thỏa thuận chuyển nhượng thửa số 411, tờ bản đồ 4 diện tích 220m^2 tại thôn T T, xã Q C, V Y, Bắc Giang theo giấy chứng nhận số CS 088563, số vào sổ CS 06486 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 15/7/2019 mang tên anh Nguyễn Văn K và chị Lê Thị Đ1. Ngày 13/11/2019, hai bên ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Khi ký hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Anh đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền, làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, ngày

25/11/2019, anh được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V Y xác nhận đăng ký biến động quyền sử dụng đất chuyển nhượng sang cho anh. Anh đã chuyển vật liệu đến để xây tường bao, đặt téc nước để thực hiện quyền sử dụng đất. Ban đầu gia đình anh Đ không ai có ý kiến gì. Đến tháng 04/2020, anh Đ còn đề nghị anh mua thửa đất bên cạnh. Sau đó anh gia đình anh Đ cản trở anh sử dụng đất. Anh yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh K, chị Đ1 phải bàn giao cho vợ chồng anh thửa đất số 411.

Đầu tháng 4/2020, anh Nguyễn Huy Đ gặp anh đặt vấn đề bán cho anh thửa đất cạnh thửa đất anh mua của anh K. Ngày 28/4/2020, anh và anh Đ ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa số 412, tờ bản đồ 04 diện tích 274,9m^2 tại thôn T T, xã Q C, V Y, Bắc Giang giấy chứng nhận số CS 088573 cấp ngày 15/7/2019 mang tên anh Nguyễn Huy Đ. Khi ký hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Tại phiên tòa anh Đ khai bị anh ép phải bán đất là không đúng. Sau khi ký hợp đồng anh đã giao tiền theo thỏa thuận và đăng ký biến động quyền sử dụng đất, ngày 29/4/2020, anh được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V Y xác nhận đăng ký biến động quyền sử dụng đất chuyển nhượng sang cho anh. Anh Đ hẹn anh 01 tháng sau sẽ giao đất. Đến hẹn anh nhiều lần gọi cho anh Đ để bàn giao đất, anh chủ động gọi người về đo đất để nhận đất nhưng không biết vì sao anh Đ tìm đủ lý do trì hoãn. Đến 18/8/2020 anh Đ ký cam kết sẽ bàn giao đất cho anh vào ngày 03/9/2020 và anh Đ cũng cam kết bàn giao đất cho anh K để anh K giao đất cho anh. Nhưng đến nay anh Đ không chịu giao đất cho anh theo thỏa thuận trong hợp đồng. Khi mua anh biết trên thửa đất của anh Đ có 03 dãy nhà cấp 4 lợp mái proximăng, anh nghĩ mua đất thì phải bao gồm cả những tài sản trên đất nên các bên không thỏa thuận chuyển nhượng những tài sản trên đất vào hợp đồng. Anh yêu cầu anh Đ phải có trách nhiệm thực hiện theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đó là giao cho vợ chồng anh thửa đất số 412.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đồng ý trả thêm cho anh Đ giá trị tài sản trên đất để được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất. Anh tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Anh không đồng ý với yêu cầu của chị D và ý kiến của anh Đ về việc hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị H1 đồng ý với ý kiến của anh H, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của anh H, không bổ sung gì.

** Bị đơn là anh Nguyễn Huy Đ trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 411 tờ bản đồ số 01 diện tích 220m^2 và thửa đất số 412, tờ bản đồ 01 diện tích 274,9 m^2 tại thôn T T, xã Q C, V Y, Bắc Giang trước đây là cùng một thửa đất số 160 tờ bản đồ số 01 diện tích 2401,2m^2 có nguồn gốc của bố mẹ anh là ông Nguyễn Huy Cạ và bà Lê Thị Hảo. Ông Cạ chết ngày 23/6/2014 (âm lịch). Ông Cạ và bà Hảo sinh được 6 người con gồm Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Huyền, Nguyễn Thị Hương, Nguyễn Thị Thơm, Nguyễn Huy Tuấn, Nguyễn Huy Đ. Hộ ông Cạ đã được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này năm 2001. Năm 2015, thửa 160 được chuyển cho bà Hảo là người duy nhất được quyền sử dụng đất. Sau đó bà Hảo làm thủ tục tách thửa 160 thành 03 thửa, tặng cho anh và anh Tuấn mỗi người 01 thửa đất. Còn lại 01 thửa đất vẫn mang tên bà Hảo là người sử dụng đất. Thửa đất mang tên anh là thửa số 263, tờ bản đồ số 01 có diện tích 494,9m^2.

Năm 2017, anh vay tiền của Agribank chi nhánh V Y, có thế chấp thửa đất số 411, 412 và tài sản trên đất. Chị D có biết và cùng ký vào hợp đồng với anh. Đến năm 2019, sau khi đã trả hết nợ ngân hàng, anh làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất 263 thành thửa số 411 và 412.

Ngày 18/4/2019 anh chuyển nhượng cho anh K, chị Đ1 thửa đất số 411 có diện tích 220m^2. Trong các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa ngày 29/4/2022, anh Đ trình bày việc mua bán là tự nguyện. Không bị ai ép buộc phải ký hợp đồng. Bên mua là anh K, chị Đ1 đã trả đủ tiền, nhưng anh chưa giao đất cho bên mua. Thời điểm này các bên không có tranh chấp gì. Bản thân anh cũng nghĩ là tài sản riêng vì anh được tặng cho riêng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh. Lý do anh chưa bản giao đất cho anh K, chị Đ1 là vì họ chưa có nhu cầu sử dụng đất chứ không phải vì anh không chịu giao đất. Anh thừa nhận, sau khi anh bán đất cho vợ chồng anh K, anh có trả anh K khoảng 2.000.000đồng để anh K cho anh sử dụng nhà thêm một thời gian.

Ngày 28/4/2020, anh ký hợp đồng chuyển hượng thửa đất số 412 cho anh Nguyễn Văn H. Trong các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa ngày 29/4/2022, anh Đ trình bày việc mua bán là tự nguyện. Không bị ai ép buộc phải ký hợp đồng. Về việc thực hiện hợp đồng: Bên mua đã chuyển đủ tiền cho bên bán. Bên bán là anh chưa giao đất cho bên mua. Lý do anh chưa giao đất cho anh H là vì thời điểm đó gia đình anh chưa có chỗ ở nên anh chưa giao được đất cho anh H. Sau đó anh H ép anh phải giao đất và đưa người đến định phá nhà để nhận đất dẫn đến vợ con anh biết việc anh bán

đất, vợ con anh không đồng ý nên anh không thể giao được đất cho anh H theo thỏa thuận.

Nội dung cả 02 hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh với anh K, chị Đ1 và anh H chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất mà không thỏa thuận gì về tài sản trên đất. Trên đất có 02 dẫy nhà cấp 04 do chị H2, anh C xây năm 2012, cho công nhân thuê và 01 ngôi nhà cấp 04 do bố mẹ anh xây năm 2005, vợ chồng anh ở đó. Theo quan điểm của anh, anh chỉ bán đất, người mua muốn sử dụng nhà phải trả tiền nhà cho chị H2, anh C. Anh không đồng ý nhận thêm tiền từ anh H để được sở hữu toàn bộ tài sản trên 02 thửa đất số 411, 412.

Tại phiên tòa anh Đ thay đổi lời khai, anh bị anh K, anh H ép phải bán đất, vì anh nợ tiền anh K. Anh H và anh K mỗi người mới giao cho anh được 200.000.000đồng.

Anh đề nghị các bên hòa giải, nếu anh H và anh K, chị Đ1 đồng ý thì anh xin được trả lại tiền đã nhận cho họ và trả lãi theo ngân hàng tính từ khi nhận tiền đến nay. Cụ thể anh xin trả anh K, chị Đ1 786.000.000đồng tiền gốc đã nhận và lãi. Trả anh H số tiền 650.000.000đồng tiền gốc và lãi theo ngân hàng. Nếu họ không đồng ý, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn K trình bày:* Vợ chồng anh không có quan hệ gì với vợ chồng anh Đ, chị D. Năm 2019, vợ chồng anh được bạn giới thiệu cho biết vợ chồng anh Đ có thửa đất muốn bán. Vợ chồng anh xuống gặp vợ chồng anh Đ đề cập mua một phần thửa đất của ông Đạo tại thửa số 263, tờ bản đồ 01 theo giấy chứng nhận số CĐ 817549, số vào sổ CS 00550 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 08/7/2016 cho anh Nguyễn Huy Đ. Sau khi thỏa thuận, ngày 18/4/2019 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm đất ở. Căn nhà cấp IV đã cũ nát, nên các bên không thỏa thuận về giá trị sử dụng, anh Đ hứa sẽ bàn giao lại diện tích đất chuyển nhượng cho anh. Ngày 15/7/2019, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh đối với thửa đất số 411. Anh đã giao đủ tiền cho anh Đ theo biên bản nhận tiền ngày 12/4/2019. Sau khi ký hợp đồng anh Đ đặt vấn đề với anh là do nhà anh Đ đang xây nhà, chưa có chỗ ở, để khi nào anh xây nhà xong anh sẽ bàn giao đất cho anh, anh đồng ý với điều kiện anh Đ phải trả anh tiền phòng trọ hàng tháng đối với dãy phòng trọ trên thửa đất anh Đ đã bán cho anh. Anh Đ có trả anh tiền phòng trọ được 04 tháng với số tiền khoảng 5.500.000đ.

Ngày 13/11/2019, vợ chồng anh làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho anh Nguyễn Văn H. Thời điểm này, anh vẫn cho gia đình anh Đ vẫn ở nhờ trên thửa đất này. Vợ chồng anh đã nhận đầy đủ tiền chuyển nhượng từ anh H và đồng ý bàn giao đất cho anh H. Anh cũng có nói lại với anh Đ về việc trả lại mặt bằng cho anh H thì anh Đ đồng ý, tuy nhiên sau này vợ anh Đ là chị không trả mặt bằng lại cho anh H. Anh nhiều lần đến trực tiếp và gọi điện cho anh Đ để yêu cầu anh Đ giao đất cho anh H anh có ghi âm các cuộc điện thoại và giao nộp chứng cứ này. Nay anh H khởi kiện vợ chồng anh yêu cầu Tòa án buộc anh Đ phải có trách nhiệm giao thửa đất cho anh để anh giao lại cho vợ chồng anh H.

Tại phiên tòa anh K trình bày: Trước khi mua đất của anh Đ anh không quen biết anh Đ, không cho anh Đ vay tiền. Sau khi anh mua đất của anh Đ xong thì anh Đ mới hỏi vay tiền anh. Việc vay tiền giữa anh và anh Đ không liên quan đến việc mua bán đất. Anh không ép anh Đ phải bán đất cho anh, việc này do 02 bên tự nguyện.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thị D trình bày:*

Chị là vợ anh Nguyễn Huy Đ. Thửa đất số 411 tờ bản đồ số 01 diện tích 220 m^2 và thửa đất số 412, tờ bản đồ 01 diện tích 274,9m^2 tại thôn T T, xã Q C, V Y, Bắc Giang trước đây là cùng một thửa đất có nguồn gốc bố mẹ chồng chị là ông Nguyễn Huy Cạ và bà Lê Thị Hảo. Năm 2005 bố mẹ chồng xây nhà cho vợ chồng chị ở trên đất nhưng không làm thủ tục tặng cho, sang tên. Việc anh Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất khi nào chị không biết. Tài sản trên đất gồm: 02 dãy phòng trọ đã cũ do chị H2 (chị gái ruột của ông Đạo) xây dựng năm bao nhiêu chị không biết. Chị xác định việc ông Đạo làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Văn K, chị Lê Thị Đ1 như thế nào thì chị không không biết. Anh Đ tự ý chuyển nhượng đất mà chưa được sự đồng ý của gia đình, không bàn bạc gì với chị. Chị cũng không được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ với vợ chồng anh K, chị Đ1 và với anh H. Chị xác định việc chuyển nhượng này là không hợp pháp. Nay chị yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh Đ đã ký. Chị không yêu cầu giải quyết hậu quả.

Tại phiên tòa chị xác nhận chị đúng là người đã nói chuyện điện thoại với anh K trong đoạn ghi âm mà anh K cung cấp cho Tòa. Năm 2017 chị có đến Agribank V Y để ký hợp đồng vay tiền, thế chấp thửa đất 411, 412.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị H2 trình bày:* Chị là chị gái ruột anh Nguyễn Huy Đ. Nguồn gốc thửa đất anh Đ chuyển nhượng cho anh H và vợ chồng anh K là của ông nội chị để lại cho bố đẻ chị là ông Nguyễn Huy Cạ. Đến năm 2014, ông Cạ mất không để lại di chúc. Sau này, gia đình chị mới biết anh Đ tự ý đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Huy Đ. Gia đình chị không ai biết việc này, anh Đ cũng không hỏi ý kiến các thành viên trong gia đình. Đồng thời việc anh Đ tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H, vợ chồng anh K thì chị không nắm được. Đến khi anh H mang máy múc xuống cuốc đất thì gia đình chị mới biết việc chuyển nhượng giữa các bên. Nội dung giao dịch chuyển nhượng như thế nào chị không rõ.

02 dẫy phòng trọ, công trình phụ, sân thềm, tường bao là do vợ chồng chị xây dựng năm 2011-2012. Chị xác định đây là tài sản của vợ chồng chị, không ai có quyền tháo dỡ nên đề nghị giữ nguyên hiện trạng cho vợ chồng chị. Chị không đồng ý nhận tiền của anh H để anh H được quyền sở hữu toàn bộ số tài sản này. Vợ chồng chị không mua bán chuyển nhượng tài sản gì với anh H, vợ chồng anh K. Chị đồng ý với yêu cầu của chị D về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Đ với vợ chồng anh K và với anh H. Chị không đồng ý với yêu cầu của anh H và anh K.

Tại phiên tòa chị không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh vợ chồng chị là người có quyền sở hữu đối với số tài sản này.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn C đồng ý với ý kiến của chị H2, không bổ sung gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H3 trình bày:* Vợ chồng bà có thửa đất số 160 tờ bản đồ số 01 diện tích 2401,2m^2. Ông Cạ chết ngày 23/6/2014 (âm lịch). Sau khi ông Cạ chết, anh Tuấn (con trai bà và ông Cạ) là người đi làm thủ tục chuyển sang tên bà là người được toàn quyền sử dụng thửa đất. Sau đó bà đã làm thủ tục tách thửa đất số 160 thành 03 thửa, bà tặng cho 02 người con trai là Nguyễn Huy Tuấn và Nguyễn Huy Đ mỗi người 01 thửa đất. Sau khi bà tách đất và tặng cho anh Đ, anh Tuấn một phần, các con gái của bà là chị H2, chị Huyền, chị Hương và chị Thơm đến có ý kiến với bà và anh Tuấn về việc bố mẹ cho đất anh Tuấn anh Đ để ở thì không có ý kiến gì nhưng không được bán đất ông cha để lại. Bà không đồng ý với việc anh Đ bán đất vì bà cho anh Đ đất để ở chứ không phải để bán.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã Q C, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Tài Hải- Chủ tịch ủy ban trình bày:* Ngày 18/4/2020, UBND xã Q C có chứng thực Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Huy Đ và vợ chồng anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thi Đào. Nội dung hợp đồng do các bên thỏa thuận phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sự dụng đất. Ủy ban chỉ chứng thực chữ ký của các bên trong hợp đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Văn phòng công chứng H T (nay là Giáp Văn Trung) trình bày:* Qua kiểm tra thì thấy ngày 13/11/2019 và ngày 28/4/2020, Văn phòng có công chứng Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với cả 02 thửa đất 411 và 412 giữa anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Đào với anh Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Huy Đ với anh Nguyễn Văn H. Thời điểm công chứng các bên hoàn toàn tự nguyện, nội dung, mục đích hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Việc công chứng được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Với nội dung vụ án như trên, bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS- ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 167, 168, 169, 188 luật đất đai năm 2013. Các Điều 117, 165, 365, 500, 501, 502, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015; Các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn là anh Nguyễn Văn K đối với anh Nguyễn Huy Đ. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/4/2019 giữa anh Nguyễn Huy Đ với vợ chồng anh Nguyễn Văn K và chị Lê Thị Đ1 đối với thửa đất số 411, tờ bản đồ 4 diện tích 220m^2 tại thôn T T, xã Q C, V Y, Bắc Giang; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/11/2019, giữa anh Nguyễn Văn H với vợ chồng anh Nguyễn Văn K và chị Lê Thị Đ1 đối với thửa đất số 411, tờ bản đồ 4 diện tích 220m^2 tại thôn T T, xã Q C, V Y, Bắc Giang và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất ngày 28/4/2020, giữa anh Nguyễn Văn H với anh Nguyễn Huy Đ đối với thửa đất số 412, tờ bản đồ 04 diện tích 274,9m^2 tại thôn T T, xã Q C, V Y, Bắc Giang là hợp pháp và đã có hiệu lực pháp luật.

Anh Nguyễn Văn H được quyền sử dụng thửa đất số 411, tờ bản đồ 4 diện tích 220m^2 và thửa đất số 412 tờ bản đồ 4 diện tích 274,9m^2 cùng ở thôn T T, xã Q C, V Y, Bắc Giang. Và được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên 02 thửa đất này.

Buộc anh Nguyễn Huy Đ phải có trách nhiệm giao cho anh Nguyễn Văn H thửa đất số 411, tờ bản đồ 4 diện tích 220m^2 tại thôn T T, xã Q C, V Y, Bắc Giang và thửa đất số 412, tờ bản đồ 04 diện tích 274,9m^2 tại thôn T T, xã Q C, V Y, Bắc Giang (có trích lục thửa đất kèm theo bản án) và toàn bộ tài sản trên 02 thửa đất này gồm: 01 nhà cấp 4 mái lợp prôximăng diện tích 40,25m^2, 01 nhà nhà cấp 04 diện tích 32m^2 (nằm trên cả 02 thửa 411 và 412), 01 cổng sắt, toàn bộ tường bao, 01 nhà vệ sinh mái lợp prô xi măng diện tích 10,7m^2, 01 nhà cấp 04 mái lợp prô xi măng diện tích 49,5m^2, 01 bờ tường cay diện tích 11,7m^2, sân láng xi măng, sân láng xi măng diện tích 170m^2, 01 cây lộc vừng đường kính 20cm, 01 cây mít đường kính 10cm, 01 cây vải đường kính 10cm, 02 cây sung đường kính 15cm theo, 01 cây xoài đường kính 40cm (theo kết quả thẩm định này 07/5/2021).

Anh Nguyễn Văn H có trách nhiệm trả thêm cho anh Nguyễn Huy Đ giá trị toàn bộ tài sản trên đất là 70.184.750 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, tiền án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/6/2022 Anh Nguyễn Huy Đ nộp đơn kháng cáo.

Nội dung kháng cáo:

Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/4/2019 giữa anh Nguyễn Huy Đ với vợ chồng anh Nguyễn Văn K và chị Lê Thị Đ1 đối với thửa đất số 411, tờ bản đồ 4 diện tích 220m^2 tại thôn T T, xã Q C, V Y, Bắc Giang; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/11/2019, giữa anh Nguyễn Văn H với vợ chồng anh Nguyễn Văn K và chị Lê Thị Đ1 đối với thửa đất số 411, tờ bản đồ 4 diện tích 220m^2 tại thôn T T, xã Q C, V Y, Bắc Giang và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/4/2020, giữa anh Nguyễn Văn H với anh Nguyễn Huy Đ đối với thửa đất số 412, tờ bản đồ 04 diện tích 274,9m^2 tại thôn T T, xã Q C, V Y, Bắc Giang là hợp pháp.

Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Huy vì vô hiệu.

Ngày 10/6/2022 những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị H2 nộp đơn kháng cáo

Nội dung kháng cáo: Hủy toàn bộ bản án số 12/2022/DS- ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên.

Ngày 24/6/2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang có quyết định kháng nghị số 09/KNPT - VKS - DS, kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS- ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

Nội dung kháng nghị:

Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xử hủy bản án dân sự sơ thẩm 12/2022/DS-ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Văn H không thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện. Anh Nguyễn Huy Đ, chị Nguyễn Thị H2, chị Nguyễn Thị D không thay đổi, bổ sung, rút kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang không thay đổi, bổ sung, rút kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Anh Nguyễn Huy Đ trình bày:

Anh không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn K đối với anh Nguyễn Văn H. Anh đồng ý với yêu cầu độc lập của vợ anh là chị Nguyễn Thị D. Anh cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/4/2019 giữa anh với vợ chồng anh Nguyễn Văn K và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2019 giữa anh Nguyễn Văn H với vợ chồng anh Nguyễn Văn K và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/4/2019 giữa anh và anh Nguyễn Văn H là không hợp pháp. Anh cho rằng các mảnh đất này là đất thừa kế đang có tranh chấp. Khi anh chuyển nhượng đất vợ và các con anh không tham gia ký hợp đồng. Trên đất đã chuyển nhượng có tài sản là nhà cấp 4 của bố anh để lại và tài sản là dãy nhà trọ của chị gái anh xây dựng mà chưa được giải quyết. Vì vậy anh đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án, tuyên các hợp đồng trên là vô hiệu.

Chị Nguyễn Thị H2 trình bày: Bố mẹ chị có quyền sử dụng là thửa đất số 1 tờ bản đồ số 1 diện tích là 2401,7m2, địa chỉ thửa đất tại xã Q C, huyện V Y, tỉnh Bắc giang, thử đất này đã được UBND huyện V Y cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất ngày 27/12/2001mag tên hộ ông Nguyễn Huy Cạ. Năm 2014 bố chị chết không để lại di chúc, tuy nhiên sau đó năm 2015 không biết vì sao mẹ chị lại được thừa kế toàn bộ diện tích đất trên, chị không được ký vào văn bản phân chia thừa kế, các chị em gái của chị khi đó đang ở nước ngoài cũng không được ký. Vì vậy chị cho rằng việc sang tên đất từ bố chị sang mẹ chị là trái quy định. Sau khi sang tên, mẹ chị đã tách thửa đất trên thành 03 thửa đất và tặng cho anh Nguyễn Huy Đ thửa số 263 và tặng cho anh Nguyễn Huy Tuấn thửa đất 264. Sau khi được tặng cho thửa đất trên em chị là Nguyễn Huy Đ đã đã tách thành hai thửa đất và bán cho người khác. Trên phần đất anh Đ đã chuyển nhượng có tài sản là có 02 dãy phòng trọ, công trình phụ, sân thềm và tường bao là do vợ chồng chị xây dựng, khi chuyển nhượng đất không được sự đồng ý của chị.

Việc Tòa án huyện Việt Yên chấp nhận yêu cầu khởi kiện là không khách quan, không xem xét bản chất và nguồn gốc thửa đất đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị. Vì vậy chị đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 12/2022 ngày 27/5/2022 của TAND huyện Việt Yên.

Chị Nguyễn Thị D trình bày:

Việc chồng chị là anh Nguyễn Huy Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cho anh Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Văn H là do bị ép buộc vì trước đó chồng chị có vay nặng lãi của anh K và anh H. Anh Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị là vợ và các con không được biết. Khi chuyển nhượng trên đất có tài sản là nhà cấp 4 của bố chồng chị để lại nhưng chưa được xem xét giải quyết. Việc Tòa án huyện Việt Yên chấp nhận yêu cầu khởi kiện là không khách quan, không xem xét bản chất và nguồn gốc thửa đất đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị. Vì vậy chị đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 12/2022 ngày 27/5/2022 của TAND huyện Việt Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự và thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 3, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của anh Đ, chị H2, chị D và chấp nhận kháng nghị số 09/KNPT – VKS – DS, Ngày 24/6/2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh

Bắc Giang hủy bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của anh Nguyễn Huy Đ, chị Nguyễn Thị H2, chị Nguyễn Thị D nộp trong thời hạn luật định. Các đương sự có kháng cáo đều đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo đúng quy định nên cần được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Đ, chị H2, chị D. Xét kháng nghị số 09/KNPT – VKS – DS, Ngày 24/6/2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như sau:

Tại Điều 2, mục III Giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC của Tòa án nhân dân tối cao ngày 07/4/2017 đã quy định: "Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố Hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào Hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố Hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba".

Nhưng Tòa án lại không giải thích cho các đương sự biết về việc trong trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu thì có quyền xem xét giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu như vậy là không đúng với hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao.

- Về việc giải quyết tài sản trên đất:

Trong quá trình giải quyết vụ án anh Đ, chị H2, chị D đều khai tài sản trên đất đã chuyển nhượng có 02 dẫy nhà trọ cấp 04, công trình phụ, sân thềm, tường bao do chị H2, anh C xây năm 2012 và 01 ngôi nhà cấp 04 do ông Cạ, bà Hảo xây năm 2005. Tuy nhiên án sơ thẩm lại xác định toàn bộ số

tài sản trên đất là của anh Đ và tuyên buộc anh H có trách nhiệm trả thêm cho anh Nguyễn Huy Đ giá trị toàn bộ tài sản trên đất là 70.184.750 đồng. Như vậy cấp sơ thẩm chưa làm rõ được nguồn gốc tài sản, chưa xác minh thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ là giải quyết không triệt để vụ án, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

- Về việc đưa người tham gia tố tụng:

Vợ chồng ông Cạ và bà Hảo sinh được 6 người con gồm Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Huyền, Nguyễn Thị Hương, Nguyễn Thị Thơm, Nguyễn Huy Tuấn, Nguyễn Huy Đ. Hộ ông Cạ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/12/2001 thửa số 160 tờ bản đồ số 01 diện tích 2401,2m^2. Ông Cạ chết ngày 23/6/2014 (âm lịch).

Ngày 30/11/2015 bà Hảo đã được sang tên quyền sử dụng toàn bộ thửa đất trên. Sau đó bà Hảo làm thủ tục tách thửa 160 thành 03 thửa, tặng cho anh Đ thửa số 263 có diện tích 494,9m^2 và tặng cho anh Tuấn 01 thửa đất. Còn lại 01 thửa đất mang tên bà Hảo. Thửa đất của anh Đ sau đó anh Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh K, chị Đ1 diện tích 220m^2 và chuyển nhượng cho anh H 274,9m^2 .

Trong quá trình giải quyết vụ án, chị H2 đã cho rằng ông Cạ mất không để lại di chúc. Sau này gia đình chị mới biết anh Đ tự ý đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Đ. Tại đơn đề ngày 25/3/2022 chị H2 đã đề nghị Tòa án thu thập tài liệu liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất sang tên bà Hảo tuy nhiên cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập và làm rõ nội dung này.

Tại cấp phúc thẩm Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu liên quan đến việc thực hiện thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông Cạ sang tên bà Hảo, gồm có văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 08/10/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Huy Cạ, tại Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 08/10/2015.

Tại phiên tòa chị H2 trình bày mặc dù có tên và chữ ký của chị trong văn bản phân chia thừa kế nhưng thực tế đó không phải là chữ ký của chị. Mặt khác tại thời điểm lập văn bản phân chia tài sản thừa kế thì chị Nguyễn Thị Huyền đang lao động tại Ma Cao - Trung Quốc nên không thể có chữ ký trong văn bản phân chia tài sản thừa kế được. Ngoài ra thời điểm đó chị Nguyễn Thị Thơm cũng đang ở Trung Quốc. Trong văn bản phân chia tài sản thừa kế không có tên của chị Nguyễn Thị Thơm.

Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ và đưa thiếu người tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đúng quy định tại khoản 4 Điều 68, Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự.

Anh H có đơn khởi kiện đối với anh K. Tại trang 01 của bản án, Tòa án đã xác định anh K tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn. Nhưng tại trang 4 của bản án, phần trích nêu nội dung vụ án Tòa án lại ghi anh K là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là mâu thuẫn nhau và không đúng.

Chị D có yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ với anh K chị Đ1; hợp đồng giữa anh Đ với anh H. Tòa án đã xử không chấp nhận yêu cầu của chị D. Theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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 thì trường hợp tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này của chị D không được chấp nhận thì chị D chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đồng. Nhưng Tòa cấp sơ thẩm lại xử buộc chị D phải chịu 600.000đồng là không đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên: Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà ở cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, vì vậy cần chấp nhận kháng cáo của anh Đ, chị H2, chị D, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên , tỉnh Bắc Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm. Do hủy bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Huy Đ, chị Nguyễn Thị H2, chị Nguyễn Thị D, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Việt Yên để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại anh Nguyễn Huy Đ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0006436 ngày 13/6/2022 nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Việt Yên.

Trả lại chị Nguyễn Thị H2 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0006443ngày 15/6/2022 nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Việt Yên.

Trả lại chị Nguyễn Thị D 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 00006444 ngày 15/6/2022 nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Việt Yên

Án xử phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND huyện Việt Yên;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADS huyện Việt Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Việt Hùng