

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 51/2022/DSPT

Ngày: 18/7/2022

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nam

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính

Ông Nguyễn Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phúc -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.

Trong ngày 18 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 72/2022/TLPT-DS ngày 18/4/2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DS-ST ngày 21/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 72/2022/QĐ-PT, ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Đỗ Văn Nh, sinh năm 1976 (có mặt).

Trú tại: Thôn Nh, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Nhân: Ông Trần Văn Trường – Luật sư Công ty luật TNHH Công Minh; địa chỉ: Số 55 đường Nguyễn Gia Thiều, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

- Bị đơn: Chị Đào Thị H, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Trú tại: Thôn L, xã D, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

Người được chị Hoài uỷ quyền: Anh Nguyễn Đình Lâm, sinh năm 1981.

Trú tại: Số 24, ngõ 282, đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1962 (vắng mặt).

2. Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1960 (ông Hoà uỷ quyền cho bà Lợi).

Trú tại: Thôn Nh, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

3. Anh Chu Văn Th, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Trú tại: Thôn Ng, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

4. Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam.

Địa chỉ: Tầng 1, Toà nhà Salling Tower, số 111A Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc Vũ - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Thành Công - Giám đốc Thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ -Trung tâm Quản lý nợ Ngân hàng bán lẻ - Khối Ngân hàng bán lẻ VIB.

Người được uỷ quyền lại: Ông Lê Xuân Hoàng Dương - Cán bộ ngân hàng (có mặt); Bà Vũ Thị Oanh Kiều - Cán bộ ngân hàng (vắng mặt); Ông Vũ Tiến Bình - Cán bộ ngân hàng (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tầng 10, Tòa nhà Hồng Hà, số 37 Ngô Quyền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

5. Ông Đỗ Thế Ph, sinh năm 1935 (vắng mặt).

Trú tại: Khu phố 1, phường Ph, thị xã B, tỉnh Thanh Hoá.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phiệt: Ông Vũ Văn Nghiệm, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số 48, đường Nguyễn Gia Thiều, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

6. Bà Ngô Thị B, sinh năm 1949 (vắng mặt).

7. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1979 (uỷ quyền cho anh Nhân).

8. Anh Đỗ Văn Đ, sinh năm 1999 (vắng mặt).

9. Chị Đỗ Thị Thanh H, sinh năm 2002 (vắng mặt).

Trú tại: Thôn Ng, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

10. Anh Đỗ Văn L, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Trú tại: Số 02, Đào Duy Tùng, thôn Nghi, xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

11. Văn phòng công chứng Hoàng Phong.

Địa chỉ: Số 200, Phố Mới, thị trấn Chờ, Yên Phong, Bắc Ninh.

Do bà Ngô Thị T, Trưởng văn phòng đại diện (vắng mặt).

12. Ủy ban nhân dân xã Tam Giang.

Địa chỉ: xã Tam Giang, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đắc Kh, Chủ tịch UBND xã.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Kiều Văn H, Công chức địa chính - xây dựng xã Tam Giang (vắng mặt).

13. Anh Chu Văn V, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Trú tại: Thôn Ng, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

14. Anh Ngô Quý H, sinh năm 1980.

Trú tại: Thôn V, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

Người kháng cáo: Anh Đỗ Văn Nh, ông Đỗ Thế Ph.

Quyết định kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Nguyên đơn là anh Đỗ Văn Nh trình bày: Nguồn gốc thửa đất diện tích 633,0m² tại địa chỉ: Thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh do HTX thôn Như Nguyệt cấp cho bố mẹ anh là Đỗ Thế Ph và Ngô Thị B từ năm 1976.

Trên đất có 01 ngôi nhà 03 gian gỗ lợp ngói, 01 buồng đồ trần khép kín và công trình phụ do bố mẹ anh xây từ năm 1995. Năm 2009 vợ chồng anh phá khu bếp cũ và xây 01 công trình phụ gồm nhà tắm, nhà vệ sinh, bếp lợp tôn. Năm 2019 vợ chồng anh làm 01 lán lợp tôn khung sắt để bán bia. Đã được Ủy ban nhân dân huyện Yên Phong (viết tắt là UBND) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là Giấy CNQSDĐ) cho mẹ anh là Ngô Thị B ngày 23/02/2001 là thửa đất không số, tờ bản đồ 23, diện tích 633m².

Ngày 23/01/2016 mẹ anh và vợ chồng anh đã bán cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Văn H diện tích 120m² đất trong tổng số 633m² đất với số tiền 300.000.000đ, hợp đồng có giấy viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương, không có công chứng. Bà Lợi đã trả cho anh số tiền 290.000.000đ, còn 10.000.000đ hai bên thoả thuận khi nào tách sổ đỏ sang tên vợ chồng bà Lợi thì bà Lợi sẽ trả nốt.

Sau khi chuyển nhượng, gia đình anh đã giao đất cho vợ chồng bà Lợi ngay từ năm 2016, vợ chồng bà Lợi nhận đất luôn và làm 01 lán xưởng lợp tôn để làm xưởng mộc. Vì lý do phần diện tích 120m² nằm ngoài diện tích 633m² nên không thể tách sổ đỏ được.

Tháng 09/2019 anh và mẹ anh đi làm thủ tục hợp thức hoá phần đất đã mua của HTX thôn Như Nguyệt là 40m², đã được UBND huyện Yên Phong cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà Ngô Thị B ngày 31/12/2019 là thửa đất số 305, tờ bản đồ 23, diện tích 673m² (gọi tắt là thửa số 305), bao gồm cả 120m² đã bán vợ chồng bà Lợi.

Vì gia đình bà Lợi gửi đơn tranh chấp đất đai với gia đình anh nên Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong không trả sổ đỏ cho gia đình anh.

Tháng 7/2020 mẹ anh làm thủ tục tặng cho anh quyền sử dụng đất trên, anh đã làm thủ tục bổ sung tại trang 3 của Giấy chứng nhận. Vì anh không được cầm sổ đỏ nên anh không thể làm thủ tục tách sổ cho bà Lợi.

Ngày 22/02/2021 UBND xã Tam Giang có mời anh và bà Lợi lên UBND xã Tam Giang để giải quyết tranh chấp đất giữa anh và gia đình bà Lợi, nhưng việc thoả thuận không thành.

Ngày 15/4/2021 bà Lợi tiếp tục làm lán tôn ra trước phần đất anh đã mua của HTX thôn Như Nguyệt từ năm 2005 là 13m². Anh làm đơn ra xã, xã đã có biên bản dừng thi công.

Khoảng tháng 02/2021 anh có vay chị Đào Thị H số tiền 1,5 tỷ đồng, lãi 3.000đ/1 triệu/ 1 ngày mục đích để trang trải công nợ (không có giấy vay tiền). Hai bên có thoả thuận anh thế chấp 98m² trong tổng số 673m² của thửa đất số 305 để đảm bảo việc vay nợ, hai bên có lập vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại lập tại văn phòng Từ Tâm, thời hạn vay là 1 năm, nếu anh không trả được nợ thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng 98m² cho chị Hoài.

Vì lãi suất quá cao (anh chưa trả được đồng lãi nào) nên hai bên có thoả thuận anh chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 305, diện tích 673m² tại thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang, huyện Yên Phong cho chị Hoài để chị Hoài đứng tên vay Ngân hàng giúp anh số tiền 1,5 tỷ đồng.

Ngày 30/3/2021 anh và chị Hoài có lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 305, tờ bản đồ 23, diện tích 673m² tại thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang, huyện Yên Phong, giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000đ. Hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng Hoàng Phong. Sau đó chị Hoài không vay Ngân hàng giúp anh số tiền 1,5 tỷ như đã hứa.

Nay anh yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 305, tờ bản đồ 23, diện tích 673,0m² tại thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang, huyện Yên Phong lập ngày 30/3/2021 giữa anh với chị Đào Thị H, vì: Đây là hợp đồng giả tạo, không có việc chuyển nhượng mà anh chỉ nhờ chị Hoài đứng tên vay tiền giúp anh 1,5 tỷ đồng để anh trả nợ cho chị Hoài và thửa đất này đang có tranh chấp giữa anh với gia đình bà Lợi, ông Hoà từ năm 2019, nhưng anh chưa khởi kiện ra Toà án.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 305 đã được bổ sung trang 4 tên chị Hoài.

Phía bị đơn là chị Đào Thị H do anh Nguyễn Đình Lâm đại diện trình bày: Ngày 22/02/2021 chị Hoài và anh Nhân có ký xác lập vi bằng do Văn phòng thừa phát lại Ngô Xuân Trung địa chỉ: Số 192, Nguyễn Gia Thiều, Tiền An, thành phố Bắc Ninh lập tại Văn phòng Từ Tâm. Nội dung anh Nhân bán cho chị Hoài diện tích đất là 198,0m² đất trong tổng số 673m² đất của thửa số 305 với giá 2 tỷ đồng. Chị Hoài đã trả cho anh Nhân số tiền 2 tỷ đồng tại Văn phòng môi giới Từ Tâm cùng ngày 22/02/2021.

Sau đó chị Hoài được biết ngày 20/3/2021 anh Nhân có bán cho anh Ngô Quý H 101m² trong tổng số 673m² của thửa đất số 305, được thể hiện tại vi bằng lập tại Văn phòng Thừa phát lại Hùng Vương với số tiền 1,5 tỷ đồng.

Do anh Hội không có nhu cầu sử dụng, ngày 25/3/2021 anh Hội đã bán lại cho chị Hoài 101m² với giá 1,6 tỷ đồng, hai bên có giấy mua bán viết tay.

Ngày 30/3/2021 chị Hoài và anh Nhân có lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 305, tờ bản đồ 23, diện tích 673m² và toàn bộ tài sản trên đất tại thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang, huyện Yên Phong với giá chuyển nhượng là 5,5 tỷ đồng.

Sau khi đối trừ số tiền chị Hoài đã trả anh Nhân 2 tỷ đồng ngày 22/02/2021, anh Hội trả anh Nhân 1,5 tỷ đồng, chị Hoài còn phải trả cho anh Nhân 2 tỷ đồng vào ngày 30/3/2021. Hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng Hoàng Phong, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong. Chị Hoài đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, ngày 07/4/2021 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong xác nhận tại trang 4 của Giấy CNQSDĐ.

Vì gia đình anh Nhân đã bán 120m² đất trong tổng số 673m² cho vợ chồng ông Đỗ Văn H, bà Nguyễn Thị L từ năm 2016 nhưng anh Nhân không làm thủ tục tách sổ cho vợ chồng bà Lợi. Nên sau khi nhận chuyển nhượng chị Hoài đã làm thủ tục tách trả 120m² trong tổng số 673m² cho vợ chồng bà Lợi được thể hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng. Diện tích chị Hoài còn được sử dụng là 553m², đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy CNQSDĐ cho chị Hoài ngày 04/5/2021 là thửa số 708, tờ bản đồ 23, diện tích 553m² tại thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang, huyện Yên Phong (gọi tắt là thửa số 708).

Ngày 05/5/2021 chị Hoài đã chuyển nhượng thửa đất số 708 cho anh Chu Văn V với giá 6 tỷ đồng. Hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng Minh Tâm. Anh Vân đã trả cho chị Hoài 6 tỷ đồng và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên anh Vân.

Nay anh Nhân yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2021 giữa anh Nhân với chị Hoài là thửa đất số 305; hủy Giấy CNQSDĐ thửa số 305 bổ sung trang 4 tên chị Hoài thì chị Hoài không đồng ý, đề nghị Toà án bác đơn khởi kiện của anh Nhân.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Bà Nguyễn Thị L trình bày: Ngày 23/01/2016 khi anh Nhân đang làm trưởng thôn Như Nguyệt. Anh Nhân và gia đình gồm mẹ anh Nhân là bà Ngô Thị B, vợ là chị Nguyễn Thị L đã viết giấy bán cho vợ chồng bà 120m² đất trong tổng số 633m² đất của gia đình bà Bé tại thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang với số tiền 300.000.000đ, hợp đồng có giấy viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Vợ chồng bà đã trả cho anh Nhân số tiền 290.000.000đ, còn 10.000.000đ hai bên thoả thuận khi nào tách sổ đỏ diện tích 120m² sang tên vợ chồng bà thì sẽ trả nốt.

Sau khi chuyển nhượng, gia đình anh Nhân đã giao đất cho vợ chồng bà ngay, vợ chồng bà nhận đất luôn và làm 01 lán khung sắt lợp tôn để làm xưởng mộc từ năm 2016. Sau đó không hiểu lý do vì sao anh Nhân không làm thủ tục tách sổ cho vợ chồng bà, năm nào bà cũng giục thì anh Nhân chỉ nói là chưa làm được.

Năm 2019 anh Nhân xây bức tường gạch phía trước thửa đất đã bán cho vợ chồng bà (là đất hành lang, đất công). Bà nói với anh Nhân thì anh Nhân nói là anh Nhân mua của Hợp tác xã. Bà đã làm đơn yêu cầu UBND xã Tam Giang giải quyết.

Ngày 20/12/2019 UBND xã Tam Giang đã có biên bản làm việc về việc thoả thuận giữa bà và anh Nhân. Nội dung anh Nhân có trách nhiệm hoàn thành việc tách diện tích 120m² đã bán cho vợ chồng bà. Vì muốn được tách sổ đỏ diện tích 120m² nên vợ chồng bà đồng ý sẽ trả thêm cho anh Nhân 200.000.000đ. Ngày 20/12/2019 bà đã trả cho anh Nhân 100.000.000đ và bà đã rút đơn đề nghị đối với anh Nhân.

Năm 2019 UBND huyện Yên Phong đã hợp thức hoá phần diện tích đất lấn chiếm cho gia đình bà Ngô Thị B và cấp Giấy CNQSDĐ cho bà Bé được sử dụng là 673m². Tháng 7/2020 bà Bé đã tặng cho anh Nhân phần diện tích đất trên.

Sau khi được tặng cho, anh Nhân vẫn không làm thủ tục tách 120m² cho vợ chồng bà. Bà yêu cầu nhiều lần nhưng anh Nhân vẫn không thực hiện và có ý định đòi thêm 100.000.000đ nữa, nhưng bà không đồng ý.

Tháng 3/2021 vợ chồng bà biết anh Nhân có làm thủ tục chuyển nhượng 673m² đất cho chị Đào Thị H. Bà có lên xã yêu cầu và UBND xã Tam Giang đã yêu cầu chị Hoài tách trả vợ chồng bà 120m² và chị Hoài đã thực hiện, vợ chồng bà đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy CNQSDĐ cho vợ chồng bà ngày 04/5/2021 là thửa số 709, tờ bản đồ 23, diện tích 120m² (gọi tắt là thửa số 709).

Việc chuyển nhượng giữa gia đình anh Nhân với vợ chồng bà đã thực hiện xong từ tháng 01/2016, vợ chồng bà đã thanh toán xong tiền cho anh Nhân và đã nhận đất từ tháng 01/2016, hai bên không còn vướng mắc gì với nhau nữa.

Nay anh Nhân yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nhân với chị Hoài là thửa đất 305, tờ bản đồ 23, diện tích 673m² tại thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang, huyện Yên Phong thì bà không đồng ý, bà đề nghị Toà án bác đơn khởi kiện của anh Nhân.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Anh Chu Văn Th trình bày:* Ngày 07/6/2021 anh và anh Chu Văn V đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 708, tờ bản đồ 23, diện tích 553m² tại thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang, huyện Yên Phong. Nội dung anh Vân bán cho anh thừa đất số 708 và toàn bộ tài sản trên đất, giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000đ, giá chuyển nhượng thực tế là 7 tỷ đồng. Hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng Minh Tâm, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong. Anh đã trả cho anh Vân đủ 7 tỷ đồng.

Vì tài sản trên đất chưa được đăng ký quyền sở hữu nên hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSDĐ. Anh đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, ngày 11/6/2021 Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong xác nhận tại trang 4 của Giấy chứng nhận.

Sau khi nhận chuyển nhượng, anh thấy anh Đỗ Văn Nh vẫn đang sử dụng thửa đất trên, anh có nói chuyện với anh Nhân thì anh Nhân nói cho anh Nhân bán bia nốt 1 tháng, hết tháng 6/2021 thì sẽ trả nhà đất cho anh.

Ngày 17/6/2021 anh có thể chấp thửa đất số 708 để vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) số tiền 4,5 tỷ đồng, cụ thể: món vay 3 tỷ thời hạn vay là 30 năm, món vay 1,5 tỷ thời hạn vay là 9 năm.

Đầu tháng 9/2021 anh yêu cầu anh Nhân phải dọn đồ đạc đi để trả nhà đất cho anh. Ngày 04/9/2021 gia đình anh Nhân tự nguyện dọn đồ đạc mang đi. Sau đó anh đã phá dỡ ngôi nhà cấp 4, bếp và công trình phụ, 01 lán tôn để lấy mặt bằng kinh doanh. Hiện nay anh đang quản lý và sử dụng thửa đất trên.

Ngày 13/8/2021 anh gửi đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu anh Nhân phải trả lại anh thửa đất số 708, tờ bản đồ 23, diện tích 553m² tại Như Nguyệt, Tam Giang, Yên Phong. Tháng 10/2021 anh có đơn xin rút yêu cầu trên. Tại phiên toà hôm nay anh vẫn rút yêu cầu độc lập, không yêu cầu Toà án giải quyết.

Nay anh Nhân yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2021 giữa anh Nhân và chị Hoài là thửa đất số 305, tờ bản đồ 23, diện tích 673m² tại thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang, huyện Yên Phong thì anh không đồng ý, vì anh bỏ tiền ra mua hợp pháp, anh đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên anh từ ngày 11/6/2021. Ngày 17/6/2021 anh đã thế chấp thửa đất trên để vay Ngân hàng Quốc tế số tiền 4,5 tỷ đồng, đề nghị Toà án bác đơn khởi kiện của anh Nhân.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Hoàng Phong do bà Ngô Thị T đại diện trình bày:* Ngày 30/3/2021 anh Đỗ Văn Nh đến Văn phòng công chứng Hoàng Phong yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy CNQSDĐ số CQ 347927 do UBND huyện Yên Phong cấp ngày 31/12/2019 mang tên chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là hộ bà Ngô Thị B. Ngày 06/8/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong xác nhận tặng cho anh Đỗ Văn Nh là thửa đất số 305, tờ bản đồ 23, diện tích 673m² tại thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang, huyện Yên Phong.

Sau khi kiểm tra đầy đủ giấy tờ và xác định hồ sơ đủ điều kiện công chứng, công chứng viên tiến hành thực hiện việc công chứng theo quy định của pháp luật giữa bên chuyển nhượng là anh Đỗ Văn Nh và bên nhận chuyển nhượng là chị Đào Thị H. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000đ, việc giao nhận tiền do hai bên tự chịu trách nhiệm và không giao nhận tại trụ sở Văn phòng công chứng Hoàng Phong vào thời điểm ký kết hợp đồng. Việc công chứng được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, theo sự thoả thuận và theo yêu cầu của hai bên.

Anh Đỗ Văn Nh yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nhân và chị Hoài là thửa đất số 305 ngày 30/3/2021 là không có căn cứ. Văn phòng công chứng Hoàng Phong đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam do ông Nguyễn Minh Hải (tại giai đoạn xét xử phúc thẩm là ông Lê Xuân Hoàng Dương) đại diện trình bày:* Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, chi nhánh Hai Bà Trưng, Phòng giao dịch Lò Đúc ký hợp đồng cấp tín dụng cho anh Chu Văn Th cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 5332374.21 ngày 17/6/2021: số tiền vay 3 tỷ đồng, mục đích vay: nhận chuyển nhượng bất động sản, thời hạn vay 360 tháng, lãi suất 12,5%/năm. Ngày 21/6/2021 Ngân hàng đã giải ngân số tiền 3 tỷ đồng cho anh Thái; Hợp đồng tín dụng số 6015494.21 ngày 17/6/2021: số tiền vay 1,5 tỷ đồng, mục đích vay: tiêu dùng mua sắm trang thiết bị, thời hạn vay 96 tháng, lãi suất 12,3%/năm. Ngày 22/6/2021 Ngân hàng đã giải ngân số tiền 1,5 tỷ đồng cho anh Thái; Hợp đồng tín dụng số 9127061.21 ngày 02/3/2021: số tiền vay 680.000.000đ, mục đích vay: mua xe ô tô, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 8,9%/năm. Ngày 02/3/2021 Ngân hàng đã giải ngân số tiền 680.000.000đ cho anh Thái.

Ngày 24/6/2021 anh Thái đã đăng ký phát hành thẻ tín dụng quốc tế với hạn mức tín dụng là 150.000.000đ.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 708, tờ bản đồ 23, diện tích 553m² tại thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang, huyện Yên Phong do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp ngày 04/5/2021 tên chị Đào Thị H. Ngày 11/6/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong đăng ký chuyển nhượng cho anh Chu Văn Th.

Tạm tính đến ngày 22/12/2021 anh Thái đã trả được cụ thể: Số tiền gốc là 151.218.000đ, tiền lãi trong hạn là 172.043.323đ, lãi quá hạn là 559.677đ. Tổng cộng là 323.821.000đ.

Nay Ngân hàng yêu cầu anh Thái phải trả toàn bộ khoản nợ, cụ thể: Nợ gốc là 5.178.681.001đ, lãi trong hạn là 62.495.898đ, lãi quá hạn là 135.001.903đ, nợ phí là 7.463.680đ. Tổng cộng là 5.406.148.263đ.

Nếu anh Thái không trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam thì Ngân hàng có quyền tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm đã nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Thế Ph do ông Vũ Văn Nghiệm đại diện theo uỷ quyền trình bày:* Ông Đỗ Thế Ph đi bộ đội từ năm 1967. Năm 1971 ông Phiệt kết hôn với bà Ngô Thị B, có đăng ký kết hôn tại UBND xã Tam Giang và sinh được 2 con là Đỗ Văn Nh, sinh năm 1976 và Đỗ Văn L, sinh năm 1979.

Nguồn gốc thửa đất diện tích 633m² tại Như Nguyệt, Tam Giang, Yên Phong là do Hợp tác xã thôn Như Nguyệt cấp cho vợ chồng ông Phiệt, bà Bé từ năm 1976. Sau khi được cấp đất ông Phiệt vẫn đi bộ đội, bà Bé ở nhà. Sau khi chuyển ngành thì ông Phiệt về sinh sống tại: Khu phố 1, phường Phú Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hoá và chung sống như vợ chồng với bà Bùi Thị Cót, sinh năm 1935 và có 2 con chung với bà Cót là Đỗ Thị Nghĩa, sinh năm 1976 và Đỗ Thị Ngân, sinh năm 1979.

Năm 1994-1995 vợ chồng ông Phiệt, bà Bé làm 4 gian gồm: 3 gian nhà ngói, 01 gian buồng đồ trần trên đất. Sau đó ông Phiệt vẫn đi lại giữa Bắc Ninh và Bim Sơn với 2 bà.

Năm 2001 UBND huyện Yên Phong đã cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà Ngô Thị B diện tích 633m² là thửa đất không số, tờ bản đồ 03. Thời điểm cấp Giấy CNQSDĐ ông Phiệt vẫn ở trong Bim Sơn, Thanh Hoá. Ông Phiệt không có ý kiến gì về việc cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà Bé.

Việc mẹ con bà Bé ở nhà bán 120m² đất trong tổng số diện tích 633m² đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Văn H thì ông Phiệt không biết vì ông Phiệt đang sống ở Bim Sơn, Thanh Hoá.

Việc UBND huyện Yên Phong đã hợp thức hoá phần diện tích đất lấn chiếm là 40m² và cấp Giấy CNQSDĐ diện tích 673m² tại Như Nguyệt, Tam Giang, Yên Phong thì ông Phiệt cũng không biết vì ông Phiệt vẫn sinh sống ở Bim Sơn, Thanh Hoá.

Ngày 16/7/2020 bà Ngô Thị B cùng các con cháu làm hợp đồng tặng cho thửa đất số 305, tờ bản đồ 23, diện tích 673m² tại Như Nguyệt, Tam Giang, Yên Phong cho anh Đỗ Văn Nh thì ông Phiệt cũng không biết. Tháng 9/2021 ông Phiệt mới biết.

Quá trình giải quyết vụ án ông Phiệt yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/7/2020 giữa gia đình bà Bé với anh Nhân vô hiệu. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do UBND xã Tam Giang lập ngày 16/7/2020; Hủy Giấy CNQSDĐ do UBND huyện Yên Phong cấp ngày 31/12/2019, bổ sung trang 3 cho anh Đỗ Văn Nh ngày 06/8/2020. Vì lý do thửa đất trên là của vợ chồng ông Phiệt, bà Bé. Gia đình bà Bé đã tự ý tặng cho anh Nhân mà không hỏi ý kiến của ông Phiệt.

Tại phiên toà hôm nay đại diện theo uỷ quyền của ông Phiệt ngoài yêu cầu trên còn yêu cầu Toà án tạm đình chỉ giải quyết vụ án, chuyển hồ sơ vụ án cho Cơ quan điều tra.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị B trình bày:* Năm 1971 bà lấy ông Đỗ Thế Ph và sinh được 2 con là Đỗ Văn Nh và Đỗ Văn L. Năm 1974 Hợp tác xã thôn Như Nguyệt cấp cho vợ chồng bà thửa đất diện tích 12 thước tại thôn Như Nguyệt. Năm 1976 ông Phiệt bỏ vào Bim Sơn, Thanh Hoá và chung sống như vợ chồng với bà vợ hai cho đến nay, thỉnh thoảng ông có về nhà mỗi khi gia đình có việc rồi lại đi. Cũng trong năm 1976 bà làm 04 gian nhà ngói để mấy mẹ con ở, thời gian này ông Phiệt đã bỏ đi.

Năm 1994 bà đã phá 4 gian nhà ngói, xây 3 gian nhà gỗ và 01 gian đồ trần. Năm 1998 anh Nhân lấy vợ, vợ chồng anh Nhân sống cùng bà tại thửa đất này.

Sau đó bà tân tạo, mua thêm của HTX và đổi ruộng được khoảng hơn 300m², năm 2001 bà được UBND huyện Yên Phong Giấy CNQSDĐ diện tích 633m².

Năm 2016 bà bán cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Văn H là hàng xóm 120m² đất trong tổng số 633m² với số tiền 300.000.000đ để anh Nhân trang trải công nợ, hợp đồng có giấy viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Bà Lợi đã trả cho bà số tiền 290.000.000đ, bà đã giao đất cho vợ chồng bà Lợi ngay, vợ chồng bà Lợi đã làm lán xưởng để làm mộc.

Năm 2019 UBND huyện Yên Phong đã hợp thức hoá phân diện tích đất lần chiếm cho bà, tổng diện tích bà được sử dụng là 673m². Năm 2020 bà đã tặng cho con trai lớn là Đỗ Văn Nh thửa đất trên. Sau đó anh Nhân chuyển nhượng cho ai thì bà không biết.

Nay anh Nhân yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2021 giữa anh Nhân với chị Hoài là thửa đất số 305; huỷ Giấy CNQSDĐ thửa số 305 bổ sung trang 4 tên chị Hoài thì bà đồng ý.

Ông Phiệt yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/7/2020 giữa gia đình bà với anh Nhân vô hiệu; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do UBND xã Tam Giang lập ngày 16/7/2020; Hủy Giấy CNQSDĐ do UBND huyện Yên Phong cấp ngày 31/12/2019, bổ sung trang 3 cho anh Nhân ngày 06/8/2020 thì bà đồng ý và đề nghị giải quyết theo pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đỗ Văn L trình bày:* Anh Lễ trình bày bố anh tên là Đỗ Thế Ph, mẹ anh tên là Ngô Thị B sinh được 2 anh em là Đỗ Văn Nh và anh.

Bố anh đi bộ đội đóng quân ở Thanh Hoá và lấy bà vợ hai ở Thanh Hoá từ năm nào anh không biết, hiện nay bố anh vẫn đang sinh sống ở Bim Sơn, Thanh Hoá, thỉnh thoảng bố anh mới về quê ở Tam Giang.

Năm 2007 anh lấy vợ ở Uy Nỗ, Đông Anh và sống tại Uy Nỗ, Đông Anh từ năm 2007 cho đến nay, anh cắt khẩu về Uy Nỗ, Đông Anh từ năm nào anh cũng không biết. Hiện nay anh là nhân viên giao nhận hàng hoá của Công ty tư nhân chuyên phát nhanh ở Hà Nội.

Nguồn gốc thửa đất tại Như Nguyệt, Tam Giang, Yên Phong diện tích bao nhiêu anh cũng không nắm được là các cụ để lại cho bố mẹ anh. Trên đất có 01 ngôi nhà 3 gian lợp ngói, 01 gian đồ trần do bố mẹ anh xây từ năm 1994-1995. Thửa đất đã được cấp sổ đỏ hay chưa anh cũng không biết.

Toà án đã cho anh xem “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” đề ngày 16/7/2020 thì anh khẳng định dấu vân tay và chữ ký Lễ, Đỗ Văn L ở mục Bên A đúng là của anh do đồng chí cán bộ địa chính xã Tam Giang bảo anh ký và điểm chỉ thì anh ký và điểm chỉ để sang quyền sử dụng đất cho anh nên anh ký, anh không đọc nội dung vì anh không biết chữ, anh học hết lớp 3.

Nay bố anh yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/7/2020 giữa gia đình anh với anh Nhân vô hiệu; Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do UBND xã Tam Giang lập ngày 16/7/2020 và huỷ Giấy CNQSDĐ do UBND huyện Yên Phong cấp ngày 31/12/2019, bổ sung trang 3 cho anh Nhân ngày 06/8/2020 thì anh đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã Tam Giang do ông Kiều Văn H đại diện trình bày:* Nguồn gốc thửa đất không sổ, tờ bản đồ 03, diện tích 633m² tại thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang, huyện Yên Phong là do HTX thôn Như Nguyệt cấp cho hộ bà Ngô Thị B để làm đất ở. Đã được UBND huyện Yên Phong cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà Ngô Thị B ngày 23/02/2001.

Sau khi sử dụng hộ gia đình bà Bé đã tự ý lấn chiếm đất của tập thể về hướng Tây từ năm 2000-2001. Năm 2002 khi Nhà nước đo đạc bản đồ địa chính chính quy thì phần diện tích của gia đình bà Bé đã tăng lên 40m². Việc lấn chiếm sử dụng từ trước ngày 01/7/2004 phù hợp với quy hoạch, không có tranh chấp thì sẽ được cấp Giấy CNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Năm 2019 hộ gia đình bà Bé có đề nghị UBND xã Tam Giang hướng dẫn làm hồ sơ cấp bổ sung thêm phần diện tích đã lấn chiếm vào Giấy CNQSDĐ. UBND xã Tam Giang thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định, đã được UBND huyện Yên Phong cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà Ngô Thị B ngày 31/12/2019 là thửa số 305, tờ bản đồ 23, diện tích 673m².

Ngày 16/07/2020 UBND xã Tam Giang nhận được đề nghị về việc tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 305, tờ bản đồ 23, diện tích 673m² tại thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang, huyện Yên Phong của gia đình bà Bé.

Sau khi xem xét hồ sơ UBND xã Tam Giang thấy Giấy CNQSDĐ do UBND huyện Yên Phong cấp ngày 23/02/2001, thời điểm này thành viên trong hộ gia đình bà Ngô Thị B gồm có: Anh Đỗ Văn Nh, anh Đỗ Văn L, chị Nguyễn Thị L và 3 con của anh Nhân, chị Luyện.

Quá trình thực hiện cấp Giấy CNQSDĐ lần thứ hai, khi cấp thêm phần diện tích lấn chiếm 40m², tổng diện tích là 673m². UBND xã Tam Giang có làm thủ tục cho niêm yết công khai tại thôn Như Nguyệt và tại UBND xã Tam Giang. Trong quá trình niêm yết không có cá nhân nào trong hộ hay ngoài hộ gia đình bà Bé có ý kiến về việc cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà Ngô Thị B. Các thành viên hộ đều nhất trí ký vào hợp đồng tặng cho ngày 16/07/2020. Xét thấy hồ sơ tặng cho giữa hộ gia đình bà Ngô Thị B và anh Đỗ Văn Nh là đúng trình tự theo

quy định của pháp luật, nên khi thực hiện đăng ký biến động đã được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định và sang tên cho anh Đỗ Văn Nh.

Việc ông Đỗ Thế Ph yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho do UBND xã Tam Giang lập ngày 16/7/2020 là không có căn cứ, bởi lẽ ông Phiệt đã đi khỏi địa phương, không có mặt tại địa phương và không sử dụng đất từ trước năm 1980 cho đến nay. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông Phiệt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đỗ Văn Đ trình bày:* Bố anh là Đỗ Văn Nh, mẹ anh là Nguyễn Thị L sinh được 3 người con, anh là con lớn. Nguồn gốc thửa đất tại Như Nguyệt, Tam Giang, Yên Phong như thế nào anh không biết, khi anh sinh ra đã có rồi, được cấp sổ đỏ năm nào anh cũng không biết. Ngày 16/7/2020 anh có ký văn bản để tách sổ cho các thành viên trong gia đình, anh không đọc nên không biết nội dung.

Nay ông Phiệt yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do UBND xã Tam Giang lập ngày 16/7/2020 và hủy Giấy CNQSDĐ do UBND huyện Yên Phong cấp ngày 31/12/2019, bổ sung trang 3 cho bố anh ngày 06/8/2020 thì anh đồng ý.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Đỗ Thị Thanh H trình bày:* Bố chị là Đỗ Văn Nh, mẹ anh là Nguyễn Thị L sinh được 3 người con, chị là con thứ hai. Nguồn gốc thửa đất tại Như Nguyệt, Tam Giang, Yên Phong chị không biết. Ngày 16/7/2020 chị có ký văn bản để tách sổ cho các thành viên trong gia đình, chị không đọc nên không biết nội dung.

Nay ông Phiệt yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do UBND xã Tam Giang lập ngày 16/7/2020 và hủy Giấy CNQSDĐ do UBND huyện Yên Phong cấp ngày 31/12/2019, bổ sung trang 3 cho bố chị là Đỗ Văn Nh ngày 06/8/2020 thì chị đồng ý.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Quý H trình bày:* Ngày 20/3/2021 anh và anh Đỗ Văn Nh có xác lập vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại Hùng Vương, địa chỉ: Số 32, ngõ 6, khu phố Trần Phú, phường Đông Ngàn, thị xã Từ Sơn lập tại Văn phòng Từ Tâm, thôn Nguyệt Cầu, xã Tam Giang. Nội dung anh Đỗ Văn Nh bán cho anh thửa đất diện tích 101m² trong tổng số 673m² của thửa đất số 305 với số tiền 1,5 tỷ đồng. Vì anh Nhân chưa tách được sổ nên hai bên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng.

Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 25/3/2021 anh bán diện tích 101m² đã mua của anh Nhân cho chị Đào Thị H với số tiền 1,6 tỷ đồng, hai bên có lập giấy viết tay. Sau đó giữa chị Hoài với anh Nhân có lập hợp đồng mua bán, chuyển nhượng với nhau như thế nào anh không biết. Việc mua bán 101m² đất giữa anh với chị Hoài đã thanh toán với nhau xong, hai bên không còn vướng mắc gì với nhau nữa, anh không còn liên quan gì đến vụ kiện này, anh từ chối tham gia tố tụng, anh đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Chu Văn V trình bày:* Ngày 05/5/2021 anh và chị Đào Thị H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 708, tờ bản đồ 23, diện tích 553m² tại thôn Như Nguyệt, xã Tam

Giang, huyện Yên Phong. Nội dung chị Hoài bán cho anh thửa đất số 708 và tài sản gắn liền với đất gồm: 01 ngôi nhà ngói 3 gian và 01 gian trần; tường bao quanh; 01 lán khung sắt lợp tôn; sân bê tông và cây cối trên đất tại thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang, huyện Yên Phong với giá 6 tỷ đồng. Hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng Minh Tâm, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong. Anh đã trả cho chị Hoài đủ 6 tỷ đồng và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên anh tại trang 3 của Giấy CNQSDĐ.

Do anh mua để kinh doanh, tháng 6/2021 anh đã chuyển nhượng thửa đất số 708 cho anh Chu Văn Th với giá 7 tỷ đồng. Hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng Minh Tâm. Anh Thái đã trả cho anh đủ 7 tỷ đồng và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên anh Thái. Việc chuyển nhượng giữa chị Hoài với anh và giữa anh với anh Thái đã xong, hai bên không còn vướng mắc gì với nhau nữa, anh không còn liên quan gì đến vụ kiện này, anh từ chối tham gia tố tụng, anh đề nghị xét xử vắng mặt.

Với nội dung như trên bản án sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 21/2/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh đã căn cứ điều 116, 117, 119, 133, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 235, 264, 266, 147, 157, 165, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của anh Chu Văn Th yêu cầu anh Đỗ Văn Nh phải trả thửa đất số 708, tờ bản đồ 23, diện tích 553m² tại thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn Nh yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2021 giữa anh Đỗ Văn Nh với chị Đào Thị H là thửa đất số 305, tờ bản đồ 23, diện tích 673m² tại thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh; yêu cầu huỷ huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 305, bổ sung trang 4 cho chị Hoài.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Thế Ph yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/7/2020 giữa gia đình bà Ngô Thị B với anh Đỗ Văn Nh là thửa đất số 305, tờ bản đồ 23, diện tích 673m² tại thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang, huyện Yên Phong vô hiệu; yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do UBND xã Tam Giang lập ngày 16/7/2020 và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 305, bổ sung trang 3 cho anh Nhân.

4. Tách yêu cầu của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên xử về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/3/2022 bị đơn là anh Đỗ Văn Nh có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm; Ngày 07/3/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Thế Ph có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 21/3/2022 Viện Trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Phong có quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: Luật sư đồng tình với quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát; Nội dung vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình bà bé và bà Lợi đối với 120m² là bị vô hiệu vì không có ý kiến của ông Phiệt khi chuyển nhượng đất; Hợp đồng giữa bà Bé và các thành viên trong gia đình cho anh Nhân cũng bị vô hiệu vì chưa có đủ ý kiến của các thành viên trong hộ gia đình về việc cho anh Nhân quyền sử dụng đất; Có 02 hợp đồng vi bằng giữa anh nhân với chị hoài và anh Nhân với anh Hội nội dung vi bằng là vi phạm quy định của pháp luật và đều bị vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nhân và chị Hoài là không có thật vì anh Nhân không biết chị Hoài là ai, anh Nhân khi thực hiện việc chuyển nhượng không giữ sổ đỏ mà anh Hưng giữ, do anh Nhân có nợ với anh Hưng nên anh Hưng đã buộc anh Nhân phải lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị Hoài để chị Hoài làm thủ tục vay tiền trả cho anh Hưng; Trong khi chị Hoài nhận chuyển nhượng cả 673m² nhưng sau đó lại làm thủ tục tặng cho bà Lợi 120m² trong khi bà Lợi và chị hoài không quen biết gì nhau, trước đó anh Nhân, bà Bé đã chuyển nhượng 120m² cho bà Lợi nhưng sau đó lại bán cả thửa đất cho chị Hoài việc này là vô lý vì không ai tự đặt mình vào chỗ bất lợi; chị Hoài không có bất kỳ tài liệu nào chứng minh việc chị Hoài giao tiền cho anh Nhân khi chuyển nhượng, số tiền nhận chuyển nhượng là 5,5 tỷ đồng; khi chuyển nhượng tại phiên tòa sơ thẩm anh Nhân, bà Lợi, chị Hoài đều xác định là khi chuyển nhượng không có việc giao tiền. Do có nhiều vi phạm về tố tụng và nội dung nên đề nghị Hội đồng xét xử, hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng 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 dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa

là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Yên Phong giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Kháng cáo của anh Đỗ Văn Nh, ông Đỗ Thế Ph được nộp trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm. Quyết định kháng nghị của Viện Trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh ban hành trong thời hạn luật định nên là quyết định kháng nghị hợp lệ được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo của các đương sự và quyết định kháng nghị:

Thứ nhất, theo đơn khởi kiện của ông Đỗ Thế Ph ngày 27/9/2021 gửi đến Tòa án nhận ngày 06/10/2021 có yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị B cùng những người có tên trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/7/2020 được UBND xã Tam Giang chứng thực là vô hiệu. Đề nghị tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ347927 ngày 31/12/2019 cấp cho anh Đỗ Văn Nh ngày 06/8/2020 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh. Theo bản tự khai ngày 17/11/2021 của ông Đỗ Thế Ph thì ngoài các yêu cầu khởi kiện đã nêu trong đơn khởi kiện thì ông Phiệt còn có yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng viết tay vào năm 2016 giữa gia đình bà Ngô Thị B với bà Nguyễn Thị L đối với diện tích 120m đất thuộc diện tích thửa đất 633m có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R516788 ngày 23/02/2001 mang tên hộ bà Ngô Thị B là vô hiệu. Tại biên bản hòa giải ngày 29/11/2021 và Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cùng ngày 29/11/2021 đại diện theo ủy quyền của ông Phiệt có các yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị B cùng những người có tên trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/7/2020 được UBND xã Tam Giang chứng thực là vô hiệu; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do UBND xã Tam Giang lập ngày 16/7/2020; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ347927 ngày 31/12/2019 cấp cho anh Đỗ Văn Nh ngày 06/8/2020 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 120m² tại Như Nguyệt, Tam Giang, Yên Phong, Bắc Ninh giữa mẹ con bà Bé với vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Văn Hòa đề ngày 23/01/2016 vì lý do hợp đồng chuyển nhượng viết tay, không có ý

kiến của ông Phiệt. Mặc dù trong bản tự khai nêu trên của ông Phiệt có thêm yêu cầu khởi kiện nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu ông Phiệt làm đơn khởi kiện bổ sung để xem xét thụ lý. Tại phiên hòa giải và phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ông Phiệt tiếp tục có yêu cầu khởi kiện bổ sung như bản tự khai nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn không xem xét thụ lý giải quyết. Bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm cũng không nhận định xem xét về yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 120m tại Như Nguyệt, Tam Giang, Yên Phong, Bắc Ninh giữa mẹ con bà Bé với vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Văn Hòa đề ngày 23/01/2016 của ông Phiệt. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung so với đơn khởi kiện của ông Phiệt là vi phạm Điều 4, 5, Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phiệt.

Thứ hai, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho đương sự về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là vi phạm Điều 131 Bộ luật dân sự và giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao. Theo đơn khởi kiện, anh Đỗ Văn Nh có yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2021 giữa anh và chị Đào Thị H; Theo đơn khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Đỗ Văn Phiệt có yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/7/2020, giữa gia đình bà Ngô Thị B với anh Đỗ Văn Nh bị vô hiệu. Theo đơn khi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án anh Nhân và ông Phiệt không có yêu cầu về giải quyết hậu quả khi giao dịch bị tuyên vô hiệu. Tuy nhiên, Tòa án cũng không giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và ghi nội dung giải thích này vào biên bản để lưu vào hồ sơ là vi phạm về tố tụng.

Thứ ba, ông Phiệt có khởi kiện yêu cầu Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị B cùng những người có tên trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/7/2020 được UBND xã Tam Giang chứng thực là vô hiệu, Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do UBND xã Tam Giang lập ngày 16/7/2020). Bản án đã nhận định “Ngày 23/01/2001 UBND huyện Yên Phong cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Ngô Thị B là thửa đất không số, tờ bản đồ số 03, diện tích 633m² tại thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang huyện Yên Phong. Thời điểm này ông Phiệt không có mặt tại địa phương không sử dụng đất, chưa làm thủ tục nhập hộ khẩu vào hộ gia đình bà Bé nên không thuộc thành phần được cấp GCNQSDĐ”, đồng thời Bản án đã xem xét nhận định hợp đồng tặng cho tuân thủ các điều kiện theo pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho của ông Phiệt. Tuy nhiên, sau đó Bản án lại nhận định “Đối với giao dịch chuyển nhượng ngày 23/01/2016 giữa gia đình bà Bé với vợ chồng bà Lợi với số tiền 300.000.000đ và

giao dịch ngày 30/3/2021 giữa anh Nhân với chị Hoài với số tiền 5,5 tỷ đồng nếu ông Phiệt thấy quyền lợi của mình bị ảnh hưởng ông Phiệt có quyền khởi kiện đòi những người có tên trong hộ khẩu của gia đình bà Bé giá trị tài sản của mình được hưởng và được xem xét giải quyết trong vụ án khác nếu có yêu cầu theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015”. Như vậy, Bản án sơ thẩm đã xác định ông Phiệt không thuộc thành phần cấp GCNQSDĐ thì không phải là chủ thể có quyền sử dụng đất nên hợp đồng tặng cho không có chữ ký của ông Phiệt vẫn đảm bảo đúng pháp luật, nhưng đồng thời lại xác định ông Phiệt có quyền khởi kiện đòi những người có tên trong hộ khẩu của gia đình bà Bé giá trị tài sản của mình được hưởng nếu thấy quyền lợi của mình được hưởng là có sự mâu thuẫn. Trong khi các đương sự và chính quyền địa phương đều xác nhận về nguồn gốc thửa đất không số, tờ bản đồ 03, diện tích 633m² tại thôn Như Nguyệt, xã Tam Giang, huyện Yên Phong là do HTX thôn Như Nguyệt cấp cho hộ bà Ngô Thị B năm 1976. Bà Bé và ông Phiệt kết hôn năm 1971. Thời điểm cấp đất có vợ chồng bà Bé và ông Phiệt nên nguồn gốc thửa đất được xác định cấp cho bà Bé và ông Phiệt. Năm 2000, thực hiện chủ trương về việc đăng ký quyền sử dụng đất khi đó ông Phiệt đang sinh sống tại Bím Sơn, Thanh Hóa không có hộ khẩu trong hộ bà Bé nên bà Bé đứng tên chủ hộ gia đình làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất. Khi đăng ký kê khai trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thì bà Bé đã ghi nội dung đồng sử dụng đất có chồng là ông Đỗ Văn Phiệt, về nguồn gốc đất ghi năm 1976 HTX giao BL552. Từ khi được cấp đất năm 1976 đến nay, ông Phiệt và bà Bé vẫn tồn tại quan hệ hôn nhân hợp pháp, cũng chưa có bản án, quyết định nào giải quyết về tài sản chung là thửa đất số 03 có diện tích 633m² giữa bà Bé và ông Phiệt. Với những cơ sở nêu trên có cơ sở để xác định mặc dù tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 ông Phiệt không có tên trong hộ gia đình bà Bé nhưng ông Phiệt vẫn có quyền đối với thửa đất số 03. Do đó, việc bà Bé và những người có tên trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tặng cho anh Nhân quyền sử dụng thửa đất là vi phạm quyền lợi của ông Phiệt, hợp đồng tặng cho cũng có vi phạm do thiếu chủ thể có quyền sử dụng đất tham gia ký kết nên yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa của ông Phiệt là có cơ sở để chấp nhận. Bản án sơ thẩm quyết định bác yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho của ông Phiệt là không đảm bảo quyền lợi của đương sự.

Thứ tư, ngày 13/9/2021 Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam có đơn yêu cầu độc lập gửi đến Tòa án cấp sơ thẩm. Trong quá trình tham gia tố tụng phía Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc anh Chu Văn Th phải trả toàn bộ khoản nợ, cụ thể: Nợ gốc là 5.178.681.001đ, lãi trong hạn là 62.495.898đ, lãi quá hạn là 135.001.903đ, nợ phí là 7.463.680đ. Tổng cộng là 5.406.148.263đ. Nếu anh Thái không trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế

Việt Nam thì Ngân hàng có quyền tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm đã nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trong khi tài sản mà Ngân hàng yêu cầu được kê biên, phát mại để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay là đối tượng tranh chấp trong vụ án. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thụ lý yêu cầu độc lập của Ngân hàng để cùng giải quyết trong vụ án này là chưa triệt để. Việc không thụ lý yêu cầu độc lập của Ngân hàng là đã vi phạm quy định tại Điều 4, 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong khi Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập của Ngân hàng, nhưng tại phần quyết định của bản án sơ thẩm lại quyết định “4. Tách yêu cầu của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ kiện khác nếu có yêu cầu”. Việc quyết định tách vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm trong vụ án này là không đúng với quy định tại Điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xác định do bản án sơ thẩm đã có nhiều vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và phần quyết định nội dung vụ án, những vi phạm này Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của anh Đỗ Văn Nh, ông Đỗ Thế Ph và quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Yên Phong giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

Anh Đỗ Văn Nh và ông Đỗ Thế Ph không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 148; khoản 3 Điều 308, 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DS-ST ngày 21/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Yên Phong giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng khác:

Anh Đỗ Văn Nh, ông Đỗ Thế Ph không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh Nhân 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0004235 ngày 08/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Phong.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi Tòa án nhân dân huyện Yên Phong giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND huyện Yên Phong;
- Chi cục THADS huyện Yên Phong;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Văn Nam