

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 98/2020/DS-PT.

Ngày 08/9/2020.

“V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, yêu cầu hủy 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 GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hà.

Các thẩm phán: - Bà Phạm Thị Minh Hiền.

- Ông Đặng Văn Quyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hải Yến- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc G.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G: Bà Nguyễn Thị Tuyết- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07/9 và ngày 08/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc G xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 123/2020/TLPT- DS ngày 22/7/2020 về việc “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số:11/2019/DS-ST ngày 08/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 123/2020/QĐ-PT ngày 28/7/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 130/2020/QĐ-PT ngày 07/8/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Leo Văn Th, sinh năm 1961 (Có mặt).

1.2. Bà Phạm Thị Ch, sinh năm 1961 (Có mặt).

Đề địa chỉ: Thôn Ấp, xã Tân Qu, huyện Lục Ng, tỉnh Bắc G.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1971 (Có mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971 (Có mặt).

Đề địa chỉ: Thôn Ấp, xã Tân Qu, huyện Lục Ng, tỉnh Bắc G.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Phạm Văn Q, sinh năm 1991 (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

3.2. Anh Phạm Xuân Th, sinh năm 2000 (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi

tuyên án).

3.3. Chị Trần Thị Th, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Đều địa chỉ: Thôn Áp, xã Tân Qu, huyện Lục Ng, tỉnh Bắc G.

3.4. Chị Phạm Thị Kim A, sinh năm 1992 (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Trú quán: Thôn Tân Trung, xã Quan Sơn, huyện Tam Hiệp, tỉnh Ninh Bình.

3.5. Ông Dương Xuân H, sinh năm 1962. (Vắng mặt).

3.6. Bà Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1969. (Vắng mặt).

Đều địa chỉ: Phố Ngô Xá, thị trấn Cao Th, huyện Tân Y, tỉnh Bắc G.

3.7. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ng, tỉnh Bắc G.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Triệu S– Phó giám đốc (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1961.

Trú quán: Thôn Đụn 2, xã An Dương, huyện Tân Y, tỉnh Bắc G. (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

5. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Trọng Bình– Luật sư Công ty Luật TNHH Fanci thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bắc G (Có mặt).

* *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ- là bị đơn; Anh Phạm Văn Q, chị Trần Thị Th, chị Phạm Thị Kim A và anh Phạm Xuân Th- Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Leo Văn Th và bà Phạm Thị Ch thống nhất trình bày:

Ngày 15/11/2018, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Dương Xuân H, bà Nguyễn Thị Bích Th ở thị trấn Cao Th, huyện Tân Y, tỉnh Bắc G 150 m² đất ở và 1820 m² đất vườn, trên đất có 01 căn nhà hai tầng, công trình phụ kèm theo cùng toàn bộ cây cối trên đất tại thôn Áp, xã Tân Q, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc G với giá thoả thuận là 900.000.000đồng. Khi chuyển nhượng, hai bên có làm thủ tục công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Ông bà đã giao đủ tiền cho ông H, bà Thuận và nhận bàn giao nhà đất, đăng ký sang tên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ng. Việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà với ông H, bà Thuận là hoàn toàn tự nguyện. Sau khi ông bà làm xong các thủ tục pháp lý sang tên nhà đất thì vợ chồng Ông S, bà Đ không cho ông bà nhận tài sản và nói là nhà đất là của Ông S, bà Đ, không cho ai vào sử dụng.

Nay ông bà đề nghị Toà án buộc Ông S, bà Đ phải trả lại toàn bộ diện tích đất là 2000m², 01 ngôi nhà diện tích 150 m² tại thôn Áp, xã Tân Qu, huyện Lục Ng, tỉnh Bắc G.

Ngoài ra, ông bà hoàn toàn không đồng ý với các yêu cầu của Ông S, bà Đ, anh Q, chị Thêm, chị Kim A, anh Th như trong Thông báo thụ lý vụ án bổ sung ngày 25/7/2019.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn là ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Đ thống nhất trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khgiữa bà Đ, Ông S với ông H đối với diện tích đất 1820 m² (đất trồng cây lâu năm), diện tích đất 150 m² (đất ở nông Thôn) và Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất tại Thôn Ấp, xã Tân Qu, huyện Lục Ng, tỉnh Bắc G đều là vô hiệu do giả tạo. Nội dung, hình thức không đúng quy định của pháp luật, cụ thể như sau:

Diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 980961 ngày 27/5/2015 của UBND huyện Lục Ng cấp cho ông bà thì tổng diện tích đất là 5.405m². Nhưng ngày 05/4/2017, ông bà đã làm thủ tục tặng cho con trai của ông bà là anh Phạm Văn Q 3.405 m², còn lại 2000 m². Tuy nhiên, đến ngày 27/6/2017, ông bà chuyển mục đích 180 m² đất (CLN) sang đất ở nông Thôn (ONT) là 150 m² (thửa đất số 06) để tặng cho bà Đ, còn lại 30 m² là đất hành lang giao thông. Như vậy, diện tích đất thực tế ông bà được quyền sử dụng đất chỉ là 1.970 m², không phải là 2000m² như Ông Th, bà Chkhởi kiện.

Trong các Biên lai thu thuế thu nhập cá nhân ghi ngày 22/8/2017 ghi tên “người nộp thuế” là “Nguyễn Thị Đ” là giả mạo vì ông bà đều không nộp khoản tiền thuế này và một số nội dung trong Biên bản thẩm định hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/8/2017 bất hợp lý, có sự giả mạo chữ ký của bà Nguyễn Thị Đ. Tại Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất lập ngày 31/7/2017 có ghi nội dung nhà cấp 4 hai tầng, diện tích 260 m², khung bê tông cốt thép xây năm 2015 là tài sản thuộc sở hữu của ông bà là không có căn cứ vì trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 738240 không thể hiện ngôi nhà này và tài sản này là tài sản của anh Phạm Văn Q, chị Trần Thị Th xây dựng năm 2015. Hiện tại, vợ chồng anh Q, chị Thđang quản lý, sử dụng ngôi nhà này.

Đối với việc ông bà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2017 và Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 31/7/2017 là vì ông bà vay tiền của một số người mà chưa trả được và cần thêm vốn làm ăn nên ông H có bảo ông bà làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất như trên để làm thủ tục vay tiền hộ ông bà tại Ngân hàng thì ông bà mới ký Hợp đồng như vậy. Thực chất, không có việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông bà với ông H. Sau này, khi biết ông H không làm thủ tục vay tiền thì ông bà mới biết bị lừa và tố cáo ông H về hành vi Lừa đảo chiếm đoạt tài sản lên các cơ quan chức năng nhưng không được giải quyết.

Nay ông bà biết việc ông H đã chuyển nhượng lại nhà đất cho ông Th, bà Ch và ông Th, bà Ch đang khởi kiện đòi nhà đất đối với ông bà tại Tòa án thì ông bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà Ch.

Ngày 09/7/2019, ông bà có Đơn yêu cầu phản tố về việc yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/11/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khgiữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962, bà Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1969 với ông Leo Văn Th, sinh năm 1961, bà Phạm Thị Ch, sinh năm 1962. (Đối với diện tích 1820 m² đất tại thôn Ấp, xã Tân Qu, huyện Lục Ng, tỉnh Bắc G).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khgiữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962, bà Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1969 với ông Leo Văn Th, sinh năm 1961, bà Phạm Thị Ch, sinh năm 1962. (Đối với diện tích 150 m² đất ở nông Thôn và tài sản gắn liền với đất tại thôn Ấp, xã Tân Qu, huyện Lục Ng, tỉnh Bắc G).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khgiữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 với ông Phạm Văn S, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971 (Đối với diện tích 1.820m² đất trồng cây lâu năm).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khgiữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 với ông Phạm Văn S, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971 (Đối với diện tích 150m² đất ở nông Thôn).

- Hủy hợp đồng mua bán tài sản trên đất lập ngày 31/7/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khgiữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 với ông Phạm Văn S, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971 (Đối với nhà cấp 4, 02 tầng diện tích 260 m² trên diện tích 150m² đất ở nông Thôn).

- Hủy phần ghi: Chuyển nhượng cho ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 toàn bộ diện tích còn lại 1.820m² theo hồ sơ số: 2683 ngày 03/8/2017 (Phần phía sau GCNQSD đất số BY980961 do UBND huyện Lục Ng cấp cho ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Đ).

- Hủy phần ghi: Chuyển nhượng cho ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 theo hồ sơ số: 2682 ngày 03/8/2017 (Phần phía sau GCNQSD đất số CG738240 do UBND huyện Lục Ng cấp cho chị Nguyễn Thị Đ).

- Công nhận diện tích đất 150m² đất ở tại nông Thôn ở thửa số: 06/mảnh trích đo địa chính số 44/2015 là thuộc quyền sử dụng của ông bà.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, anh Phạm Văn Q và chị Trần Thị Th thống nhất trình bày:

Anh Q và chị Th là vợ chồng. Anh Q là con đẻ của ông S, bà Đ, chị Th là con dâu của Ông S, bà Đ. Anh chị hoàn toàn đồng ý với lời trình bày của ông S, bà Đ. Anh chị xác nhận ngôi nhà thể hiện trong Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất lập ngày 31/7/2017 là tài sản của anh chị, không phải là tài sản của ông S, bà Đ. Việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông S, bà Đ với ông H là giả tạo do ông S, bà Đ bị lừa dối. Do vậy, anh chị không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà Chinh.

Ngày 09/7/2019, anh chị có Đơn yêu cầu độc lập về việc yêu cầu các nội dung như ông S, bà Đ trình bày trong Đơn yêu cầu phản tố ngày 09/7/2019.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, ông Dương Xuân H trình bày:

Ông S, bà Đ có 01 mảnh đất nhưng được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Một là, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 738240 cấp ngày 08/6/2017 đối với diện tích đất 150 m², trên đất có 01 ngôi nhà. Hai là, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 980961 cấp ngày 27/5/2015 đối với diện tích đất 1820 m² đất vườn, có cây cối. Tổng diện tích của cả hai thửa đất là 1.970m². Do ông S, bà Đ có nhu cầu bán và vợ chồng ông có nhu cầu mua nên hai bên thống nhất ra Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khtại thị trấn Cao Th, huyện Tân Y, tỉnh Bắc G để làm thủ tục chuyển nhượng. Việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Sau khi làm xong thủ tục công chứng Hợp đồng thì ông đã đến chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ng làm thủ tục sang tên. Sau khi làm xong thủ tục sang tên, do không có nhu cầu sử dụng nên ông chuyển nhượng lại nhà đất cho ông Th, bà Ctoàn bộ diện tích 1.970 m² đất và tài sản trên đất. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh ngày 15/11/2018 và việc ký kết Hợp đồng giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Th, bà Chlà hoàn toàn tự nguyện.

Nay ông H toàn không đồng ý với ý kiến của ông S, bà Đ và đề nghị Toà án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Ngoài ra, ông đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt ông trong tất cả các thủ tục tố tụng của quá trình giải quyết vụ án.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ng trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm Văn S với ông Dương Xuân H lập ngày 31/7/2017 theo hồ sơ đăng ký sang tên số 2682, 2683 ngày 03/8/2017 là hồ sơ hợp lệ. Trường hợp, ông S, bà Đ chứng minh được việc tham gia ký kết Hợp đồng chuyển nhượng trong tình trạng bị lừa dối hoặc đe dọa, cưỡng ép thì có quyền yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng trên vô hiệu.

Ngày 25/7/2019, Toà án nhân dân huyện Lục Ng thụ lý bổ sung yêu cầu của ông S, bà Đ, anh Q, chị Th như trong Đơn đề nghị ngày 09/7/2019.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thu thập, tài liệu chứng cứ như sau:

*Tại Biên bản làm việc ngày 09/7/2019, Trưởng văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa, thị trấn Cao Th, huyện Tân Y, tỉnh Bắc G xác định:

Ngày 24/7/2017, vợ chồng ông S, bà Đ có đến văn phòng công chứng đề nghị công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với ông Dương Xuân H và đã được Văn phòng công chứng theo hồ sơ số 612/2017 ngày 24/7/2017. Sau đó, đến ngày 31/7/2017, ông S bà Đ đến Văn phòng cùng với ông H đề nghị huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 24/7/2017. Sau khi ký huỷ bỏ Hợp đồng này thì ông S, bà Đ và ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, được Văn phòng công chứng theo hồ sơ số 631 ngày 31/7/2017 và Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng theo hồ sơ số 633 ngày 31/7/2017. Cả hai lần ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 24/7/2017 và ngày 31/7/2017 thì các bên đều ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc và trước khi ký đều đã được tự xem lại Hợp đồng.

* Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản ngày 24/9/2019 và Biên bản định giá tài sản ngày 24/9/2019:

- Trên diện tích đất 150m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG738240 do UBND huyện Lục Ngập có 01 ngôi nhà 02 tầng, xây dạng biệt thự và công trình phụ kèm theo.

- Trên diện tích đất 1820 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY980961 do UBND huyện Lục Ngập có 01 phần ranh giới xây vành lao và một số cây ăn quả.

- Giá trị quyền sử dụng đất ở theo giá thị trường tại thời điểm định giá là: 3.333.000đồng/m². Tổng giá trị quyền sử dụng đất ở là: 150m² x 3.333.000đồng/m² = 499.500.000đồng.

- Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm theo giá thị trường tại thời điểm định giá là: 222.000 đồng/m². Tổng giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm là: 1850 m² x 222.000 đồng/m² = 410.700.000đồng.

- Giá trị các tài sản trên thửa đất mà đương sự chỉ ranh giới bao gồm:

+ 02 cây hồng xiêm đường kính gốc từ 2-5 cm có tổng giá trị 172.000đồng.

+ 10 cây cam đường kính tán từ 1-1,5 m có tổng giá trị 1.810.000đồng.

+ 30 cây bưởi đường kính gốc từ 2-5 cm có tổng giá trị 10.050.000đồng.

+ 17 cây bưởi đường kính gốc từ 8-10 cm có tổng giá trị 17.629.000đồng.

+ 118 cây bưởi đường kính gốc từ 10-12 cm có tổng giá trị 149.978.000đồng.

+ 01 căn nhà dạng biệt thự vườn 02 tầng, diện tích xây dựng 141,1 m² có giá trị là 1.542.399.000 đồng.

+ 01 chuồng gà xây cay lợp xi măng diện tích 10,35 m², có giá trị là 3.519.000 đồng.

+ 01 tường xây gạch có diện tích 24,75 m², có giá trị là 4.697.000đồng.

Tổng giá trị tài sản thẩm định là: 2.540.404.000đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp hòa giải nhưng các bên không Thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn ông Leo Văn Th, bà Phạm Thị Ch vẫn giữ quan điểm khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử buộc vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ và những người con anh S là anh Phạm Văn Q, anh Phạm Xuân Th, chị Trần Thị Th phải trả ông diện tích đất 1.820m² đất trồng cây lâu năm và 150m² đất ở và tài sản trên đất là 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 150m² tại thôn áp, xã Tân Q huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc G.

Bị đơn là ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy

các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/11/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh giữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962, bà Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1969 với ông Leo Văn Th, sinh năm 1961, bà Phạm Thị Ch, sinh năm 1962. (Đối với diện tích 1820 m² đất tại thôn Áp, xã Tân Qu, huyện Lục Ng, tỉnh Bắc G).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh giữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962, bà Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1969 với ông Leo Văn Th, sinh năm 1961, bà Phạm Thị Ch, sinh năm 1962. (Đối với diện tích 150 m² đất ở nông Thôn và tài sản gắn liền với đất tại thôn Áp, xã Tân Qu, huyện Lục Ng, tỉnh Bắc G).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh giữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 với ông Phạm Văn S, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971 (Đối với diện tích 1.820m² đất trồng cây lâu năm).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh giữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 với ông Phạm Văn S, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971 (Đối với diện tích 150m² đất ở nông Thôn).

- Hủy hợp đồng mua bán tài sản trên đất lập ngày 31/7/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh giữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 với ông Phạm Văn S, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971 (Đối với nhà cấp 4, 02 tầng diện tích 260 m² trên diện tích 150m² đất ở nông Thôn).

- Hủy phần ghi: Chuyển nhượng cho ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 toàn bộ diện tích còn lại 1.820m² theo hồ sơ số: 2683 ngày 03/8/2017 (Phần phía sau GCNQSD đất số BY980961 do UBND huyện Lục Ng cấp cho ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Đ).

- Hủy phần ghi: Chuyển nhượng cho ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 theo hồ sơ số: 2682 ngày 03/8/2017 (Phần phía sau GCNQSD đất số CG738240 do UBND huyện Lục Ng cấp cho chị Nguyễn Thị Đ).

- Công nhận diện tích đất 150m² đất ở tại nông Thôn ở thửa số: 06/mảnh trích đo địa chính số 44/2015 là thuộc quyền sử dụng của ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Văn Q vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập với các nội dung như Ông S, bà Đ trình bày trong Đơn yêu cầu phản tố ngày 09/7/2019.

Với nội dung nêu trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2020/DS-ST ngày 08/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lục Ng đã quyết định:

Căn cứ Điều 133; Điều 398; Điều 579; 580 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 26, Điều 35; Điều 39, Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 229; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26, điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Leo Văn Th, bà Phạm Thị Ch. Buộc ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ phải trả ông Leo Văn Th, bà Phạm Thị Ch toàn bộ diện tích đất là 1.970m², đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 3587 ngày 19/11/2018 và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3583 ngày 19/11/2018 và ngôi nhà 02 tầng diện tích 141.2m²/01 tầng tại thôn Ấp, xã Tân Qu, huyện Lục Ng, tỉnh Bắc G mang tên ông Leo Văn Th, bà Phạm Thị Ch.

Buộc ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ, anh Phạm Văn Q, anh Phạm Xuân Th, chị Trần Thị Th phải di chuyển toàn bộ tài sản là động sản ra khỏi căn nhà có tổng diện tích sử dụng là 282,4m² tại Thôn Ấp, xã Tân Q, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc G để trao trả căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Leo Văn Th, bà Phạm Thị Ch.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/11/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khgiữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962, bà Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1969 với ông Leo Văn Th, sinh năm 1961, bà Phạm Thị Ch, sinh năm 1962. (Đối với diện tích 1820 m² đất tại thôn Ấp, xã Tân Qu, huyện Lục Ng, tỉnh Bắc G).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khgiữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962, bà Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1969 với ông Leo Văn Th, sinh năm 1961, bà Phạm Thị Ch, sinh năm 1962. (Đối với diện tích 150 m² đất ở nông Thôn và tài sản gắn liền với đất tại thôn Ấp, xã Tân Qu, huyện Lục Ng, tỉnh Bắc G).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khgiữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 với ông Phạm Văn S, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971 (Đối với diện tích 1.820m² đất trồng cây lâu năm).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khgiữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 với ông Phạm Văn S, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971 (Đối với diện tích 150m² đất ở nông Thôn).

- Hủy hợp đồng mua bán tài sản trên đất lập ngày 31/7/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khgiữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 với ông Phạm Văn S, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971 (Đối với nhà cấp 4, 02 tầng diện tích 260 m² trên diện tích 150m² đất ở nông Thôn).

- Hủy phần ghi: Chuyển nhượng cho ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 toàn bộ diện tích còn lại 1.820m² theo hồ sơ số: 2683 ngày 03/8/2017 (Phần phía sau GCNQSD đất số BY980961 do UBND huyện Lục Ng cấp cho ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Đ).

- Hủy phần ghi: Chuyển nhượng cho ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 theo hồ sơ số: 2682 ngày 03/8/2017 (Phần phía sau GCNQSD đất số CG738240 do UBND huyện Lục Ng cấp cho chị Nguyễn Thị Đ).

- Công nhận diện tích đất 150m² đất ở tại nông Thôn ở thửa số: 06/mảnh

trích đo địa chính số 44/2015 là thuộc quyền sử dụng của anh Sáng chị Đức.

3. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của anh Phạm Xuân Q và chị Trần Thị Th về việc đề nghị:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/11/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh giữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962, bà Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1969 với ông Leo Văn Th, sinh năm 1961, bà Phạm Thị Ch, sinh năm 1962. (Đối với diện tích 1820 m² đất tại thôn Ấp, xã Tân Qu, huyện Lục Ng, tỉnh Bắc G).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh giữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962, bà Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1969 với ông Leo Văn Th, sinh năm 1961, bà Phạm Thị Ch, sinh năm 1962. (Đối với diện tích 150 m² đất ở nông Thôn và tài sản gắn liền với đất tại thôn Ấp, xã Tân Qu, huyện Lục Ng, tỉnh Bắc G).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh giữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 với ông Phạm Văn S, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971 (Đối với diện tích 1.820m² đất trồng cây lâu năm).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh giữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 với ông Phạm Văn S, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971 (Đối với diện tích 150m² đất ở nông Thôn).

- Hủy hợp đồng mua bán tài sản trên đất lập ngày 31/7/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh giữa ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 với ông Phạm Văn S, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971 (Đối với nhà cấp 4, 02 tầng diện tích 260 m² trên diện tích 150m² đất ở nông Thôn).

- Hủy phần ghi: Chuyển nhượng cho ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 toàn bộ diện tích còn lại 1.820m² theo hồ sơ số: 2683 ngày 03/8/2017 (Phần phía sau GCNQSD đất số BY980961 do UBND huyện Lục Ng cấp cho ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Đ).

- Hủy phần ghi: Chuyển nhượng cho ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 theo hồ sơ số: 2682 ngày 03/8/2017 (Phần phía sau GCNQSD đất số CG738240 do UBND huyện Lục Ng cấp cho chị Nguyễn Thị Đ).

- Công nhận diện tích đất 150m² đất ở tại nông Thôn ở thửa số: 06/mảnh trích đo địa chính số 44/2015 là thuộc quyền sử dụng của ông S, bà Đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí định giá tài sản, thẩm định giá và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 29/6/2020, Tòa án nhân dân huyện Lục Ng có Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 10/QĐ-SCBSBA với nội dung:

Tại dòng thứ 6 từ dưới lên trên, trang 16 của Bản án trên đã ghi: “Trả lại ông Leo Văn Th, bà Phạm Thị Ch số tiền 17.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số tiền AA/ 2018/0054444 ngày 26/4/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn”.

Nay được sửa chữa, bổ sung như sau: “Về chi phí giám định: Ông Phạm Văn S phải chịu chi phí giám định là 3.240.000đồng. Xác nhận ông S đã nộp đủ số tiền trên.

Trả lại ông Leo Văn Th, bà Phạm Thị Ch số tiền 17.000.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số tiền AA/ 2018/0054444 ngày 26/4/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn”.

Ngày 22/6/2020, bị đơn là ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Văn Q, chị Trần Thị Th, chị Phạm Thị Kim A, anh Phạm Xuân Th có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số:11/2020/DS-ST ngày 08/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn. Lý do của việc kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không xem xét một cách toàn diện, khách quan, còn mang tính phiến diện, không công bằng, chưa xem xét đến hoàn cảnh thực tế của vụ việc và lời khai của những người làm chứng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Leo Văn Th, bà Phạm Thị Ch vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Văn Q, anh Phạm Xuân Th, chị Phạm Thị Kim Anh, chị Trần Thị Th không rút kháng cáo. Các đương sự không Thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

* Ông Phạm Văn S, bà Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S, bà Đ thống nhất trình bày: Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Thức vì các lý do sau:

Về tố tụng: Chị Phạm Thị Kim A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không nhận được Thông báo thụ lý vụ án, không nhận được Thông báo tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Chị Kim A không được triệu tập tham gia thẩm định, định giá tài sản và chưa có bản tự khai. Tòa án không đưa người làm chứng theo yêu cầu của bị đơn vào tham gia tố tụng. Tòa án không cho đối chất những lời khai có mâu thuẫn là vi phạm Điều 100 BLTTDS.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa hỏi ông H để làm rõ: Trước khi các bên ký hợp đồng ông H có đi lên thôn Ấp, xã Tân Q, huyện Lục Ngạn xem nhà đất cụ thể không? Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận với nhau là bao nhiêu tiền? Việc giao nhận tiền giữa các bên thực hiện như thế nào? Có giấy biên nhận giao nhận tiền không? Có việc ông H có tính lãi số tiền vay 303 triệu đồng mà trước đây ông S ký nhận nợ với ông H thành 895 triệu đồng, vợ chồng ông S xin ông H 95 triệu, còn 800 triệu đồng ông H đồng ý. Có việc này không? (Ông Vũ Trọng Bình có chứng kiến việc này và sau này bà Đ có ghi âm được khi đi cùng ông Th và luật sư Độ đến nhà ông H đòi sổ đỏ). Ông Th có biết việc anh Q đang tranh chấp với ông H về thửa đất này không mà nhận chuyển nhượng từ ông H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.820m² đất trồng cây lâu năm ký ngày 01/11/2018 giữa ông Dương Xuân H, bà Nguyễn Thị Bích Th với ông Leo Văn Th, bà Phạm Thị Ch không đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 150m² đất và nhà ở cấp 4 (02 tầng) ký ngày 15/11/2018 giữa ông Dương Xuân H,

bà Nguyễn Thị Bích Th với ông Leo Văn Th, bà Phạm Thị Ch cũng không đúng quy định của pháp luật.

Theo lời trình bày của ông Thân Văn Th1, ông Bùi Văn Sthì việc vợ chồng ông S khai không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng 1.820m² đất và 150m² đất ở tại thôn Ấp, xã Tân Q, huyện Lục Ngcho ông Dương Xuân H. Việc ký kết các hợp đồng nêu là theo yêu cầu của ông Hnhằm mục đích để ông Hlàm thủ tục vay tiền ở Ngân hàng cho vợ chồng ông S, để trả nợ cho ông Hoàn. Nay vợ chồng ông S khẳng định việc chuyển nhượng nhà đất là giả tạo cho nên sau khi ký hợp đồng các bên không có bàn giao nhà đất cho nhau và vợ chồng ông chưa nhận được một đồng tiền nào của vợ chồng Hoàn về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 1.820m² đất và 150m² đất cũng như tài sản gắn liền với đất như các hợp đồng đã ký kết. Vợ chồng ông S cũng chưa bàn giao nhà đất cho vợ chồng ông Hoàn, mọi giao dịch đều được thực hiện ở Tân Yên. Về phần này, vợ chồng Hoàn không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh vợ chồng ông S đã nhận của vợ chồng ông bao nhiêu tiền và ngày tháng nào vợ chồng ông S bàn giao nhà đất cho vợ chồng ông. Vì theo khoản 1 Điều 12 Luật nhà ở năm 2014 quy định: Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở. Hiện tại vợ chồng ông S và con ông S vẫn là người quản lý, sử dụng, sở hữu quyền sử dụng đất, nhà và cây lâu năm chưa có bàn giao cho ai. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S và Đức và ông Hbà Thuận là vô hiệu do bị lừa dối. Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án dân sự sơ thẩm.

* Anh Q, anh Th, chị Kim A, chị Th: nhất trí với trình bày của ông S, bà Đ.

Anh Q trình bày: Tháng 9/2019 anh khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Lục Ngvề yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà Đ và ông Hvì trên đất có tài sản của anh. Bố mẹ anh chuyển nhượng cả tài sản của anh mà không được sự đồng ý của anh. Tòa án nhân dân huyện Lục Ngcó giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện của anh nhưng chưa giải quyết. Khi giải quyết vụ án này thì Tòa án huyện Lục Ngkhông hỏi anh về nội dung anh đã khởi kiện.

* Ông Leo Văn Th và bà Phạm Thị Ch thống nhất trình bày: Ông bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của gia đình ông S. Vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Dương Xuân H, bà Nguyễn Thị Bích Th ở thị trấn Cao Th, huyện Tân Y, tỉnh Bắc G 150m² đất ở và 1820m² đất vườn, trên đất có 01 căn nhà hai tầng, công trình phụ kèm theo cùng toàn bộ cây cối trên đất tại thôn Ấp, xã Tân Q, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc G với giá thỏa thuận là 900.000.000đồng. Khi chuyển nhượng, hai bên có làm thủ tục công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Ông bà đã giao đủ tiền cho ông H, bà Thuận và nhận bàn giao nhà đất, đăng ký sang tên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ng. Việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà với ông H, bà Thuận là hoàn toàn tự nguyện. Sau khi ông bà làm xong các thủ tục pháp lý sang tên nhà đất thì vợ chồng Ông S, bà Đ không cho ông bà nhận tài sản và nói là nhà đất là của Ông S, bà Đ,

không cho ai vào sử dụng. Ông bà không đồng ý với trình bày của ông S, bà Đ và luật sư. Ông, bà đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn Th trình bày: Ông có cùng ông S, ông Thức xuống nhà ông H trả tiền vì ông có quan hệ quen biết với ông S, ông Hoàn. Khi đến nhà ông H thì ông H có tính khoản tiền vay và lãi suất thành 800.000.000đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàn, bà Thuận không chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ, anh Phạm Văn Q, anh Phạm Xuân Th, chị Phạm Thị Kim A, chị Trần Thị Th, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

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 luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Xuân H, bà Ngô Thị Bích Th đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng cáo của ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ, anh Phạm Văn Q, anh Phạm Xuân Th, chị Trần Thị Th, chị Phạm Kim Anh đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm, thiếu sót như sau:

Tại đơn khởi kiện ông Leo Văn Th, bà Phạm Thị Ch kiện đòi buộc ông S, bà Đ phải trả lại tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất, cụ thể là đòi tài sản là quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 202 luật đất đai 2013 thì hòa giải tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã với đầy đủ các thành phần theo quy định Điều 88 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đây là thủ tục bắt buộc trước khi khởi kiện tại Tòa án. Khi các bên chưa thực hiện thủ tục hòa giải tại ủy ban nhân dân xã Tân Q, huyện Lục Ngạn, ông Thức, bà Ch có đơn khởi kiện tại Tòa án và có nộp theo một biên bản làm việc tại Ủy ban nhân dân xã Tân Q, về mặt nội dung và hình thức của biên

bản này không phải là một biên bản hòa giải. Thành phần tham gia buổi làm việc không đúng theo quy định tại Điều 88 của nghị định 43/NĐ-CP. Trường hợp này thuộc trường hợp người khởi kiện chưa có đủ điều kiện khởi kiện được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự, nếu người khởi kiện không Thực hiện việc hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, Tòa án cấp sơ thẩm phải trả lại đơn khởi kiện hoặc yêu cầu bổ sung biên bản hòa giải với đủ thành phần theo quy định của pháp luật. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn các đương sự thực hiện việc hòa giải tại Ủy ban nhân dân và thụ lý giải quyết vụ án là chưa đúng quy định của pháp luật.

Ông Th đòi tài sản là quyền sử dụng đất, ông S, bà Đ có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy phần chỉnh lý trang 4 giữa ông S, bà Đ với ông H, bà Thuận và hủy Hợp đồng chuyển nhượng, hủy phần chỉnh lý trang 4 giữa ông H, bà Th với ông Th, bà Ch nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện Lục Ng vào tham gia tố tụng là đưa thiếu người tham gia tố tụng. Đối với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ng là một chi nhánh thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc G, không có tư cách pháp nhân, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác. Cần phải xác định Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 26/4/2019 Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án về việc “Kiện đòi tài sản”. Ngày 25/7/2019 Tòa án ra Thông báo về việc thụ lý vụ án đối với yêu cầu phản tố. Đến ngày 17/01/2020, Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2020/QĐXXST-DS (BL 165) là vi phạm Điều 203 BLTTDS năm 2015 về thời hạn chuẩn bị xét xử. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Tòa án cấp sơ thẩm có đưa chị Phạm Thị Kim A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng chị Kim A không được nhận thông báo thụ lý vụ án, không được thông báo tham gia phiên họp về việc tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Chị Kim A chưa có bản tự khai, lời khai, Tòa cấp sơ thẩm không giao các văn bản tố tụng cho chị Kim A, anh Th là vi phạm quy định tại Điều 73, Điều 98, Điều 101, Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự.

Lời khai của vợ chồng ông Dương Xuân H (BL.123, 124), lời khai của vợ chồng ông Leo Văn Th mâu thuẫn với các lời khai của vợ chồng Sáng và lời trình bày của người làm chứng là ông Thân Văn Th1 (Tại Biên bản xác minh ngày 25/10/2019, ngày 20/02/2020, Biên bản lấy lời khai ngày 04/3/2020) và ông Bùi Văn S (Tại Biên bản xác minh ngày 27/02/2020, Biên bản lấy lời khai ngày 04/3/2020) là nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không cho các bên đương sự đối chất là vi phạm Điều 100 BLTTDS năm 2015.

Khi các bên có yêu cầu hủy hợp đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích và hướng dẫn các bên đương sự yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bồi thường thiệt hại từ hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Thức trình bày Tòa án cấp sơ thẩm không hỏi ông có yêu cầu giải quyết bồi

thường thiệt hại không nếu hợp đồng vô hiệu. Ông không đồng ý giải quyết vấn đề bồi thường ở vụ án khác. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không Thu thập chứng cứ, không giải quyết hết các vấn đề của vụ án là vi phạm quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

- Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.820m² đất trồng cây lâu năm, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 150m² đất thổ cư nông Thôn và Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất cho ông Hoàn. Tòa án cấp sơ thẩm chưa hỏi ông H và cho các bên đối chất để làm rõ nội dung: Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận với nhau là bao nhiêu tiền? Vì theo Biên bản định giá và Thông báo kết quả thẩm định, định giá ngày 24/9/2019 (BL 149, 152) thì tổng giá trị tài sản là **2.590.904.000đ** (*Hai tỷ năm trăm chín mươi triệu chín trăm không bốn ngàn đồng*). Trong khi ông H lại chuyển nhượng cho ông Thức với giá 900.000.000đồng. Việc giao nhận tiền giữa các bên thực hiện như thế nào? Có giấy biên nhận giao nhận tiền không? Có việc ông H có tính lãi số tiền vay 303 triệu đồng mà trước đây Sáng ký nhận nợ với ông H như ông S, Ông Vũ Trọng Bình trình bày không?

Vợ chồng ông S, bà Đ khẳng định việc chuyển nhượng nhà đất là giả tạo cho nên sau khi ký hợp đồng các bên không có bàn giao nhà đất cho nhau và vợ chồng ông chưa nhận được một đồng tiền nào của vợ chồng ông H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 1.820m² đất và 150m² đất cũng như tài sản gắn liền với đất như các hợp đồng đã ký kết, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ lý do tại sao có việc chuyển nhượng tài sản rồi mà ông S, bà Đ vẫn ở trên diện tích đó. Có biên bản thỏa thuận về việc cho mượn lại tài sản không? Hiện tại vợ chồng ông S và con ông S vẫn là người quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất, nhà và cây lâu năm, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ những nội dung này.

Về nội dung anh Q trình bày và nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S, bà Đ với vợ chồng ông H tại Tòa án nhân dân huyện Lục Ngã và được tiếp nhận đơn ngày 26/9/2018, nhưng chưa giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ nội dung này.

Như vậy, việc kháng cáo của các đương sự đối với toàn bộ bản án là có căn cứ. Để đảm bảo hai cấp xét xử, Tòa án cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên cần hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Lục Ngã giải quyết lại.

[3]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ, anh Phạm Văn Q, anh Phạm Xuân Th, chị Phạm Thị Kim Anh, chị Trần Thị Th, hủy bản án sơ thẩm đã xử, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[4]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do hủy án nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được xác định lại khi Tòa sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên ông S, bà Đ, anh Q, anh Th, chị Anh, chị Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông S, bà Đ, anh Q, anh Th, chị Anh, chị Th số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ điểm b, khoản 1 Điều 299, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của của ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ, anh Phạm Văn Q, anh Phạm Xuân Th, chị Phạm Thị Kim A, chị Trần Thị Th, xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 08/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lục Ng xét xử về “Tranh chấp đòi tài sản quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Leo Văn Th, bà Phạm Thị Ch và ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc G giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Các đương sự chưa phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả ông Phạm Văn S số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo biên lai số AA/2019/0001428 ngày 02/7/2020, hoàn trả bà Nguyễn Thị Đ số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo biên lai số AA/2019/0001429 ngày 02/7/2020, hoàn trả anh Phạm Văn Q số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo biên lai số AA/2019/0001430 ngày 02/7/2020, hoàn trả chị Trần Thị Th số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo biên lai số AA/2019/0001431 ngày 02/7/2020, hoàn trả chị Phạm Thị Kim A số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo biên lai số AA/2019/0001431 ngày 02/7/2020, hoàn trả anh Phạm Xuân Th số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo biên lai số AA/2019/0001432 ngày 02/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Quyết Phạm Thị Minh Hiền

Trần Thị Hà

Nơi nhận:

- TAND huyện Lục Ngạn;
- VKSND tỉnh Bắc G;
- Chi cục THADS huyện Lục Ngạn;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của TANDTC;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Hà

