

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 03/2021/DS-ST

Ngày: 05-02-2021

***V/v: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và Yêu cầu Hủy phần điều chỉnh,
sang tên trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.***

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN, TỈNH BẮC GIANG**

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

*** Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Vân

*** Các Hội thẩm nhân dân:**

1. Ông Nguyễn Lâm Giang

2. Ông Nguyễn Quốc Sửu

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Lan Phương- Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bộ- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 tháng 02 năm 2020 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 143/2019/TLST- DS ngày 10 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Yêu cầu Hủy phần điều chỉnh trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 182/2020/QĐXXST- DS ngày 12 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 116/2020/QĐST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 142/2020/QĐST-DS ngày 18/9/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 24/2020/QĐST-DS ngày 16/10/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 27/2020/QĐST-DS ngày 16/11/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 30/2020/QĐST-DS ngày 10/12/2020; Thông báo thay đổi lịch phiên tòa số 01/2021/TB-TA ngày 05/01/2021 và Thông báo thay đổi lịch phiên tòa số 02/2021/TB-TA ngày 25/01/2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Anh Dương Văn T, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Tân An (nay là thôn Tân Thề), xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của anh T: Chị Trần Thị T, sinh năm 1979 (có mặt).

Nơi cư trú: Thôn Đại Mão, xã Đại Thành, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang;

* **Bị đơn:** Anh Nguyễn Tiến H (tức Nguyễn Tiến Hải), sinh năm 1977 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Đền Quỳnh, xã Đông Sơn, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang;

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

- Chị Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1982 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Nơi ĐKKHKT: Thôn Tân An (nay là thôn Tân Thế), xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

Hiện đang tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Bắc Giang;

- Ông Phạm Hữu D, sinh năm 1966 (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn Đình Cả, xã Quảng Minh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn An Lạc, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên do ông Hoàng Quang K- Phó Giám đốc chi nhánh đại diện theo ủy quyền (vắng mặt)

- Văn phòng công chứng Thiên Long, tỉnh Bắc Giang do ông Đỗ Đình T- Công chứng viên đại diện theo pháp luật (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 14, đường Hoàng Văn Thụ, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ghi ngày 28 tháng 11 năm 2019, bản tự khai và các lời khai tiếp theo, biên bản hòa giải nguyên đơn anh Dương Văn T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 48, diện tích 100m² tại thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang là đất do vợ chồng anh mua năm 2015. Năm 2016 vợ chồng anh làm nhà 3 tầng trên đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 790825 ngày 6/10/2015 đối với thửa đất trên. Do vợ chồng anh có nợ anh Nguyễn Tiến H số tiền 2.950.000.000 đồng trong đó có 900.000.000 đồng anh H thay vợ chồng anh trả nợ Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc nên anh H có yêu cầu vợ chồng anh dùng thửa đất nêu trên để làm tài sản bảo đảm. Do không hiểu biết pháp luật nên vợ chồng anh đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản cho anh H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng công chứng Thiên Long ngày 13/12/2017 nội dung hợp đồng là vợ chồng anh chuyển nhượng T bộ thửa đất trên cùng nhà ở trên đất cho anh H. Tuy nhiên, do thực chất vợ chồng anh chỉ có mục đích thế chấp nhà, đất chứ không phải bán nhà đất nên vợ chồng anh và anh H có thỏa thuận miệng là vợ chồng anh tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất trên đến khi nào trả được hết nợ cho anh H thì anh H sẽ bàn giao lại giấy tờ mua bán nhà đất cho vợ chồng anh. Hai bên còn thỏa thuận vợ chồng anh phải tiếp tục trả lãi hàng tháng của khoản vay, không thỏa thuận gì về việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước khi chuyển nhượng nhà đất cho anh H thì vợ chồng anh có vay của Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc 900.000.000 đồng, sau đó do thỏa thuận nên anh H đã trả Quỹ tín dụng Việt Ngọc số tiền trên để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng anh đã thế chấp ở Quỹ Việt Ngọc. Sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh H tiếp tục giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến ngày 05/01/2018 anh H làm thủ tục đề nghị sang tên giấy chứng nhận và được điều chỉnh sang tên tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/01/2018, việc sang tên này anh không biết. Do vợ chồng anh chỉ có mục đích thế chấp chứ thực tế không bán nhà đất cho anh H nên vợ chồng anh vẫn quản lý sử dụng đất trên. Trước khi chuyển nhượng đất cho anh H, do vợ chồng anh cũng có vay của anh D số tiền 3.100.000.000 đồng chưa có khả năng trả nên vợ chồng anh đã viết giấy bàn giao tài sản nhà và quyền sử dụng đất ngày 10/10/2017 để bàn giao T bộ nhà đất nêu trên cho anh D để trừ nợ, hai bên thỏa thuận trừ hết số nợ 3,1 tỷ. Sau khi lập giấy bàn giao thì anh D tiến hành sửa nhà để làm quán cafe nH nhờ vợ chồng anh ở để trông coi. Mục đích vợ chồng anh lập văn bản trên là chuyển nhượng nhà đất cho anh D để trừ nợ. Lý do vợ chồng anh đã chuyển nhượng nhà đất cho anh D nH vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho anh H vì thực tế vợ chồng anh chỉ vay tiền và thế chấp nhà đất cho anh H nH anh H đã ép vợ chồng anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Văn phòng công chứng Thiên Long. Thực tế vợ anh có nói với anh là bị anh H ép ký hợp đồng, còn anh hôm đó được chị H gọi sang Văn phòng công chứng để ký, anh đang tập huấn ở gần đó nên sang Văn phòng công chứng ký tên xong lại đi ngay nên sự việc từ đầu anh không nắm được và không có chứng cứ gì chứng minh cho sự ép buộc này. Ngày 05/11/2019 anh H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho chị Nguyễn Thị T ở thôn An Lạc, xã Việt Ngọc. Sau khi chuyển nhượng chị T đã đến cắt khóa nhà và chiếm giữ nhà đất từ đó cho đến nay.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho anh H ngày 13/12/2017 có mặt vợ chồng anh và anh H, ngoài ra có ai khác không thì anh không nhớ vì anh chỉ sang ký rồi đi ngay, khi ký giấy bàn giao nhà đất cho anh D thì có mặt vợ chồng anh và anh D, ngoài ra có ai khác thì anh cũng không nhớ. Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 13/12/2017 tại Văn phòng công chứng Thiên Long giữa vợ chồng anh và anh Nguyễn Tiến H đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 48, diện tích 100m² trên đất có nhà gác 4 tầng tại thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Anh đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng chứ không yêu cầu giải quyết H quả của hợp đồng vô hiệu; Hủy phần điều chỉnh, sang tên cho anh Nguyễn Tiến H vào tháng 01/2018 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CA 790825 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 06/10/2015 cho vợ chồng anh đối với thửa đất nêu trên. Ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa hôm nay anh Dương Văn T vắng mặt.

** Tại biên bản lấy lời khai người đại diện theo ủy quyền của anh T là chị Trần Thị T trình bày:*

Chị không có mối quan hệ gì với anh Dương Văn T, chị Nguyễn Thị Bích H, ông Phạm Hữu D, anh Nguyễn Tiến H. Nguồn gốc thửa đất số 277, tờ bản đồ 48, diện tích 100 m² tại thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc là thửa đất của vợ chồng anh T, chị H. Về quá trình lập hợp đồng và nội dung bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2017 giữa vợ chồng anh T, chị H và anh H là đầu tiên hai bên chưa thống nhất được với nhau, sau đó anh H cùng bố vợ anh H và một số người nữa anh H giới thiệu là xã hội đen ép lên xe ô tô của bố vợ anh H để lên Văn phòng công chứng Thiên Long, chị H gọi chị và khi đó chị đang ở cùng chị Nguyễn Thị Liên, sinh năm 1978 ở Đông Long, xã Quảng Minh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; anh Chu Bá Long, sinh năm 1977 ở Đông Long, Quảng Minh, Việt Yên, Bắc Giang. Sau đó chị, chị Liên, anh Long ra vì hê của Văn phòng công chứng Thiên Long thấy chị H nói mấy người kia ép em ký sổ đỏ rồi. Sau đó, về thì vợ chồng H T có thống nhất với anh H là nhà đất đó chỉ là tài sản đảm bảo cho khoản vay nợ 2.950.000.000 đồng, vợ chồng H T phải có trách nhiệm trả lãi cho anh H hàng tháng, trả lãi phần tiền 900.000.000 đồng ở Quỹ tín dụng xã Việt Ngọc để rút giấy chứng nhận về làm thủ tục. Ngày 13/12/2017 thực tế có việc vợ chồng anh T, chị H và anh H đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng Thiên Long. Khi lập và ký kết hợp đồng chị không có mặt và không nắm được. Các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng ngày 13/12/2017, giữa vợ chồng anh T và anh H thì giá cả do hai bên thỏa thuận nếu anh H lấy đất nhà thì phải trừ các khoản nợ là 2.950.000.000 đồng và trả lại thêm cho vợ chồng H T 3.000.000.000 đồng để H T lấy tiền trả cho anh D. Sau khi làm hợp đồng tại Văn phòng công chứng Thiên Long thì hàng tháng vợ chồng H T vẫn trả lãi với số tiền 900.000.000 đồng mà anh H đưa vào Quỹ tín dụng xã Việt Ngọc lấy giấy chứng nhận ra, việc chỉnh lý sang tên cho anh H trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng H T không nắm được mà nhà đất không bàn giao cho anh H vì đã bàn giao cho anh D trước đó. Tháng 9/2018 vợ chồng H T mới được biết do anh H làm đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân huyện Tân Yên đòi bàn giao nhà đất, vợ chồng H T không đồng ý và làm đơn khởi kiện đến các nơi. Tháng 11/2019 anh H rút đơn khởi kiện, Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Chị nhất trí với T bộ yêu cầu khởi kiện của anh T.

Tại phiên tòa chị Trần Thị T có mặt trình bày: Chị đại diện theo ủy quyền của anh T nhất trí với T bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh T với lý do: Anh H chưa trả khoản tiền nào cho thửa đất trên, khoản nợ thỏa thuận giữa vợ chồng H T và anh H trước đây tại Tòa án không liên quan gì đến việc lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng là chỉ đảm bảo khoản vay của anh T, chị H.

** Tại bản tự khai và các lời khai tiếp theo, biên bản hòa giải bị đơn anh Nguyễn Tiến H trình bày:*

Anh và vợ chồng anh T, chị H là chỗ quan hệ bạn bè. Anh không quen biết gì ông D. Về nguồn gốc thửa đất số 277, tờ bản đồ 48, diện tích 100 m² tại thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc là thửa đất của anh T, chị H đã bán cho anh. Ngày 16/10/2016, anh có cho vợ chồng chị H, anh T vay số tiền 2.050.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay trên, vợ chồng anh T, chị H có thể chấp 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên cho anh, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA790825 công nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 277 (lô13), tờ bản đồ số 48 thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc. Thời hạn trả nợ là tháng 10/2017. Đến thời hạn trả nợ do không có khả năng trả nợ nên vợ chồng anh T, chị H đã thỏa thuận chuyển nhượng cho anh 03 thửa đất đã thế chấp (theo hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng tài sản ngày 14/11/2017). Tuy nhiên do hai thửa đất tại thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc đang được vợ chồng anh T, chị H thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc để vay số tiền 900.000.000 đồng nên anh và anh T, chị H thỏa thuận anh sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vào Ngân hàng nông nghiệp huyện Yên Thế để vay số tiền 900.000.000 đồng và mang số tiền này trả vào Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc để rút 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T, chị H ra. Anh thực hiện theo nội dung đã thỏa thuận trên và sử dụng số tiền 900.000.000 đồng để trả vào Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc (theo các phiếu thu đề ngày 20/11/2017, nội dung thanh toán hợp đồng tín dụng của chị Nguyễn Thị Bích H). Sau khi trả tiền Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc và lấy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị H, anh T ra. Ngày 13/12/2017, vợ chồng anh T, chị H thống nhất chuyển nhượng cho anh quyền sử dụng đất tại thửa số 277 (lô 13), tờ bản đồ số 48, diện tích 100m² địa chỉ đất tạ thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc và nhà ở 4 tầng gắn liền trên đất với giá 1.500.000.000 đồng. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/12/2017 tại Văn phòng công chứng Thiên Long (hợp đồng không ghi cụ thể giá chuyển nhượng mà ghi là hai bên tự thỏa thuận). Thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2017 có mặt đại diện Văn phòng công chứng Thiên Long, anh và vợ chồng anh T, chị H. Ngoài ra không có ai khác. Vợ chồng anh T, chị H tự nguyện thỏa thuận với anh và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2017, hoàn T không lừa dối ép buộc gì.

Về nguồn gốc thửa đất số 277, tờ bản đồ 48, diện tích 100 m² tại thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc là thửa đất của anh T, chị H đã được công nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 790825 ngày 06/10/2015. Mục đích anh thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên của anh T, chị H là để trừ vào khoản tiền 2.050.000.000 đồng mà chị H, anh T đã vay anh. Anh T, chị H cũng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh để gán trừ

nợ chứ không phải thế chấp để đảm bảo khoản vay trên. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2017 thì cả chị H, anh T đều không nói gì với anh cũng như đại diện Văn phòng công chứng về việc anh chị viết giấy bàn giao tài sản và quyền sử dụng đất trên cho anh Phạm Hữu D từ trước. Thời điểm chuyển nhượng ngày 13/12/2017 thì thực tế vợ chồng chị H, anh T cũng đang ở tại nhà 4 tầng trên đất và quản lý, sử dụng nhà đất này chứ không phải ai khác (thời điểm này anh có ở nhà anh T chơi một tuần nên anh biết). Theo anh việc vợ chồng anh T viết giấy bàn giao tài sản và quyền sử dụng đất diễn ra sau ngày 13/12/2017, thỏa thuận này chỉ lập thành văn bản, không có công chứng nên không có giá trị pháp lý. Sau khi chuyển nhượng đất cho anh thì vợ chồng anh T chưa bàn giao nhà đất ngay mà đến ngày 17/01/2018, sau khi anh nhận được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng anh T mới bàn giao nhà đất cho anh. Khi bàn giao thì vợ chồng anh T có nhờ anh cho ở nhờ nhà đất này vài tháng nữa để anh chị thu xếp nơi ở mới vì là bạn thân với anh T nên anh đồng ý. Anh cho vợ chồng anh T ở nhờ đến tháng 8/2018 thì anh chuyển về ở nhà 4 tầng trên đất này, vợ chồng anh T chuyển đi nơi khác. Đến tháng 10/2018 anh Phạm Hữu D tự ý đến phá khóa cửa nhà 4 tầng khi anh đi vắng và chiếm dụng trái phép nhà đất trên. Anh đã nộp đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Việt Ngọc và Công an huyện Tân Yên can thiệp, tuy nhiên hiện Công an huyện Tân Yên vẫn đang tạm đình chỉ vụ án.

Tháng 11/2019 anh lập Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất và nhà 4 tầng trên cho chị Nguyễn Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa. Sau khi nhận chuyển nhượng chị T đã đến chiếm hữu và quản lý sử dụng nhà đất trên từ tháng 12/2019 và đã được chỉnh lý sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay chị T vẫn đang quản lý, sử dụng nhà đất này. Trong suốt quá trình từ khi anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 13/12/2017 đến khi anh được chỉnh lý sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/01/2018 và đến cả khi anh sang ở và quản lý, sử dụng nhà đất trên vào tháng 8/2018 thì cả anh T, chị H đều không có ý kiến phản đối hoặc đơn thư khiếu nại gì đến Cơ quan có thẩm quyền về việc chuyển nhượng nhà đất trên và sang tên giấy chứng nhận. Mặc dù, việc bàn giao nhà đất cho anh không lập văn bản NH anh khẳng định cả anh T, chị H đều tự nguyện bàn giao nhà đất cho anh. Nay anh không đồng ý với T bộ yêu cầu khởi kiện của anh T về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/12/2017 giữa anh với vợ chồng anh T, chị H và Hủy phần chỉnh lý sang tên cho anh tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 790825 đối với nhà đất nêu trên. Lý do vì việc chuyển nhượng giữa anh với chị H, anh T là ngay tình, hợp pháp, anh đã được công nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tài sản

trên đất cho người khác. Nếu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thì anh không yêu cầu giải quyết H quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa ngày 10/12/2020 anh Nguyễn Tiến H có mặt giữ nguyên ý kiến đã trình bày không nhất trí với T bộ yêu cầu khởi kiện của anh T với lý do: Việc lập hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và vợ chồng anh T là tự nguyện, không bị ép buộc, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã làm thủ tục chỉnh lý sang tên đất cho anh, anh có nộp phí, việc chỉnh lý sang tên cho anh thì vợ chồng anh T có biết và không có ý kiến gì. Viết giấy nợ tiền và bàn giao đất cho ông D khi tài sản đang thế chấp tại Quỹ tín dụng Việt Ngọc, việc bàn giao tài sản với ông D là không đúng. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng H T với anh là ngay tình, không bị ép buộc gì.

Tại phiên tòa hôm nay anh Nguyễn Tiến H vắng mặt.

** Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu D trình bày:*

Ông và vợ chồng chị H, anh T là quan hệ ruột thịt, anh H thì ông không có mối quan hệ gì. Nguồn gốc thửa đất số 277 tờ bản đồ số 48, diện tích 100 m² tại thửa đất thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên là của vợ chồng anh T, chị H. Ngày 10/10/2017 vợ chồng H T đã có giấy bàn giao tài sản nhà và quyền sử dụng đất cho ông. Việc viết giấy này tại nhà vợ chồng H T, lúc đó có mặt một số người, vợ chồng H T và ông. Nội dung giấy bàn giao tài sản là do vợ chồng H T mượn tiền 3.100.000.000 đồng, sau 01 năm không trả ông được thì vợ chồng H T tự nguyện bàn giao nhà và tài sản sản trên đất để trừ khoản nợ mà vợ chồng H T đã mượn và xác nhận ông đã trừ hết số tiền của vợ chồng H T còn nợ ông là 3.100.000.000 đồng. Đến ngày 25/10/2017 ông và vợ chồng H T có viết biên bản bàn giao tài sản với nội dung: Các tài sản của vợ chồng H T đã qua sử dụng trong ngôi nhà đó thì ông mua lại với giá ghi trong biên bản đó là 191.000.000 đồng. Sau khi ông đưa cho vợ chồng anh H T số tiền 191.000.000 đồng thì vợ chồng anh H T đã bàn giao T bộ đồ đạc, tài sản trong nhà cho ông. Lúc lập biên bản bàn giao tài sản tại nhà bố đẻ của anh T có mặt ông và vợ chồng H T và viết giấy biên bản bàn giao tài sản ngày 25/10/2017 có mặt chị Trần Thị T viết hộ giấy trên. Sau đó tháng 11/2017 ông tiến hành sửa chữa ngôi nhà trên để mở quán bán cafe, cụ thể anh sửa chữa mua một ngôi nhà ba gian bằng gỗ 50.000.000 đồng, chuyển đổi cầu thang và bỏ các phần tường ngăn trước đây đã xây vì trước đây xây thiết kế theo phòng ngủ không phù hợp kinh doanh, cầu thang cũ bằng bạch đàn phải thay bằng inoc. Tổng ông sửa chữa hết khoảng 200.000.000 đồng. Đến khoảng tháng 10/2018 Công an xã đến làm việc lập biên bản đề nghị ông dừng không sửa chữa nữa. Ông đã dừng và khóa cửa từ đó cho đến nay, thỉnh thoảng ông vẫn vào đó ngủ.

Về nội dung của bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/12/2017 giữa vợ chồng anh T chị H và anh H thì ông chỉ chứng kiến việc chuyển nhượng đất là do vợ chồng H T nói lại với ông bị ép. Tại

nhà vợ chồng H T có ông, vợ chồng T H, anh H và bố đẻ của anh T, mẹ chị H có mặt. Anh H nói chuyển sang tên cho anh H không phải để bán và không phải trừ nợ mà mục đích để che dấu các khoản nợ của vợ chồng H T. Ông chứng kiến các bên thỏa thuận như vậy ông mới tin tưởng thỏa thuận của các bên. Tháng 9/2018 có đơn của anh H gửi đơn khởi kiện đến Tòa án huyện Tân Yên và gửi về cho vợ chồng anh T H, H T gửi cho ông thì ông mới biết anh H tự làm chỉnh lý sang tên đất này của anh H. Sau đó ông có làm đơn đến Tòa án đề nghị đưa ông với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và làm đơn gửi các nơi đề nghị giải quyết nhà đất đó. Các cơ quan chức năng đều trả lời là về Tòa án nhân dân huyện Tân Yên để giải quyết. Đến tháng 11/2019 ông có được biết anh H đã bán cho chị Nguyễn Thị T thửa đất trên, biết là do chị T đến phá khóa và thay khóa của chị vào ở, ông đến ngủ không mở được. Còn nội dung mua bán trao đổi giữa các bên chị T, anh H như thế nào thì ông không nắm được. Ông phá khóa vào nhà thấy mất các đồ chăn chiếu đệm nên ông mua 3 khóa để khóa lại, ông lại hàn xì cửa ngoài vào. Sau đó chị T, anh H lại phá hàn xì và phá khóa của ông ra. Nay anh T khởi kiện đề nghị Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng H T và anh H và Hủy phần chỉnh lý trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho anh H vào tháng 01/2018, ông nhất trí theo yêu cầu của anh T với lý do hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo, không phải mua bán, không phải trừ nợ nhằm mục đích đảm bảo khoản vay nợ giữa vợ chồng H T và anh H. Ông không có yêu cầu độc lập và không có đề nghị giải quyết gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa ông Phạm Hữu D có mặt trình bày: Ông nhất trí với T bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh T với lý do việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng H T và anh H là hợp đồng giả tạo, bị ép buộc, sau đó anh H lại bán lại cho chị T là không đúng quy định của pháp luật, ngoài ra ông không yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này.

** Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Bích H trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 48, diện tích 100m² tại thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc là do vợ chồng chị mua năm 2015. Về quá trình dẫn đến lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 13/12/2017 giữa vợ chồng chị và anh H có công chứng tại Văn phòng công chứng Thiên Long là do chị có vay tiền của anh H là 1,4 tỷ đồng, vay khoảng tháng 5-6/2017. Sau đó vay lãi suất ngày với lãi suất cao nhất 7000 đồng/1 triệu/1 ngày, thấp nhất 4000 đồng/1 triệu/1 ngày, quá trình vay có trả lãi cho anh H đầy đủ, do trả lãi nhiều và cao nên chị đề nghị anh H giảm lãi suất thì chị tiếp tục vay. Sau đó anh H đồng ý có hẹn vợ chồng chị lên nhà anh H nói chuyện. Vào khoảng tháng 10/2017 vợ chồng chị có lên nhà anh H, anh H đón vợ chồng chị ở thị trấn Bó Hạ, anh H đưa vào nhà ông Tuấn, ông Thế còn họ tên địa chỉ cụ thể chị không rõ. Tại buổi tối hôm đó anh H đã bảo vợ chồng chị viết giấy nhận nợ ông Tuấn, ông Thế.

Sau đó ép vợ chồng chị viết giấy nhận nợ cả gốc và lãi số tiền 2.050.000.000 đồng, anh H bảo cho vay hạn 5 năm và trả dần 5 năm. Viết giấy vay tiền xong, ông Tuấn, ông Thế ép vợ chồng chị phải chuyển nhà đất và hỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đâu, chị bảo giấy chứng nhận đang thế chấp Quỹ Việt Ngọc và vợ chồng chị không đồng ý chuyển nhà đất nH anh H nói không đồng ý thì làm đơn kiện anh T để anh T ra quân. Sau đó vợ chồng chị xin về suy nghĩ và sắp xếp trả tiền nH anh H, ông Tuấn, ông Thế không nghe bắt ngày mai phải chuyển luôn, có đe dọa chị nếu không đồng ý thì cho người cắt gân, chặt chân. Vợ chồng chị sợ liên quan đến anh T kiện ra quân lúc đó nên vợ chồng chị có nói đang vay Quỹ Việt Ngọc chưa có tiền trả nên không lấy được giấy chứng nhận ra. Ngay ngày hôm sau, anh H có xuống thị trấn Cao Thượng gọi chị ra quán nước, ngã ba thị trấn Cao Thượng, anh H bảo vợ chồng chị viết lại giấy nhận nợ là 2.050.000.000 đồng, vợ chồng chị có viết và anh H viết lùi năm 2016 nH thực tế tiền vay năm 2017, sau đó buổi chiều anh H xuống nhà chị cùng bố vợ là ông Thắng chị không biết họ tên, địa chỉ cụ thể cùng một người đi cùng anh H nói là xã hội đen của anh Tuấn, ép chị lên xe cùng bố con anh H ra Quỹ tín dụng Việt Ngọc để chị trả tiền lấy giấy chứng nhận ra và anh H đưa xuống Văn phòng công chứng Thiên Long, tại đó anh H đã làm hết các thủ tục chờ chồng chị anh T xuống ký, chị sợ đã gọi điện cho chị T và chị Liên ra cùng. Sau đó vợ chồng chị ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng trên chị xác nhận là chữ ký của vợ chồng chị và nội dung như hợp đồng. Sau khi chuyển giấy chứng nhận sang tên anh H thỏa thuận cứ trả lãi đều hàng tháng và gốc trả dần, mục đích anh H bảo để đảm bảo khoản vay vợ anh H, khi nào trả hết anh H sẽ trả nhà cho. NH chưa được hai tháng anh H đòi lấy nhà nH vợ chồng chị không đồng ý vì việc chuyển nhà là bị ép buộc và đảm bảo khoản cho vay nợ chứ không phải bán hay trừ nợ. Anh H xuống ở đất đó cùng vợ chồng chị và đòi vợ chồng chị trả nhà nH vợ chồng chị không đồng ý. Trước khi chuyển nhà anh H ép chuyển giấy chứng nhận, chị có nói cho anh H chị đã thế chấp trước anh D rồi không chuyển được nH anh H không nghe vẫn bắt chuyển sang. Sau khi chuyển nhà xong anh H nói sẽ trừ hết khoản nợ chị vay và trả chị 3 tỷ để chị trả cho anh D nH anh H không thực hiện mà lừa vợ chồng chị. Còn sự việc diễn biến tiếp theo là như chồng chị anh T, ông D đã khai. Chị khẳng định chưa bao giờ thỏa thuận miệng hay thỏa thuận bằng văn bản với anh H về việc chuyển nhượng nhà ở và tài sản trong nhà với tổng số tiền là 1,5 tỷ đồng.

Lý do ngày 10/10/2017 vợ chồng chị viết giấy bàn giao nhà đất tại thửa số 277, tờ bản đồ số 48, diện tích 100m² tại thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc cho ông D nH đến ngày 13/12/2017 lại ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh H vì: Thực chất việc ký hợp đồng ngày 13/12/2017 với anh H là chỉ để đảm bảo cho việc trả nợ số tiền 2.950.000.000 đồng mà vợ chồng chị đã nợ anh H gồm 2.050.000 đồng vay từ trước và 900.000.000 đồng anh H trả thay chị tại Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc, việc ký hợp đồng là do anh H

ép buộc chứ vợ chồng chị không có ý chuyển nhượng nhà đất trên cho anh H. Còn với ông D, vợ chồng chị cũng chỉ ký giấy bàn giao nhà đất để làm tin, đảm bảo khoản vay 3,1 tỷ đồng đã vay ông D chứ không có ý trí chuyển nhượng nhà đất trên cho ông D. Chị xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2017 là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền giữa vợ chồng chị với anh H nên hợp đồng này là vô hiệu và không liên quan đến số nợ 2.870.000.000 đồng mà vợ chồng chị đã thỏa thuận có nghĩa vụ trả anh H. Nên anh H có ý kiến đề nghị khấu trừ số tiền 1,5 tỷ theo anh H khai là số tiền mua nhà đất vào số nợ 2.870.000.000 đồng thì chị không đồng ý. Chị đã nhận nợ thì sẽ có trách nhiệm trả anh H, còn trong vụ án này chị đồng ý với T bộ yêu cầu khởi kiện của anh T. Ngoài ra chị không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác trong vụ án này.

Tại phiên tòa chị Nguyễn Thị Bích H có đơn xin xét xử vắng mặt.

** Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T trình bày:*

Chị và anh Nguyễn Tiến H chỉ có quan hệ quen biết thông qua mua bán, chị không có quan hệ gì với vợ chồng anh Dương Văn T, chị Nguyễn Thị Bích H, ông Phạm Hữu D. Qua người nhà giới thiệu, ngày 05/11/2019 chị có nhận chuyển nhượng của anh H các tài sản gồm: diện tích đất 100m² tại thửa số 277 (lô 13), tờ bản đồ số 48, địa chỉ đất tại thôn Cầu Trại, xã Việt Ngọc, cùng một nhà 3 tầng diện tích 100m²/01 tầng gắn liền trên đất.

Trước khi nhận chuyển nhượng chị đã tìm hiểu và được biết nguồn gốc T bộ nhà, đất trên trước đây là của vợ chồng anh T, chị H, do vợ chồng anh T, chị H nợ tiền anh H, không trả được nên đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho anh H để gán nợ (còn nội dung việc vay nợ, chuyển nhượng nhà đất cụ thể giữa vợ chồng anh T, chị H và anh H như thế nào thì chị không rõ). Khi chị nhận chuyển nhượng đất của anh H thì thửa đất này đã được sang tên cho anh H tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 790825 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên cấp ngày 06/10/2015, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00936 QĐ 3308/QĐ-UBND, ngày chỉnh lý sang tên cho anh H là ngày 17/01/2018.

Khi chuyển nhượng nhà, đất trên, giữa chị và vợ chồng anh H, chị Liên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa, nội dung thỏa thuận vợ chồng anh H chuyển nhượng cho chị T bộ nhà, đất trên. Khi lập và ký hợp đồng có mặt vợ chồng anh H, chị Liên, chị , công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa và một người nữa tên là Đặng Văn Cảnh năm sinh địa chỉ cụ thể chị không biết đi cùng vợ chồng anh H, ngoài ra không có ai khác. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận miệng là 1.410.000.000 đồng, còn trong hợp đồng chỉ ghi là giá thỏa thuận. Sau khi tự nguyện giao dịch thỏa thuận xong thì chị đã giao ngay cho vợ chồng anh H, chị Liên số tiền 1.400.000.000 đồng, còn nợ lại 10.000.000 đồng hẹn đến ngày 25/11/2019 thanh toán nốt. Chị và vợ chồng anh H,

chị Liên có lập Giấy biên nhận tiền đề ngày 05/11/2019 có chữ ký của chị ở mục “Người giao”, chữ ký của vợ chồng anh H, chị Liên ở mục “Người nhận” và chữ ký của anh Đặng Văn Cảnh ở mục “Người chứng kiến”. Sau khi nhận tiền, chị và vợ chồng anh H cùng trực tiếp ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trước mặt công chứng viên là ông Khoa. Việc nhận chuyển nhượng nhà, đất trên với vợ chồng anh H, chị Liên do chị thực hiện với tư cách cá nhân chị, không liên quan đến chồng, con chị.

Sau khi ký hợp đồng, cùng ngày 05/11/2019, anh H đã bàn giao T bộ nhà, đất trên cùng chìa khóa nhà cho chị. Khi chị nhận bàn giao thì nhà 3 tầng trên đất chỉ còn nhà không và cửa thủy lực cùng 04 cánh cửa inox ở ngoài cùng, tài sản trong nhà và các cửa trong nhà không còn gì, tường nhà cũng bị hỏng một số phần. Thời điểm chị nhận chuyển nhượng và nhận bàn giao nhà, đất trên thì chị được biết hiện trạng nhà, đất trên không có tranh chấp.

Sau khi nhận bàn giao, do chưa có nhu cầu sử dụng ngay nên chị chỉ thay khóa cửa ngoài cùng chứ chưa đến ở nhà đất trên. Sau đó vài tháng, khoảng đầu năm 2020, ông Phạm Hữu D (theo chị được biết là người nhà của anh T, chị H) có đến tự ý cắt khóa cửa ngoài và dùng xích khóa cửa thủy lực của nhà 3 tầng nêu trên, sau đó hàn cố định các thanh sắt ở cửa ngoài để ngăn không cho ai vào nhà. Chị đã trình báo với Công an xã Việt Ngọc. Sau khi Công an xã và Công an huyện làm việc thì được Công an giải thích là cứ sử dụng tài sản, không vấn đề gì nên chị đã thuê thợ phá khóa và các thanh sắt do ông D làm để vào nhà, đất trên. Ngay sau đó chị có sửa sang lại T bộ nhà 3 tầng trên đất gồm làm lại tường, cầu thang, cửa, hệ thống điện nước, sơn... và sử dụng nhà, đất này từ đó đến nay.

Trong suốt quá trình chị quản lý, sử dụng nhà, đất trên thì ngoài lần ông D phá khóa kể trên không thấy ai khác kể cả anh T, chị H cản trở hoặc có đơn từ, ý kiến phản đối trực tiếp với chị về việc sử dụng nhà đất này. Về việc vay nợ, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất này giữa vợ chồng anh T, chị H với anh H và anh D như thế nào thì chị không biết và không liên quan.

Nay chị không đồng ý với T bộ yêu cầu khởi kiện của anh Dương Văn T về việc: Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 13/12/2017 giữa vợ chồng anh T và anh H và yêu cầu hủy phần chỉnh lý sang tên tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 790825 cho anh H đối với nhà, đất nêu trên. Lý do vì khi chị nhận chuyển nhượng nhà, đất từ anh H thì anh H đã được Cơ quan có thẩm quyền chứng thực và sang tên giấy chứng nhận hợp pháp. Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng ngày 13/12/2017 vợ chồng anh T và anh H vô hiệu thì chị không có yêu cầu độc lập và không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa chị Nguyễn Thị T vắng mặt.

** Tại biên bản làm việc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên do ông Hoàng Quang K đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Xuất phát từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập giữa vợ chồng anh T, chị H và anh H ngày 13/12/2017 đã được công chứng, chứng thực tại Văn Phòng công chứng Thiên Long đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 48, diện tích 100m², địa chỉ thửa đất tại thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang và các tài liệu kèm theo như tờ khai thuế trước bạ, tờ khai thuế thu nhập cá nhân, tờ khai thuế phi nông nghiệp, đơn đăng ký biến động theo mẫu 09/ĐK mẫu 1 và hộ có nhu cầu cấp mới hay không cấp mới tích vào ô bên dưới mẫu, trường hợp này có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính sang Chi cục thuế huyện Tân Yên, Chi cục thuế ra thông báo nộp thuế. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh, sang tên cho người có đơn đăng ký biến động đất đai là anh H vào tháng 01/2018. Việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai việc điều chỉnh, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Ngoài ra, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa ông Hoàng Quang K vắng mặt.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Thiên Long do ông Đỗ Đình T đại diện theo pháp luật trình bày:*

Về nội dung, quá trình diễn biến Văn phòng công chứng Thiên Long chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2017 giữa anh Dương Văn T, chị Nguyễn Thị Bích H là bên chuyển nhượng và anh Nguyễn Tiến Hải (tức Nguyễn Tiến H) là bên nhận chuyển nhượng thì cụ thể như sau: Ngày 13/12/2017 tại Văn phòng công chứng Thiên Long có mặt anh T, chị H và anh H, ngoài ra còn có ai đến cùng những người trên thì Văn phòng công chứng không nắm được. Sau khi những người có tên trên có mặt tại Văn phòng công chứng thỏa thuận, thống nhất lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Văn phòng công chứng đánh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo sự thỏa thuận của bên chuyển nhượng là anh T, chị H và bên nhận chuyển nhượng là anh H, T bộ nội dung trong hợp đồng ký kết là do ý trí của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Sau khi soạn thảo xong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các bên có mặt đọc lại và tự nguyện nhất trí ký vào các mục bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Chị H, anh T, anh H có mặt ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Sau khi các bên ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất ngày 13/12/2017 thì Văn phòng công chứng Thiên Long đã công chứng, chứng thực theo hợp đồng đã ký kết có sự thỏa thuận thống nhất của các bên. Việc chứng thực này có mặt các đương sự ký kết hợp đồng ký trước mặt công chứng viên.

Ngày 13/12/2017 các đương sự có mặt ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn T tự nguyện của các bên, không thấy có sự ép buộc ký kết hợp đồng giữa các bên tại Văn phòng công chứng. Nay nguyên đơn anh Dương Văn T khởi kiện yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 13/12/2017 được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Thiên Long là không đúng vì các bên lập hợp đồng là hoàn T tự nguyện và việc công chứng, chứng thực đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ông Đỗ Đình T có đơn xin xét xử vắng mặt.

* Kiểm sát viên, đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố T trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử, thẩm phán, thư ký tại phiên tòa là đảm bảo. Việc chấp hành của Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị T, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông D tại phiên tòa là đảm bảo theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn, Bị đơn, Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa là chưa đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Áp dụng khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố T dân sự; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Xử:

Không chấp nhận T bộ yêu cầu khởi kiện của anh Dương Văn T về việc:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 13/12/2017 tại Văn phòng công chứng Thiên Long, tỉnh Bắc Giang giữa vợ chồng anh T, chị H và anh Nguyễn Tiến H đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 48, diện tích 100m² trên đất có nhà gác 4 tầng tại thôn cầu Trại 2, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Hủy phần điều chỉnh, sang tên cho anh Nguyễn Tiến H vào tháng 01/2018 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CA 790825 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 06/10/2015 cho vợ chồng anh T, chị H đối với thửa đất nêu trên.

- Về án phí: Anh T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền: Vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Dương Văn T và anh Nguyễn Tiến H thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo Điều 26 của Bộ luật tố T dân sự. Tòa án nhân dân huyện Tân Yên thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 của Bộ luật tố T dân sự.

[2] Về tố T:

- Bị đơn, Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa nh vắng mặt. Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người trên là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố T dân sự.

- Đối với chị Nguyễn Thị Bích Liên là vợ anh Nguyễn Tiến H tại bản tự khai chị xác định việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh T, chị H và anh H chị không biết, không liên quan và chị đề nghị không đưa chị vào tham gia tố T trong vụ án này. Các đương sự khác đều khai khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2017 thì chị Liên không có mặt và không biết. Chị Liên chỉ có liên quan trong việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị và chị T ngày 05/11/2019 tại Văn phòng công chứng Tư Khoa và hợp đồng chuyển nhượng này các đương sự trong vụ án đều không đề nghị giải quyết gì. Nên Tòa án xác định không đưa chị Nguyễn Thị Bích Liên vào tham gia tố T với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[3] Về xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Dương Văn T thì thấy:

***Thứ nhất:** Đề nghị Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 13/12/2017 tại Văn phòng công chứng Thiên Long, tỉnh Bắc Giang giữa vợ chồng anh Dương Văn T, chị Nguyễn Thị Bích H và anh Nguyễn Tiến H đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 48, diện tích 100m² trên đất có nhà gác 4 tầng tại thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang thì thấy:

Theo lời khai của các đương sự và chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thì nguồn gốc của thửa đất thửa đất số 277, tờ bản đồ số 48, diện tích 100m² tại thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc là của anh Dương Văn T và chị Nguyễn Thị Bích H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 790825 ngày 06/10/2015 mang tên anh T, chị H. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Chị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của anh T là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/2017 và yêu cầu hủy phần chỉnh lý, sang tên trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H với lý do giữa anh T, chị H và anh H chưa có biên bản bàn giao đất và nhà và chưa có việc trả tiền đối với thửa đất trên. Tại phiên tòa bị đơn anh H trình bày anh không nhất trí với T bộ yêu cầu khởi kiện của anh T với lý do: Việc lập hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và vợ chồng anh T là tự nguyện, không bị ép buộc, đã làm thủ tục chỉnh lý sang tên đất cho anh, anh có nộp phí, việc chỉnh lý sang tên cho anh vợ chồng anh T có biết và không có ý kiến gì. Viết giấy nợ tiền và bàn giao đất cho ông D khi tài sản đang thế chấp tại Quỹ tín dụng Việt Ngọc, việc bàn giao tài sản với ông D là không đúng. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng H T với anh là ngay

tình, không bị ép buộc gì. Tại phiên tòa ông D trình bày nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh T với lý do hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo, không phải mua bán, không phải trừ nợ nhằm mục đích đảm bảo khoản vay nợ giữa vợ chồng H T và anh H, ngoài ra ông không có yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo các lời khai của các đương sự và diễn biến tại phiên tòa thì: Trước thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng anh T, chị H và anh H thì chị H, anh T cũng vay mượn của ông Phạm Hữu D số tiền là 3.100.000.000 đồng và cũng viết giấy bán chính ngôi nhà tại thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc cho ông D vào ngày 10/10/2017 (viết trước thời điểm bán cho H). Tuy nhiên, việc mua bán chuyển nhượng giữa chị H, anh T với ông D chỉ do hai bên tự viết cam kết bàn giao mà không thông qua bất cứ một Cơ quan chức năng có thẩm quyền nào xác nhận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 13/12/2017 tại Văn phòng công chứng Thiên Long giữa vợ chồng anh T và anh Nguyễn Tiến H đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 48, diện tích 100m² trên đất có nhà gác 4 tầng tại thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc được ký kết theo đúng trình tự quy định của pháp luật, các bên tham gia giao kết hợp đồng là hoàn T tự nguyện, không có sự ép buộc và phù hợp với quy định tại Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự.

Theo lời khai của anh T, chị H cho rằng chỉ dùng nhà và đất trên là tài sản đảm bảo cho anh H chứ không có việc vợ chồng anh T chuyển nhượng cho anh H và là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu việc vay tiền, giữa vợ chồng anh T và anh H không có việc bàn giao nhà đất nên anh T không biết ngày 05/01/2018 anh H đã làm thủ tục sang tên thửa đất này của gia đình anh T tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên nH tại biên bản làm việc với Văn phòng công chứng Thiên Long xác định khi các bên lập hợp đồng là hoàn T tự nguyện, việc công chứng, chứng thực đảm bảo theo quy định của pháp luật, không thấy có sự ép buộc. Mặt khác, anh T chị H cũng không đưa ra được căn cứ chứng minh hợp đồng là giả tạo nhằm che giấu việc vay tiền giữa vợ chồng anh T và anh H. Việc mua bán chuyển nhượng giữa chị H, anh T với ông D chỉ do hai bên tự viết cam kết bàn giao mà không thông qua bất cứ một cơ quan chức năng có thẩm quyền nào. Việc chuyển nhượng của anh T chị H với anh H là công khai, hợp pháp. Anh H đã được điều chỉnh sang tên ở trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó đã chuyển nhượng lại cho chị T nH không ai có ý kiến và khiếu nại gì về việc này.

Xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/12/2017 giữa anh T, chị H và anh H thì thấy:

- *Xét về về ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự:*

Theo Điều 500 của Bộ luật dân sự về Hợp đồng về quyền sử dụng đất có quy định: “ *Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó*

người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật Đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất;”.

Theo lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ thu thập được thể hiện: Việc ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2017 của anh T, chị H và anh H dựa trên cơ sở tự nguyện, có sự thỏa thuận của các bên khi giao kết theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự ở trên. Theo lời khai của nguyên đơn anh H và ông Đỗ Đình T- Văn phòng công chứng Thiên Long có trình bày quá trình lập và ký hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên tại văn phòng công chứng là hoàn T tự nguyện, không có sự ép buộc và việc công chứng, chứng thực đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản xác minh ngày 15/10/2020 đối với Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc do bà Dương Thị Hoa- kế toán trình bày: Anh H là người trực tiếp nộp tiền 900.000.000 tại Quỹ thanh toán cho ba khoản vay của chị H, anh T, để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên thực tế trước đó anh H phải vay số tiền 900.000.000 đồng tại Ngân hàng nông nghiệp chi nhánh huyện Yên Thế để cho anh T, chị H nộp vào Quỹ Việt Ngọc. Nên không có cơ sở theo lời trình bày của anh T, chị H việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/12/2017 là ép buộc, giả tạo nhằm mục đích che dấu hợp đồng vay tiền. Mặt khác, chị H trình bày hợp đồng này không liên quan đến số nợ 2.870.000.000 đồng mà vợ chồng chị đã thỏa thuận có nghĩa vụ trả anh H. Như vậy, việc anh T, chị H ký vào Hợp đồng chuyển nhượng là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày của anh T, chị H tại Điều 168 của Luật đất đai và Điều 500 của Bộ luật dân sự.

- Xét về đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Thửa đất này anh T, chị H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015 nên anh T, chị H có quyền chuyển nhượng cho anh H theo quy định. Theo các tài liệu có trong hồ sơ cũng thể hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đối tượng chuyển nhượng được ghi nhận rất cụ thể, rõ ràng và thống nhất. Đó là tại Điều 1 của hợp đồng ghi rất cụ thể: Thửa đất số 277 (Lô 13), tờ bản đồ số 48, diện tích 100m² đất thời hạn sử dụng lâu dài tại thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên và các tài sản gắn liền với đất hiện có: nhà 04 tầng (do các bên kê khai và tự chịu trách nhiệm). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều thể hiện việc vợ chồng anh T đã chuyển nhượng cho anh H diện tích đất thuộc thửa đất trên và tài sản gắn liền trên đất. Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu rõ thửa đất này của anh T, chị H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/10/2015 nên tại thời điểm các bên xác lập giao dịch thì đối

tượng chuyển nhượng đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển quyền theo quy định của Điều 500; Điều 501 của Bộ luật dân sự và Điều 95 của Luật Đất đai.

- Xét về thời điểm và địa điểm công chứng, chứng thực:

Theo lời khai của các đương sự thì thấy khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Thiên Long thì Văn phòng công chứng đánh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo sự thỏa thuận của bên chuyển nhượng là anh T, chị H và bên nhận chuyển nhượng là anh H, T bộ nội dung trong hợp đồng ký kết là do ý trí của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Sau khi soạn thảo xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các bên có mặt đọc lại và tự nguyện nhất trí ký vào các mục bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Chị H, anh T, anh H có mặt ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Sau khi các bên ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất ngày 13/12/2017 thì Văn phòng công chứng Thiên Long đã công chứng, chứng thực theo hợp đồng đã ký kết có sự thỏa thuận thống nhất của các bên. Việc chứng thực này có mặt các đương sự ký kết hợp đồng ký trước mặt công chứng viên. Ngày 13/12/2017 các đương sự có mặt ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn T tự nguyện của các bên, không có căn cứ sự ép buộc ký kết hợp đồng giữa các bên tại Văn phòng công chứng. Nguyên đơn anh Dương Văn T khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 13/12/2017 được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Thiên Long là không có căn cứ để chấp nhận vì các bên lập hợp đồng là hoàn T tự nguyện và việc công chứng, chứng thực đảm bảo theo quy định của pháp luật. Như vậy, việc chứng thực hợp đồng của Văn Phòng công chứng Thiên Long là đảm bảo quy định của pháp luật về chứng thực quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai.

- Xét về việc các đương sự chuyển giao tài sản khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau:

Hợp đồng có ghi bên A là anh T, chị H có nghĩa vụ giao đất và tài sản gắn liền với đất và giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã nêu tại Điều 1 của hợp đồng cho bên B là anh H theo đúng thời hạn và phương thức mà hai bên đã thỏa thuận. Thực tế giữa vợ chồng anh T và anh H đã có việc bàn giao đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Tại phiên tòa, anh H cũng khẳng định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì anh và vợ chồng anh T có thỏa thuận về việc bàn giao đất tài sản chuyển nhượng nH do vợ chồng anh T xin ở nhờ vài tháng nên anh cũng đồng ý. Theo lời khai của các đương sự thì thực tế kể từ khi hợp đồng được lập và chứng thực thì vợ chồng anh T đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H và anh H đã làm thủ tục chính lý sang tên tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, anh H là người trực tiếp sử dụng và quản lý đất và sau đó lại tiếp tục làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị T theo quy định của pháp luật. Nên nội dung

này của hợp đồng cũng là thỏa thuận của các bên khi giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- *Xét về giá trị đối với thửa đất các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn cứ của việc đã thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

Hợp đồng có ghi giá chuyển nhượng là tự thỏa thuận và phương thức thanh toán tiền mặt, việc thanh toán số tiền này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tuy không có văn bản nào thể hiện về việc giao nhận tiền giữa các bên, NH việc thanh toán tiền này do các bên tự thỏa thuận, thực tế anh H và vợ chồng H T thỏa thuận anh H trả cho anh T, chị H số tiền 900.000.000 đồng vào Quỹ Việt Ngọc đây là số tiền anh trả để rút sổ lập hợp đồng chuyển nhượng đất. Bản thân anh T, chị H cũng xác nhận có việc thỏa thuận với anh H trả tiền vào Quỹ để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung này tại biên bản làm việc với Quỹ Việt Ngọc cũng đã xác nhận và có chứng từ kèm theo. Ngoài ra giữa vợ chồng anh T và anh H có thỏa thuận giá trị thửa đất trên là 1,5 tỷ đồng theo lời khai của anh H và chị H nên xét thấy anh H đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ giá trị thửa đất trên với vợ chồng anh T, còn số tiền còn lại anh nhất trí khấu trừ cho vợ chồng anh T vào khoản nợ mà vợ chồng anh T đã thỏa thuận tại Tòa án với anh trước đó.

- *Xét về nghĩa vụ nộp thuế, lệ phí đối với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi rõ trách nhiệm nộp thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do bên B là anh H chịu trách nhiệm và thực tế anh H đã thực hiện đúng theo hợp đồng đã thỏa thuận và được chỉnh lý sang tên tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Xét về mục đích nhận chuyển nhượng của bên chuyển nhượng:*

Tại phiên tòa, anh H trình bày anh nhận chuyển nhượng đất của anh T, chị H vì chỗ quen biết anh T, chị H nợ nhiều có nhu cầu bán. Nên anh mua với mục đích để làm ăn. Như vậy, có cơ sở khẳng định số tiền 900 triệu đồng mà anh H trả cho anh T, chị H là một trong số tiền thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên.

- *Xét về điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

Xét về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/2017 được lập theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự.

Về nội dung của hợp đồng: Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2017 giữa vợ chồng anh T, chị H và anh H là phù hợp quy định tại Điều 501 của Bộ luật dân sự có quy định về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã có đầy đủ các nội dung chủ yếu như: Họ, tên, địa chỉ của các bên; Lý do chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Quyền, nghĩa vụ của các bên; Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, ranh giới và tình trạng đất; Giá chuyển nhượng và phương thức thanh

toán; Việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trách nhiệm nộp lệ thuế, lệ phí; Trách nhiệm của mỗi bên khi xảy ra vi phạm hợp đồng.

Sau khi các bên thỏa thuận thống nhất lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2017 về nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được làm thủ tục và đăng ký chính lý sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự. Về điều kiện chuyển quyền thì nguồn gốc đất các đương sự đều thừa nhận là của vợ chồng anh T, chị H và đã được cấp GCNQSD đất năm 2015 đứng tên anh T, chị H nên anh T, chị H được phép chuyển quyền sử dụng đất cho anh H theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai và thỏa mãn các điều kiện quy định tại Điều 500 của Bộ luật dân sự.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Thiên Long chứng thực ngày 13/12/2017 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên công nhận điều chỉnh thay đổi tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/01/2018. Theo lời khai của đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai trình bày: Xuất phát từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập giữa vợ chồng anh T, chị H và anh H ngày 13/12/2017 đã được công chứng, chứng thực tại Văn Phòng công chứng Thiên Long đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 48, diện tích 100m², địa chỉ thửa đất tại thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang và các tài liệu kèm theo như tờ khai thuế trước bạ, tờ khai thuế thu nhập cá nhân, tờ khai thuế phi nông nghiệp, đơn đăng ký biến động theo mẫu 09/ĐK mẫu 1 và hộ có nhu cầu cấp mới hay không cấp mới tích vào ô bên dưới mẫu, trường hợp này có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính sang Chi cục thuế huyện Tân Yên, Chi cục thuế ra thông báo nộp thuế. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh, sang tên cho người có đơn đăng ký biến động đất đai là anh H vào tháng 01/2018. Việc điều chỉnh, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử thấy các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất ngày 13/12/2017, thay đổi trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/01/2018 là đảm bảo theo quy định của pháp luật. Do vậy, nguyên đơn anh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2017 đối với anh H là không có căn cứ để chấp nhận.

*** Thứ hai:** Hủy phần điều chỉnh, sang tên cho anh Nguyễn Tiến H vào tháng 01/2018 tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CA 790825 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 06/10/2015 cho vợ chồng anh đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 48, diện tích

100m² trên đất có nhà gác 4 tầng tại thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang thì thấy:

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai là Cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, tại biên bản làm việc của Tòa án khẳng định việc chỉnh lý sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H là đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy, do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị H và anh H không bị vô hiệu. Nên việc chỉnh lý sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H là đúng quy định, anh T khởi kiện yêu cầu Hủy phần điều chỉnh sang tên trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H vào 17/01/2018 là không có căn cứ chấp nhận.

Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để chấp nhận T bộ yêu cầu khởi kiện của anh T do chị T là đại diện theo ủy quyền về việc yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu Hủy phần điều chỉnh sang tên trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H. Xét thấy việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ cần được chấp nhận.

* Về lời trình bày của ông Phạm Hữu D trong quá trình lấy lời khai và tại phiên tòa ông đều khai nhất trí với T bộ yêu cầu khởi kiện của anh T, ông không có yêu cầu độc lập và yêu cầu gì trong vụ án này. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy ông D nếu có căn cứ về việc cho vợ chồng anh T, chị H vay nợ số tiền 3,1 tỷ đồng và sửa chữa giá trị căn nhà đối với thửa đất trên thì ông D có quyền khởi kiện thành một vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu. Trong vụ án này ông D không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của anh T không được chấp nhận nên anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố T dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố T dân sự;

Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 133; Điều 357; khoản 2 Điều 468; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự;

Điều 95; Điều 167; Điều 168 của Luật đất đai;

Tiểu mục 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Khoản 3 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

[1] Về yêu cầu khởi kiện:

Không chấp nhận T bộ yêu cầu khởi kiện của anh Dương Văn T do chị Trần Thị T đại diện theo ủy quyền về việc:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 13/12/2017 tại Văn phòng công chứng Thiên Long, tỉnh Bắc Giang giữa vợ chồng anh Dương Văn T, chị Nguyễn Thị Bích H và anh Nguyễn Tiến H đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 48, diện tích 100m² trên đất có nhà gác 4 tầng tại thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Hủy phần điều chỉnh, sang tên cho anh Nguyễn Tiến H vào tháng 01/2018 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CA 790825 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 06/10/2015 cho vợ chồng anh T đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 48, diện tích 100m² trên đất có nhà gác 4 tầng tại thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

[2] Về án phí: Anh Dương Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Xác nhận anh Dương Văn T đã nộp đủ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2018/0006093 ngày 10/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên.

[3] Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Tân Yên;
- Chi cục THA dân sự huyện Tân Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Vân

