TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2020/DS-PT
Ngày: 17 tháng 6 năm 2020
V/v Tranh chấp HĐCNQSDĐQSDĐ và yêu cầu hủy HĐCNQSDĐQSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Chinh.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Công Đồng.

Ông Lương Đức Năm.

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Lưu Thị Tuyết Nhung, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/TLPT-DS ngày 06/02/2020 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2019/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2020/QĐPT-DS ngày 06 tháng 03 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Thái Ngô A, sinh năm 1966 (có mặt).

Trú tại: Số nhà 2, đường Hoàng Quốc V, khu 1, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Người được ủy quyền: Bà Lê Thị M, sinh năm 1985 (có mặt).

Trú tại: Thôn N, xã N, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Thái Ngô A: Bà Lê Thu H và ông Lê Phùng H – Thuộc Công ty luật H. Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. (Có mặt)

Bị đơn: Ông Vũ Đình C, sinh năm 1967 (Vắng mặt).

Trú tại: Số nhà 11 đường B, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Người được ủy quyền: Công ty luật TNHH C.

Địa chỉ: Số 55 đường Nguyễn Gia T, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T – chức vụ: Giám đốc (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1.Ủy ban nhân dân thành phố B.

Người đại diện theo pháp luật ông Trần Đức Đ – Chức vụ: Chủ tịch.

Người được ủy quyền: Ông Nguyễn Song H – Chức vụ: Phó chủ tịch (xin vắng mặt).

2. UBND phường Đ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hạ Thế L – Chức vụ: Chủ tịch. (Vắng mặt)

3. Bà Vũ Hồng D, sinh năm 1967.

Trú tại: Số nhà 11, đường B, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. (Vắng mặt).

4. Bà Đào Thị V, sinh năm 1947 (Vắng mặt).

Trú tại: Khu tập thể nhà máy thuốc lá B, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Bùi Thị L đã chết.

1. Ông Thái Ngô A, sinh năm 1966 (có mặt).

Trú tại: Số nhà 2, đường Hoàng Quốc V, khu 1, phường T, thành phố B tỉnh Bắc Ninh.

2. Bà: Lục Thị L, sinh năm 1941 (Vắng mặt).

Trú tại: Số nhà 96, khu 3, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

3. Chị Thái Thị Thương N, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

Trú tại: Số 17, Xóm G, khu 3, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

5. Chị Thái Thị Ngọc A, sinh năm 1993 (Vắng mặt).

6. Anh Thái Bá K, sinh ngày 28/10/2003 (Vắng mặt).

Cùng trú tại: Số nhà 30, ngõ 2, đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn là ông Thái Ngô A trình bày: Vợ ông là bà Bùi Thị L, sinh 1965, ông bà lấy nhau từ năm 1989, có đăng ký kết hôn tại UBND phường Đ. Ông bà sinh được 3 người con gồm: Chị Thái Thị Thương N, sinh năm 1990; Chị Thái Thị Ngọc A, sinh năm 1993; Anh Thái Bá K, sinh năm 2003. Ngoài ra, ông bà không có con nuôi, con đẻ nào khác. Ngày 30/12/2017, bà L mất do bệnh tật tại số 2A, đường Hoàng Quốc V, phường T, thành phố B, không để lại di chúc. Bố bà L là ông Bùi Văn M, sinh năm 1938 mất năm 2012, mẹ bà L là bà Lục Thị L, sinh 1941 hiện đang ở khu 3, phường Đ, thành phố B.

Vợ chồng ông có ngôi nhà số 11 và căn hộ chung cư ở khu 3, phường Đ, thành phố B. Nguồn gốc ông bà có được do nhà máy thuốc lá B cấp cho từ năm 1994, theo tiêu chuẩn gia đình có hai vợ chồng là công nhân sau đó được mua thanh lý. Đến năm 2007 vợ chồng ông đã làm các thủ tục mua thanh lý với Công ty đầu tư và phát triển nhà B (Công ty Nhà). Khi mua ông bà đã nộp số tiền 29.179.000 đồng và được Công ty Nhà cấp phiếu thu tiền số 18 tháng 5/2007.

Trước ngày 12/4/2008 ông có vay của ông Vũ Đình C 300.000.000 đồng. Đến ngày 12/4/2008 do không có tiền trả nên ông C yêu cầu phải có tài sản để thế chấp, do vậy ông đã viết 01 giấy chuyển nhượng tiêu chuẩn nhà đất ngày 12/4/2008, có nội dung "do hoàn cảnh gia đình tôi nhượng lại số đất trên cho anh Vũ Đình C tiêu chuẩn đất của chúng tôi với số tiền là 300.000.000 đồng, mọi thủ tục có liên quan tới việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này do ông Vũ Đình C chịu, vợ chồng tôi cam kết tạo mọi điều kiện để ông C hoàn tất thủ tục, giấy tờ giao cho ông C là phiếu thu số 18 có xác nhận của Công ty Nhà". Giấy chuyển nhượng tiêu chuẩn nhà đất chỉ có hai bên viết với nhau được lập tại nhà ông C ở khu 1, phường Đ, lúc đó có một người chứng kiến, sau này ông mới biết là anh L cán bộ UBND phường Đ. Sau này ông C mang văn bản giấy chuyển nhượng tiêu chuẩn đất đó ra Ủy ban nhân dân phường Đ chứng thực thế nào ông không biết. Năm 2015 ông C khởi kiện ông ra tòa thì ông mới biết có Ủy ban nhân dân phường Đ xác nhận việc hai bên chuyển nhượng vào hợp đồng trên.

Sau khi hai bên lập hợp đồng nhượng tiêu chuẩn nhà đất được khoảng vài ngày, ông C có đến nhờ ông phía trước cửa để bán hàng, được thời gian ngắn lại nhờ cả gian tầng 1 để bán, được vài ngày ông C đưa vợ và con đến ở và bán hàng nhưng không mang theo đồ đạc gì, ông C đến ở chỉ có hai gia đình thỏa thuận miệng với nhau vì giữa ông với ông C là bạn đồng ngũ. Sau 10 ngày kể từ ngày 12/4/2008 ông có mang trả ông C 300.000.000 đồng và yêu cầu ông C ra khỏi nhà nhưng ông C không ra và đòi lãi của số tiền 300.000.000 đồng là 50.000.000 đồng, do lãi suất cao quá nên ông không đồng ý trả mà chỉ chấp

nhận trả 20.000.000 đồng nhưng ông C không nghe, sau đó ông C dọn đồ đến ở tại tầng 1, còn gia đình ông ở tầng 2.

Do phức tạp trong cuộc sống nên bà L có chuyển các cháu ra địa chỉ khác ở, còn nhà đất tại 11 và tài sản gồm giường, tủ, két sắt vẫn còn trong nhà, nhưng thỉnh thoảng ông vẫn về đây nghỉ ngơi vài ngày khi đi công tác. Vậy việc gia đình ông ra chỗ khác ở chỉ là để đảm bảo thuận tiện trong kinh doanh, sinh hoạt của các cháu chứ không có ý thức bàn giao nhà đất cho ông C, nếu bàn giao phải có văn bản.

Do hai bên chưa đi đến thống nhất, năm nào ông cũng gặp ông C để đòi lại nhà và trả tiền nhưng ông C không đồng ý, do vậy số tiền vay 300.000.000 đồng đến nay vẫn chưa trả. Năm 2011, Nhà nước có chủ trương thanh lý nhà đất trên, do ông C ở đó trực tiếp nên ông C đã nộp thuế hàng năm, để ngăn chặn việc sang tên ông đã làm đơn gửi đến các cơ quan có thẩm quyền nhưng không hiểu lý do gì ông C vẫn làm được thủ tục thanh lý trong khi đó các giấy tờ thanh lý không phải bà L ký, do vậy việc ông C, bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Gọi tắt là: GCNQSDĐ) và Quyền sở hữu nhà (Gọi tắt là: QSHN) là sai.

Nay ông đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Gọi tắt là: HĐCNQSDĐ) ngày 12/4/2008 giữa vợ chồng ông và ông Vũ Đình C là vô hiệu, hủy HĐCNQSDĐ vì thực tế hai bên không có chuyện mua bán nhà đất, việc lập HĐCNQSDĐ chỉ là hình thức để che giấu hợp đồng vay mượn tiền trước đó giữa hai bên;

+ Hủy GCNQSDĐ, QSHN ở và tài sản gắn liền với đất số CN835421 do UBND thành phố B cấp ngày 17/10/2018 đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ 09, diện tích 30,9m^2 ở khu 3, phường Đáp Cầu, thành phố Bắc Ninh cấp cho ông C, bà D.

Hủy giấy GCNQSDĐ, QSHN ở và tài sản gắn liền với đất số CN835422 do UBND thành phố B cấp ngày 17/10/2018 đối với thửa đất số 333, tờ bản đồ 09, diện tích 448,2m^2, hình thức sử dụng chung, nhà ở là căn hộ số 04 tầng 2, chung cư 2A, loại nhà ở chung cư, diện tích sàn 46,4m^2 khu tập thể nhà máy thuốc lá B cấp cho ông C, bà D.

Khắc phục hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông sẽ trả ông C số tiền 300.000.000 đồng và ông C phải trả lại nhà đất, ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Phía bị đơn ông Vũ Đình C trình bày: Giữa ông và ông A, bà L là bạn bè, có quan hệ từ lâu, thời điểm năm 2008 và trước đó không có mâu thuẫn gì. Trước năm 2008, ông và bà L ông A có quan hệ vay nợ với nhau nhiều lần nhưng sau đó ông A, bà L đã thanh toán xong nợ, vậy tính đến ngày 12/4/2008 ông A, bà L không còn nợ khoản nào với ông.

Tháng 4/2008 do ông A cần tiền nên có nhu cầu bán nhà đất, hai bên thống nhất ông mua nhà đất của ông A giá 300.000.000 đồng và có viết giấy nhượng tiêu chuẩn nhà đất ngày 12/4/2008, với nội dung như ông A trình bày

trên. Sau đó, ông A có giao cho ông 01 phiếu thu số 18, ông cũng đã thanh toán số tiền 300.000.000 đồng cho ông A tại nhà ông nhưng không bắt ông A, bà L viết giấy biên nhận. Khi mua bán giao dịch có sự chứng kiến của ông Vũ Đình L – Cán bộ địa chính phường Đ do ông mời đến, sau khi ký giấy nhượng tiêu chuẩn đất ngày 12/4/2008 thì ông A, bà L bàn giao toàn bộ nhà đất cho ông ngay, ông cũng đã dọn đến ở luôn từ đó đến nay. Phía ông A, bà L sau đó đã chuyển đi ở chỗ khác, khi bàn giao nhà đất hai bên không có văn bản nhưng ông A, bà L có giao nhà gồm tầng 1 có gian nhà trần và gian chung cư tầng 2. Sau khi ký kết ông đã mang hợp đồng đến UBND phường Đ xác nhận việc mua bán cùng ngày, nên UBND phường Đ có xác nhận có nội dung "Việc thỏa thuận nhượng tiêu chuẩn đất phân theo nghị định 61 như trên là có thực". Quá trình sử dụng từ 2008 cho đến nay, ông có sửa chữa gồm lát nền tầng 1 tầng 2, ốp chân tường, làm lại mái của tầng 2, sơn lại nhà tuy nhiên đến nay đã cũ ông C không có đề nghị gì. Việc sửa nhà này ông A biết nhưng không phản đối.

Mua bán xong hai bên không có tranh chấp gì, ông A chưa bao giờ đến nhà ông C xin lại nhà và trả lại tiền vay như ông trình bày, trước tháng 8/2012 giữa ông và ông A không có tranh chấp gì liên quan đến giấy chuyển nhượng ngày 12/4/2008. Năm 2012 ông không nhớ rõ thời điểm thì ông có khởi kiện đến Tòa án giải quyết yêu cầu tranh chấp HĐCNQSDĐ đối với ông A, đến ngày 11/9/2012 Tòa án nhân dân thành phố B đình chỉ vụ án vì ông xin rút đơn khởi kiện. Sau thời điểm TAND thành phố B đình chỉ vụ án đến khi ông A khởi kiện ra tòa thì hai bên cũng không có tranh chấp gì.

Sau khi ông A, bà L bán nhà đất, vợ chồng ông đã đến Công ty đầu tư và phát triển nhà B và cơ quan có thẩm quyền khác tiến hành làm tiếp các thủ tục thanh lý, do vậy sau năm 2008 ông được nhận tiếp các thủ tục như hóa đơn GTGT, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, trích lục thửa đất, mô tả ranh giới đất, thông báo nộp tiền thuế đất, biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung, biên bản bàn giao đất ở, danh sách tiêu chuẩn thanh lý đất. Đến ngày 31/12/2011, ông đã làm đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất mà hai bên đã mua bán, đến tháng 10/2018 ông được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ mang tên hai vợ chồng ông.

Như vậy, việc ông mua tiêu chuẩn đất của ông A, bà L là thực tế. Hai bên có hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản và có xác nhận của UBND phường Đ. Số tiền mua bán hai bên đã trao trả cho nhau đầy đủ, bên bán đã giao nhà đất cho bên mua sau và sử dụng ổn định cho đến nay, quá trình sử dụng nhà đất ông là người nộp thuế với Nhà nước. Vì vậy, việc ông được sang tên chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp. Nay ông A khởi kiện đến Tòa án và cho rằng có vay của ông số tiền 300.000.000 đồng, nhưng ông bắt ông A viết giấy bán nhà theo yêu cầu của ông là không đúng thực tế, không có căn cứ. Do vậy, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A yêu cầu Tòa án hủy HĐCNQSDĐ tiêu chuẩn đất ngày 12/4/2008 và buộc ông trả lại nhà đất, phía ông A trả lại tiền 300.000.000 đồng, yêu cầu hủy hai GCNQSDĐ và QSHN đã cấp cho vợ chồng ông.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- *Bà Vũ Hồng D (vợ ông C) trình bày:* Bà đồng tình, thống nhất với quan điểm giải quyết của ông C và người đại diện theo ủy quyền của ông C là ông T. Bà xin vắng mặt tất cả những lần Tòa án triệu tập, các phiên họp và xét xử.

Đai diện UBND thành phố B trình bày: Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ do Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B đang quản lý, UBND thành phố B xác định: Ông Thái Ngô A và bà Bùi Thị L là cán bộ của công ty thuốc lá B, ông bà được Nhà nước thanh lý nhà ở, đất ở tại khu tập thể nhà máy thuốc lá B, khu 3, phường Đ. Căn cứ vào Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước ngày 26/3/2007 thì bà Bùi Thị L được Công ty đầu tư và phát triển nhà B (gọi và viết tắt là công ty Nhà, là đơn vị thường trực của Hội đồng mua bán nhà ở tỉnh Bắc Ninh, là đơn vị được ủy quyền) bán cho gian số 04 nhà số 2A, khu tập thể Công ty thuốc lá B, diện tích sử dụng 46,37m^2, diện tích ở 46,37m^2, diện tích đất ở theo quy hoạch 90,14m^2, lô đất số 114 với giá 32.421.000 đồng. Tháng 5/2007, bà L đã nộp đủ số tiền để mua thanh lý là 29.179.000 đồng, ngày 18/6/2010 Công ty Nhà xuất hóa đơn VAT với số tiền trên, người nộp là bà L.

Ngày 12/4/2008, ông A, bà L có viết giấy chuyển nhượng tiêu chuẩn đất cho ông Vũ Đình C, trong đó có nội dung thể hiện ông A, bà L được quyền sử dụng gian nhà, đất được thanh lý và hai bên cam kết với nhau một số trách nhiệm sau khi làm thủ tục chuyển nhượng. Ngày 25/8/2010 có biên bản thanh lý HĐ mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước giữa Công ty Nhà và bà L. Ngày 25/8/2010, hai bên có biên bàn giao nhà ở, đất ở giữa Công ty Nhà và bà L. Ngày 09/8/2018, ông C, bà D có nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ tại Trung tâm hành chính công. Trước và sau khi UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận trên cho ông C, bà D thì không nhận được văn bản hay đơn từ của ông A đề nghị dừng việc sang tên từ bà L cho ông C.

Căn cứ vào Điểm đ khoản 1, khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 thì hộ gia đình ông Vũ Đình C đang sử dụng đất ổn định không có tranh chấp, có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Ngày 17/10/2018, UBND thành phố B cấp giấy tờ có liên quan cho ông C, bà D gồm: GCNQSDĐ, QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN835421 tại thửa đất số 316, tờ bản đồ 09, diện tích 30,9m^2 và giấy chứng nhận CN835422 đối với thửa đất số 333, tờ bản đồ 09, diện tích 448,2m^2 sử dụng chung, nhà ở căn hộ số 04, tầng 02, chung cư 02A, diện tích sàn 46,4m^2 ở khu 3, phường Đ. Ông Vũ Đình C và bà Vũ Hồng D là người đang sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp và có đủ các giấy tờ theo qui định tại khoản 1, 2 Điều 100 Luật Đất Đai. Việc UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận như trên cho ông C và bà D là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy UBND thành phố B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A.

Tòa án hỏi các tài liệu thanh lý nhà đất bản gốc hiện đang ở đâu, xác định các chữ ký, chữ viết mang tên bà Bùi Thị L có phải của bà L không, vấn đề này UBND thành phố B không xác định được vì các thủ tục thanh lý do cơ quan

khác tiến hành, Ủy ban căn cứ hồ sơ đã đảm bảo thì cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Đại diện UBND phường Đ trình bày: Ông A khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy nhượng tiêu chuẩn nhà đất ngày 12/4/2008 vì cho rằng hợp đồng đó là giả tạo, che giấu cho việc vay nợ giữa hai bên, không có Chủ tịch hay Phó Chủ tịch chứng kiến, chứng thực ngoài trụ sở. Việc này UBND phường Đ có quan điểm: Giấy này do chính tay ông A tự viết và được bà L, ông C cùng ký dưới sự chứng kiến của ông Vũ Đình L là cán bộ chuyên môn và có xác nhận của ông Nguyễn Sỹ H, hợp đồng trên là do hai bên tự nguyện lập nên, do vậy việc ông A đề nghị như trên, phía ủy ban cho rằng yêu cầu đó là không đúng và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Do công việc bận nên xin vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại Tòa án các cấp.

Bà Đào Thị V trình bày: Bà hiện đang ở căn hộ số 03 tầng 2 chung cư 2A, mua của bà Y. Hiện đang ở không tranh chấp với ai. Khi đến ở thì phần tiếp giáp với căn hộ số 04 đã được sửa chữa thành hiện trạng như bây giờ, giữa 2 căn hộ có việc sử dụng 1 phần diện tích của nhau nhưng không có văn bản gì, quá trình sử dụng không tranh chấp gì, nếu sau này có tranh chấp phát sinh thì sẽ yêu cầu sau. Bà không liên quan gì đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông C và ông A nên xin từ chối tham gia tố tụng, nếu phải tham gia bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết mà không có ý kiến gì.

** Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà L:*

- *Bà Lục Thị L trình bày:* Chồng bà là ông M chết năm 2012. Vợ chồng bà có con gái là Bùi Thị L. Năm 2017 chị L chết không để lại di chúc. Vợ chồng anh A bán đất cho ông C lúc nào gia đình không biết. Tòa án xác định bà là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của chị L thì bà có quan điểm: Đối với nhà đất anh A đang khởi kiện tại Tòa án với ông C bà không có tranh chấp, yêu cầu gì, từ chối các quyền, nghĩa vụ do bà L để lại từ tài sản trên, cái gì bà được hưởng bà giao lại cho anh A hưởng và chịu các nghĩa vụ phát sinh. Mọi vấn đề liên quan đến việc khởi kiện của anh A tại Tòa án do anh A tự quyết định, bà không ý kiến gì. Xin vắng mặt tại các giai đoạn tố tụng ở Tòa án các cấp và từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án.

- *Các con của bà L (gồm chị N, chị Ngọc A và cháu K) trình bày:* Tiêu chuẩn, nguồn tiền mua thanh lý nhà đất là của ông A, bà L lúc đó các chị còn nhỏ nên không có công sức, đóng góp gì. Ngoài ra các chị cũng không cung cấp được chứng cứ gì liên quan đến việc ông A, bà L vay tiền ông C, bán tiêu chuẩn nhà đất hay việc viết giấy nhượng tiêu chuẩn đất là để che giấu việc vay tiền... Nếu các chị và cháu được hưởng gì, có nghĩa vụ gì từ bà L (là mẹ) để lại thì các chị và cháu tự nguyện tặng cho, giao lại cho ông An toàn quyền quyết định, sở hữu, sử dụng và phải chịu nghĩa vụ nếu có. Do bận làm việc và học hành nên các con của ông A, bà L xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, phiên họp, xét xử...

Tòa án nhân dân thành phố B đã tiến hành giám định đối với chữ ký chữ viết "L, Bùi Thị L" tại:

01 biên bản bàn giao nhà ở, đất ở, ghi ngày 25/8/2010, đứng tên bên nhận "Bùi Thị L" ký hiệu A1.

01 biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, ghi ngày 25/8/2010 đứng tên bên mua "Bùi Thị L" ký hiệu A2.

01 hóa đơn giá trị gia tắng số 0064750 ghi ngày 18/6/2010 ký hiệu A3.

Mẫu so sánh gồm:

01 giấy giao nhận ghi ngày 30/8/2007 đứng tên người nhận "Bùi Thị L" ký hiệu M1.

01 biên bản về kiểm tra an toàn thực phẩm tại cơ sở kinh doanh dịch vụ án uống số 077, ngày 2/3/2016 ký hiệu M2.

01 hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, ghi ngày 26/3/2007, đứng tên bên mua "Bùi Thị L" ký hiệu M3.

01 giấy nhượng tiêu chuẩn đất, ghi ngày 12/4/2008, đứng tên bên bán Bùi Thị L, có dấu đỏ của UBND phường Đ ký hiệu M4.

Tại bản kết luận giám định số 40/KLGDTL/PC54 ngày 5/3/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bắc Ninh kết luận:

Không tiến hành giám định chữ ký chữ viết "L – Bùi Thị L " trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu A1, A2.

Chữ ký chữ viết "L – Bùi Thị L" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A3 so với chữ viết "Bùi Thị L" trên các mẫu tài liệu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 không phải do cùng một người viết ra.

Tại biên bản định giá của Tòa án thành phố B ngày 9/8/2019 Hội đồng định giá xác định: Thửa đất số 316, tờ bản đồ 09, diện tích 30,9m2 tại khu 3, phường Đ, TP B có giá trị là 679.800.000đ. Tài sản trên đất có 01 ngôi nhà trần 01 tầng có giá trị còn lại là 14.294.000đ. Nhà chung cư tại thửa đất số 333, tờ bản đồ 09, diện tích sử dụng chung là 448,2m^2, nhà ở căn hộ số 04 tầng 2, chung cư 2A, diện tích 46,4m^2 có giá trị còn lại là 21.464.000đ.

Ngoài ra, về diện tích nhà và đất ở, theo thủ tục thanh lý là 90,14m^2. Theo GCNQSDĐ ông C được 30,9 + 46,4 =77,3m^2, còn lại khoảng hơn 12m^2, qua xác minh thấy phần diện tích còn thiếu nằm ở công trình sử dụng chung của

chung cư gồm cầu thang và hành lang. Phần thiếu này ông C không thắc mắc gì nên không đề cập giải quyết.

Phần tiếp giáp giữa căn hộ số 04 ông C đang sở hữu với căn hộ của bà V đang quản lý sử dụng, do nhu cầu sử dụng hai hộ đã tiến hành xây tường ngăn và hoán đổi một phần diện tích nhà cho nhau và sửa chữa thành hiện trạng như hiện nay, việc hoán đổi đó không có văn bản gì, không được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền, quá trình sử dụng không tranh chấp gì, các bên có quan điểm nếu sau này có tranh chấp phát sinh thì các bên sẽ yêu cầu sau, nên không đề cập giải quyết trong vụ án này.

Từ những căn cứ trên Tòa án nhân dân thành phố B đã áp dụng Điều 146, 147, 149,157, 161, 165, 227, 228, 264, 266, 267, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 401, 402, 689, 691, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 50, 105, 106 Luật Đất đai năm 2003; điểm b.2 tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Xử: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Thái Ngô A yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2008 giữa ông Thái Ngô A, bà Bùi Thị L với ông Vũ Đình C là vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN835421 cấp cho ông Vũ Đình C và bà Vũ Hồng D tại thửa đất số 316, tờ bản đồ 09, diện tích 30,9m^2 và giấy chứng nhận CN835422 đối với thửa đất số 333, tờ bản đồ 09, khu 3 Đ, diện tích 448,2m^2 sử dụng chung, nhà ở căn hộ số 04, tầng 02, chung cư 2A, diện tích sàn 46,4m^2 cấp cho ông C bà D.

Không xem xét giải quyết việc hoán đổi nhà ở chung cư căn hộ số 04 tầng 2, chung cư 2A tại khu tập thể nhà máy thuốc lá B, thành phố B giữa ông A, ông C và bà V vì các bên không có yêu cầu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29-10-2019, ông Thái Ngô A kháng cáo toàn bộ dung bản án sơ thẩm. Ông đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bản án sơ thẩm áp dụng sai quy định của pháp luật, việc áp dụng điểm b.2 tiểu

mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 106 luật Đất đai năm 2013 để xét xử là không có căn cứ. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về hình thức không tuân thủ theo quy định của pháp luật, không có đại diện của UBND phường tham gia chứng kiến, ngày ký xác nhận của UBND phường là ngày thứ 7 là ngày nghỉ, do vậy việc UBND phường ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ. Về đối tượng chuyển nhượng là nhà và đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có biên bản giao nhận tiền. Từ những nhận định trên đề nghị không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng tiêu chuẩn đất giữa ông A và ông C, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Về hợp đồng chuyển nhượng tiêu chuẩn đất có vi phạm về công chứng, chứng thực, về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhiều khuất tất. Đề nghị không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng tiêu chuẩn đất giữa ông A và ông C, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử từ lúc thụ lý đến lúc xét xử vụ án là đúng với quy định của pháp luật; Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông A, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của ông A nộp trong thời hạn luật định là hợp lệ nên được Tòa án xem xét.

Về nội dung kháng cáo: Ông A kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, tuyên hủy hợp hợp đồng chuyển nhượng tiêu chuẩn ngày 12/4/2008 và hủy GCNQSDĐ được cấp cho ông Vũ Đình C, bà Vũ Hồng D.

[1] Đối với hợp đồng nhượng tiêu chuẩn đất ngày 12/4/2008 giữa ông Thái Ngô A, bà Bùi Thị L và ông Vũ Đình C.

[1.1] Về nguồn gốc tiêu chuẩn đất của vợ chồng ông A, bà L: Khu chung cư 2A (khu tập thể) thuộc quyền quản lý của Công ty thuốc lá B, là tài sản của Nhà nước. UBND tỉnh Bắc Ninh quyết định thành lập Hội đồng mua bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định 61/1994/NĐ-CP theo đề nghị của Công ty thuốc lá B xin thanh lý nhà đất cho những hộ đang sinh sống và có hộ khẩu tại khu tập thể. Theo đó, Công ty đầu tư và phát triển nhà B (gọi tắt là Công ty nhà) là cơ quan thường trực giúp việc cho Hội đồng mua bán nhà. Căn cứ vào

các điều kiện được thanh lý, vợ chồng ông A, bà L là cán bộ lâu năm, đủ tiêu chuẩn được thanh lý nên ngày 26/3/2007, Công ty nhà lập hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho vợ chồng ông A, bà L mà bà L là đại diện đứng ra giao dịch. Cụ thể, đối tượng được mua là gian số 4, nhà số 2A, khu tập thể thuốc lá B có diện tích sử dụng 46,37m^2, diện tích đất ở là 90,14m^2. Vợ chồng ông A, bà L đã nộp đủ số tiền 29.179.000 đồng thể hiện qua phiếu thu số 18 ngày 17/5/2007 do bà L nộp. Đây là tài sản thuộc quyền sở hữu của Nhà nước, trong đó Công ty thuốc lá B được Nhà nước trao quyền quản lý. Việc bà L đại diện cho vợ chồng ký hợp đồng mua bán với Công ty nhà và thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng đã đủ điều kiện để có quyền sử dụng đất và sở hữu nhà theo hợp đồng. Vì vậy, vợ chồng ông A, bà L có quyền định đoạt đối với tài sản mà ông bà có được theo hợp đồng mua bán với Công ty nhà.

[1.2] Hình thức của hợp đồng chuyển nhượng, được thể hiện bằng văn bản. Theo đó ngày 12/4/2008, ông A và bà L đã tự viết giấy nhượng tiêu chuẩn đất trên cho ông C, có chữ ký của các bên. Các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện tham gia giao dịch dân sự. Quá trình hai bên ký kết hợp đồng có sự chứng kiến của ông Vũ Đình L là cán bộ địa chính UBND phường Đ và được UBND phường Đ xác nhận cùng ngày. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đã thỏa mãn yêu cầu về hình thức đối với hình thức của hợp đồng dân sự và hình thức của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 401, Điều 689 BLDS 2005.

[1.3] Nội dung của hợp đồng thể hiện, vợ chồng ông A, bà L đồng ý chuyển nhượng tiêu chuẩn đất trên cho ông C với giá 300.000.000 đồng, đồng thời cam kết sẽ tạo mọi điều kiện để ông C hoàn tất thủ tục cấp GCNQSDĐ và mọi thủ tục liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ sẽ do ông C chịu trách nhiệm thực hiện. Kể từ ngày ký, toàn bộ nhà đất của ông A, bà L thuộc quyền sử dụng của ông C. Giấy nhượng tiêu chuẩn đất có đủ chữ ký của bên bán là ông A, bà L, bên mua là ông C. Như vậy, nội dung của hợp đồng đã thể hiện đầy đủ và tuân thủ các điều kiện được quy định tại Điều 402, 689 BLDS 2005.

[1.4] Về thực hiện hợp đồng, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng các bên đã thực hiện theo đúng cam kết trong hợp đồng. Theo đó, ông C và gia đình đã chuyển đến ở tại nhà đất trên còn gia đình ông A, bà L đã chuyển đi nơi khác. Trong thời gian sinh sống, gia đình ông C đã thực hiện các nghĩa vụ liên quan tới quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với Nhà nước. Ông A cho rằng không có việc ông C thanh toán cho ông số tiền 300.000.000 đồng mà mục đích của hợp đồng là để che dấu hợp đồng vay mượn tiền giữa ông A và

ông C trước đó. Tuy nhiên, ông A không cung cấp được tài liệu chứng minh việc vay nợ như ông trình bày. Sau khi ký kết hợp đồng, vợ chồng ông A bà L đã giao các giấy tờ liên quan tới tiêu chuẩn nhà đất được mua cho ông C, cụ thể là hợp đồng mua bán và phiếu thu số 18 thể hiện bà L đã nộp tiền cho Công ty nhà. Sau đó ông C đã hoàn tất các thủ tục hành chính và được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ và GCNQSH nhà theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ông A cho rằng việc ông cho gia đình ông C đến ở là do có quan hệ từ trước nên ông cho ở nhờ, tuy nhiên lời trình bày của ông A không phù hợp với thực tế và ông cũng không đưa ra được căn cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Vì vậy, có căn cứ để xác định rằng vợ chồng ông A, bà L đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tiêu chuẩn đất ngày 12/4/2008 với ông C. Gia đình ông C đã chuyển đến sinh sống ổn định, không phát sinh tranh chấp, đồng thời tiến hành sửa chữa một số hạng mục của căn hộ. Bản thân ông A cùng gia đình cũng biết nhưng không có ý kiến gì. Vì vậy, việc ông A cho rằng: Ông cho gia đình ông C đến ở nhờ là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[1.5] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2008 giữa ông A, bà L và ông C được ký kết khi hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp các quy định pháp luật về giao kết hợp đồng. Đồng thời giao dịch dân sự này cũng đủ điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3, mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004: "Người tham gia giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội; bên chuyển nhượng có đủ điều kiện chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng; hợp đồng được lập thành văn bản có chứng thực của UBND phường; bên chuyển nhượng tuy chưa có giấy chứng nhận QSDĐ nhưng đã có giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 là giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở".

[1.6] Ngoài ra, trong quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù biết phải thực hiện các thủ tục liên quan tới việc thanh lý hợp đồng với Công ty nhà và hoàn thiện các thủ tục hành chính để được cấp GCNQSDĐ nhưng ông A và bà L không thực hiện. Vì vậy, việc ông C đã tự mình đi thực hiện các thủ tục này trong khi ông A, bà L không thực hiện và cũng không phản đối việc ông C thực hiện là phù hợp với cam kết và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2008. Trong khoảng thời gian từ năm 2012 đến năm 2015

ông C đã làm đơn khởi kiện ông A, bà L về việc thực hiện hợp đồng nhượng tiêu chuẩn đất ngày 12/4/2008 giữa các bên, sau đó ông C đã rút đơn khởi kiện, Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Trên thực tế, ông C là người quản lý sử dụng nhà và đất đã mua. Ông A cho rằng nhà đất là cho ông C ở nhờ nhưng khi ông C làm đơn khởi kiện thì ông A và bà L không có yêu cầu đối với Tòa án về việc đòi lại nhà đối với ông C. Vì vậy có căn cứ xác định, giao dịch giữa các bên là có thật, căn cứ vào hợp đồng các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trên thực tế.

Cho nên việc ông A kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2008 vô hiệu vì vi phạm quy định về hình thức, đối tượng của hợp đồng vi phạm điều cấm do bên mua chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán và chưa có GCNQSDĐ là không có căn cứ, nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2008 của ông A không được chấp nhận. Quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ, cần được giữ nguyên.

[2] Đối với Giấy chứng nhận số CN835421 đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ 09, diện tích 30,9m^2 và giấy chứng nhận CN835422 đối với thửa đất số 333, tờ bản đồ 09, diện tích 448,2m^2 sử dụng chung, nhà ở căn hộ số 04, tầng 02, chung cư 02A, diện tích sàn 46,4m^2 ở khu 3, phường Đ do UBND thành phố Bắc Ninh cấp cho ông C, bà D.

[2.1] Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận, phía nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ông C làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHN thì tài sản đang có tranh chấp. Các giấy tờ trong hồ sơ như phiếu thu, hợp đồng mua bán nhà là chữ ký của bà L, ngoài các giấy tờ khác đều không phải chữ ký của bà L, do vậy việc UBND thành phố Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận QSDĐ và QSHN cho ông C bà D là sai.

Theo yêu cầu của nguyên đơn về xác định các chữ viết, chữ ký trong các tài liệu hồ sơ thanh lý, Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh tiến hành trưng cầu giám định tại Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bắc Ninh đối với các tài liệu có trong hồ sơ thanh lý nhà do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Ninh lưu giữ để xác định chữ viết, chữ ký của bà L. Tại công văn số 95/PC09 ngày 5/3/2019 của phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh tỉnh Bắc Ninh đã trả lời "Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở, biên bản giao nhà ở, đất ở là bản phô tô có đóng dấu của các cơ quan chuyên môn, vì vậy phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bắc Ninh không tiến hành giám định chữ ký chữ viết". Do vậy không có căn cứ để xác định đó không phải là chữ viết chữ ký của bà L hay không. Còn đối với hóa đơn giá trị gia tăng ngày 18/6/2010

không phải lập khống, mà chỉ là thay thế phiếu thu tiền số 18 đối với số tiền 29.179.000 đồng do bà L đã nộp và ký trước đó, nên tài liệu này cũng không ảnh hưởng đến quá trình lập hồ sơ thanh lý nhà của bà L, ông A.

[2.2] Về trình tự cấp giấy chứng nhận, Tòa án tiến hành xác minh tại UBND phường Đ xác nhận ngày 26/02/2018 ông A nộp đơn đề nghị UBND phường xem xét, giải quyết để không thực hiện lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông C; Tháng 3,4,5/2018 ông C có đơn ra phường lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích nhà đất đã mua thanh lý của bà L; Ngày 25/5/2018, UBND phường mời 2 bên lên hòa giải, không thống nhất được phương án giải quyết. Các thành phần đều thống nhất đề nghị cấp trên để ông C làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ; Ngày 10/7/2018, UBND phường có văn bản trả lời đối với đơn ông A gửi.

Hơn nữa, đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố Bắc Ninh khẳng định trước và sau khi UBND thành phố Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận QSDĐ và QSHN như trên cho ông C, bà D thì không nhận được bất cứ văn bản hay đơn thư nào của ông A đề nghị dừng việc chuyển nhượng QSDĐ từ bà L cho ông C, bà D. Việc UBND thành phố Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận như trên là đúng quy định pháp luật.

[2.3] Từ những căn cứ trên cho thấy, việc UBND thành phố Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận số CN835421 đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ 09, diện tích 30,9m^2 và giấy chứng nhận CN835422 đối với thửa đất số 333, tờ bản đồ 09, diện tích 448,2m^2 sử dụng chung, nhà ở căn hộ số 04, tầng 02, chung cư 02A, diện tích sàn 46,4m^2 ở khu 3, phường Đ do cho ông C, bà D là phù hợp với thực tế, phù hợp với quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2008 giữa các bên. Thủ tục cấp giấy chứng nhận đã được các cấp có thẩm quyền thẩm định và phê quyệt theo đúng trình tự. Vì vậy, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của ông A là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ cần được giữ nguyên.

[3] Về diện tích nhà và đất ở, theo thủ tục thanh lý là 90,14m^2. Theo GCNQSDĐ ông C được 30,9 + 46,4 =77,3m^2, còn lại khoảng hơn 12m^2, qua xác minh thấy phần diện tích còn thiếu nằm ở công trình sử dụng chung của chung cư gồm cầu thang và hành lang. Phần thiếu này ông C không thắc mắc gì nên không đề cập giải quyết.

Phần tiếp giáp giữa căn hộ số 04 ông C đang sở hữu với căn hộ của bà V đang quản lý sử dụng, do nhu cầu sử dụng hai hộ đã tiến hành xây tường ngăn

và hoán đổi một phần diện tích nhà cho nhau và sửa chữa thành hiện trạng như hiện nay, việc hoán đổi đó không có văn bản, không được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền, quá trình sử dụng không tranh chấp, các bên có quan điểm nếu sau này có tranh chấp phát sinh thì các bên sẽ yêu cầu sau, nên Tòa án cấp sơ thẩm không đề cập giải quyết trong vụ án này là có căn cứ.

[4] Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông A không được chấp nhận nên ông A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm và lệ phí Tòa án theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Thái Ngô A, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh.

Áp dụng Điều 146, 147, 149,157, 161, 165, 227, 228, 264, 266, 267, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 401, 402, 689, 691, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 50, 105, 106 Luật Đất đai năm 2003; điểm b.2 tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án, xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Thái Ngô A yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2008 giữa ông Thái Ngô A, bà Bùi Thị L với ông Vũ Đình C là vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

2. Bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN835421 cấp cho ông Vũ Đình C và bà Vũ Hồng D tại thửa đất số 316, tờ bản đồ 09, diện tích 30,9m^2 và giấy chứng nhận CN835422 đối với thửa đất số 333, tờ bản đồ 09, khu 3 Đ, diện tích 448,2m^2 sử dụng chung, nhà ở căn hộ số 04, tầng 02, chung cư 2A, diện tích sàn 46,4m^2 cấp cho ông C bà D.

3. Không xem xét giải quyết việc hoán đổi nhà ở chung cư căn hộ số 04 tầng 2, chung cư 2A tại khu tập thể nhà máy thuốc lá B, thành phố Bắc Ninh giữa ông A, ông C và bà V vì các bên không có yêu cầu.

4. Về chi phí tố tụng và án phí:

4.1. Ông Thái Ngô A phải chịu 3.500.000 đồng phí giám định và 5.000.000 đồng phí thẩm định và định giá tài sản (xác nhận ông A đã nộp đủ cho Tòa án số tiền này).

4.2. Ông Thái Ngô A phải chịu 300.000đ án phí DSST đối với yêu cầu hủy hợp đồng CNQSDĐ và 300.000đ án phí yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ, được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0004937 ngày 21/8/2018 và AA/2018/0001872 ngày 07/6/2019.

4.3. Ông Thái Ngô A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông A đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2018/0002211 ngày 01/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND thành phố Bắc Ninh;
- Chi cục THADS thành phố Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Văn Chinh