

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 36/2025/DS-PT
Ngày: 18/02/2025
V/v: “Tranh chấp HĐCNQSD đất, hủy
GCNQSD đất”

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

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

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Bình

Ông Đỗ Thế Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Huyền Trang - Thư ký TAND tỉnh Bắc Ninh.

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

Ngày 18 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 86/2024/TLPT- DS ngày 12/12/2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53/2024/QĐ-PT ngày 19/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Công T, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ A, khu H, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Ông Lê Minh C, sinh năm 1988 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1998 (Đều vắng mặt).

Địa chỉ: P, tầng C, tòa HTT, số A T, phường V, quận H, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức H1 – Luật sư thuộc Công ty L1 – Đoàn luật sư thành phố H.

Địa chỉ: P, tầng C, tòa HTT, số A T, phường V, quận H, thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Công D (Đã chết) và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1958.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Công D:

+ Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1958 (Vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

+ Anh Nguyễn Công T3, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

Cùng trú tại: Thôn H, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà G, đường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

2. Ông Nguyễn Công T4, sinh năm 1963 và bà Phạm Thị P, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu H, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bắc Ninh; Địa chỉ: Số A đường H, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công K - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện G (Vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh.

Địa chỉ: Thôn Đ - xã Đ - huyện G - tỉnh Bắc Ninh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đ - Chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ: Ông Nguyễn Huy C1 - Chức vụ: Cán bộ địa chính xây dựng xã Đ (Vắng mặt).

3. Văn phòng C5.

Địa chỉ: Thôn S, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bắc Ninh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đăng P1 - Chức vụ: Trưởng văn phòng (Vắng mặt).

4. Chị Nguyễn Thị T5, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Trú tại: Thôn C, xã V, huyện G, tỉnh Bắc Ninh.

5. Chị Nguyễn Thị Hoàng Y, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

Trú tại: Thôn P - xã Đ - huyện G - tỉnh Bắc Ninh.

Chỗ ở hiện nay: C - Đ - Đài Loan (Trung Quốc)

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Hoàng Y: Anh Nguyễn Công T, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Trú tại: Tổ A, khu H - phường C - thành phố C - tỉnh Quảng Ninh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Nguyễn Công T.

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 anh Nguyễn Công T trình bày: Bố mẹ anh là ông Nguyễn Công T4 và bà Phạm Thị P, anh và các em của anh là chị Nguyễn Thị T5 và chị Nguyễn Thị Hoàng Y là thành viên hộ gia đình ông T4 và bà P. Gia đình anh ở trên thửa đất tại thôn H, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh do ông nội anh là cụ Nguyễn Công K1 tách cho vào năm 1988. Còn một thửa đất là do Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh trừ vào phần diện tích đất ruộng chân rau đã được Nhà nước giao tại thôn H, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh để đổi lấy đất ở. Cụ thể một nhân khẩu bị trừ 01 thước đất ruộng, tương đương với 24m² đất. Trong quá trình sinh sống, sử dụng thửa đất vào năm 1993 gia đình anh đã xây dựng 01 ngôi nhà mái bằng có diện tích khoảng 70m² và 03 gian bếp. Năm 2000, bố anh đã kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 478755, diện tích được cấp là 427m², địa chỉ thửa đất ở thôn H, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh cho hộ ông Nguyễn Công T4. Tại thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông T4 gồm 05 thành viên như đã nêu trên. Năm 2012, gia đình anh T làm thủ tục cấp đổi, cấp lại và được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 523580, số vào sổ cấp GCN: CH03266 vào ngày 25/4/2012 mang tên hộ ông Nguyễn Công T4 và bà Phạm Thị P, thửa đất trên được xác định là thửa số 142, tờ bản đồ số 19, diện tích đất được cấp là 420m².

Ngày 15/9/2014, bố mẹ anh là ông T4 và bà P đã tự ý chuyển nhượng thửa đất số 142 nêu trên cho ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị T1 mà không được sự đồng ý của anh và các em của anh là chị T5 cùng chị Y. Việc này đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh cùng các em của anh. Vì vậy, anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2325/2014/HĐCN, quyền số: 06/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/9/2014 tại Văn phòng C5 giữa ông T4 và bà P với ông D và bà T1 vô hiệu đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 789186, số vào sổ cấp GCN: CH02787 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27/10/2014 mang tên ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị T1; Buộc vợ chồng ông D và bà T1 trả lại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 19, diện tích 420m² ở thôn H, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh cho gia đình anh T.

Bị đơn ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị T1 cùng những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Công D là bà Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị Thu T2 cùng anh Nguyễn Công T3 trình bày: Gia đình ông D và bà T1 không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Công T. Vì trước khi thực hiện việc mua bán đất thì gia đình ông Nguyễn Công T4 và bà Phạm Thị P đã giao bán đất, dán giấy tờ bán đất khắp nơi, mọi người dân trong thôn

H, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh đều biết. Khi thực hiện việc mua bán đất thì người nhà ông T4 và bà P là ông Nguyễn Công C2, bà Nguyễn Thị H3 đã đến nhà xin lấy bộ bàn ghế cũ cùng lâm lộc trong vườn gồm chuối, bưởi, mít. Tại thời điểm hình thành các tài sản trên đất thì các con ông T4 và bà P còn nhỏ. Cụ thể: Vào năm 1993 anh T thời điểm đó mới 8 tuổi, các em của anh T chưa đủ 5 tuổi nên không có công sức đóng góp gì vào ngôi nhà và tài sản trên đất. Hơn nữa, gia đình ông T4 và bà P cùng các con chuyển đến sinh sống tại tỉnh Quảng Ninh từ năm 1993 nên nhà đất không được tu sửa gì, nếu xác định các con ông T4 và bà P đóng góp công sức vào việc tạo lập khối tài sản nêu trên là không phù hợp. Ngoài ra, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000 thì anh T cùng các em của anh T đều chưa đủ 18 tuổi. Khi thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã đến Văn phòng C5 ký kết hợp đồng chuyển nhượng có sự chứng kiến của Công chứng viên nên không có việc hợp đồng công chứng sai. Sau khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết hợp pháp thì gia đình ông D và bà T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị T1 theo quy định của pháp luật. Từ sau khi mua đất gia đình ông D và bà T1 đã chuyển về sinh sống trên thửa đất này, sửa chữa lại ngôi nhà, tôn tạo thửa đất với tổng số tiền bỏ ra là khoảng 600.000.000 đồng. Vào năm 2016, anh T có về đề nghị mua lại thửa đất trên với giá 600.000.000 đồng, gia đình ông D và bà T1 cũng đã đồng ý rồi viết Hợp đồng chuyển nhượng có sự chứng kiến của nhiều người nhưng sau đó phía anh T không đủ tiền trả nên việc chuyển nhượng không thành. Gia đình ông D và bà T1 khẳng định các bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất cùng tài sản trên đất được sử dụng ổn định kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay đã qua nhiều năm. Vì vậy, gia đình ông D và bà T1 đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T.

Bị đơn ông Nguyễn Công T4 và bà Phạm Thị P trình bày: Năm 2000 gia đình ông, bà được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 427m² tại thôn H, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh. Năm 2012, gia đình ông, bà làm thủ tục làm thủ tục cấp đổi, cấp lại và được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 523580, số vào sổ cấp GCN: CH03266 vào ngày 25/4/2012 mang tên hộ ông Nguyễn Công T4 và bà Phạm Thị P đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 19, diện tích 420m². Nguồn gốc thửa đất là được gộp từ 02 thửa đất số 84 có diện tích 264m² và số 100 có diện tích 156m². Trong 02 thửa đất trên có 01 thửa đất là do cụ Nguyễn Công K1 (bố của ông T4) cho còn 01 thửa đất là do Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh trừ vào phần diện tích đất ruộng chân rau đã được Nhà nước giao tại thôn H, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh để đổi lấy đất ở. Cụ thể 01 nhân khẩu bị trừ 01 thước

đất ruộng tương đương với 24m² đất. Ngày 15/9/2014, ông bà có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị T1 tại Văn phòng C5, số công chứng 2325/2014/HĐCN, quyền số: 06/TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Lê Đăng P1 thực hiện. Ngày 27/10/2014, Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bắc Ninh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 789186, số vào sổ cấp GCN: CH02787 cho ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị T1. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất do không hiểu biết pháp luật nên ông bà mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D và bà T1 mà không xem xét đến quyền lợi của các thành viên khác trong hộ gia đình là các con của ông bà trong đó có anh Nguyễn Công T. Vì vậy, ông bà nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T, đối với số tiền nhận chuyển nhượng là 229.000.000 đồng ông bà sẽ có nghĩa vụ trả cho ông D và bà T1 đồng thời sẽ chịu khoản lãi suất theo quy định của pháp luật đối với số tiền này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh trình bày: Thửa đất của hộ ông Nguyễn Công T4 có nguồn gốc sử dụng từ trước những năm 1960 do ông cha để lại. Theo sổ đăng ký đất đai của xã Đ lập năm 1985 đất của hộ ông T4 là đất mang tên cụ Nguyễn Công K1 (bố của ông T4) có diện tích 486m². Năm 1988, theo chính sách rà soát đất thổ cư để giao kinh tế thì cụ K1 đã tách cho ông T4 200m². Đến năm 2000, hộ Thạo kê khai đăng ký lần đầu và được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 427m² (Bao gồm cả diện tích của cụ K1 thời điểm này không xác định số thửa). Năm 2012, hộ ông Nguyễn Công T4 và bà Phạm Thị P làm thủ tục cấp đổi, cấp lại và được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 523580 đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 19, diện tích 420m². Ngày 15/9/2014, ông T4 và bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị T1 toàn bộ diện tích 420m², hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo quy định. Sau đó, ông D và bà T1 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/10/2014 mang tên ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị T1. Gia đình ông D và bà T1 sử dụng đất từ năm 2014 đến nay đồng thời thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định. Quá trình sử dụng, sau khi nhận chuyển quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông D và bà T1 đến ở, sinh sống trên thửa đất số 142 do điều kiện nhà ở và các công trình phụ trợ xuống cấp, gia đình ông D và bà T1 đã tiến hành sửa chữa, nâng cấp một số hạng mục công trình. Trong quá trình sử dụng đất tại thửa đất số 142 của gia đình ông D và bà T1 thì không có kiến nghị hay xảy ra tranh chấp giữa hộ ông T4 với hộ ông D. Về quan điểm của Ủy ban nhân dân xã Đ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Công T: Đối với hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông T4 và bà P với ông D và bà T1 ngày 15/9/2014 đã được công chứng. Ông D và bà T1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượng như thuế chuyển quyền, lệ phí trước bạ và được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/10/2014 mang tên ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị T1. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông D và bà T1 sử dụng đất ổn định, không xảy ra tranh chấp. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T4 và bà P với ông D và bà T1 là hai bên tự nguyện đồng ý chuyển quyền và phù hợp với quy định của pháp luật. Trước đó, vào năm 2000 hộ ông T4 kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 142 có nguồn gốc ông cha để lại không phải đất được giao, đất nhận chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C5 trình bày: Văn phòng C5 xác định việc làm thủ tục hướng dẫn các bên giao kết hợp đồng, giải thích quyền và nghĩa vụ đối với việc chuyển nhượng của Văn phòng C5 là đầy đủ, tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật dân sự và Luật Công chứng chứng thực. Các thành viên tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc, các bên cùng nhau lập và ký hợp đồng có sự chứng kiến của Công chứng viên. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất chuyển nhượng không có tranh chấp, bên chuyển nhượng tự nguyện và đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã chuyển giao đầy đủ số tiền chuyển nhượng như nội dung hợp đồng hai bên thỏa thuận. Hai bên giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện G - tỉnh Bắc Ninh trình bày: Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Công T4 và bà Phạm Thị P đối với thửa đất số 142 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2014 được ký kết giữa ông T4 và bà P với ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị T1 tại Văn phòng C5, số công chứng 2325/2014/HĐCN, quyển số: 06/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 27/10/2014, Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và bà T1, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BU 789186, sổ vào sổ cấp GCN: CH02787 mang tên ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị T1 theo đúng hợp đồng chuyển nhượng. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và bà T1 là đúng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án nếu Tòa án qua xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ mà phát hiện có những tình tiết, sự kiện mới đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T5 và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hoàng Y trình bày: Các chị đều là con của ông T4 và bà P. Vào năm 2000, gia đình các chị được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 427m² đất tại thôn H, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh. Năm 2012, gia đình các chị làm thủ tục cấp đổi, cấp lại và được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 523580, số vào sổ cấp GCN: CH03266 vào ngày 25/4/2012 mang tên hộ ông Nguyễn Công T4 và bà Phạm Thị P đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 19, diện tích 420m². Nguồn gốc thửa đất là được gộp từ 02 thửa đất số 84 có diện tích 264m² và số 100 có diện tích 156m². Trong 02 thửa đất trên có 01 thửa đất là do ông cha để lại còn 01 thửa đất là do Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh trừ vào phần diện tích đất ruộng chân rau đã được Nhà nước giao tại thôn H, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh để đổi lấy đất ở. Cụ thể, 01 nhân khẩu bị trừ 01 thước đất ruộng tương đương với 24m² đất. Năm 2016, thì chị T5 mới biết và năm 2019 thì chị Y mới biết là vào năm 2014, bố mẹ các chị là ông T4 và bà P đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị T1 tại Văn phòng C5. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho ông D và bà T1 thì bố mẹ các chị giấu không thông báo cho các chị biết. Việc này đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chị cùng anh Nguyễn Công T. Vì vậy, các chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T về việc đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2325/2014/HĐCN, quyền số: 06/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/9/2014 tại Văn phòng C5 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 789186, số vào sổ cấp GCN: CH02787 mang tên ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị T1 cấp ngày 27/10/2014; Buộc vợ chồng ông D và bà T1 trả lại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 19, diện tích 420m² ở thôn H, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh cho gia đình các chị.

Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Công C2, bà Nguyễn Thị C3, bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Công T6, bà Nguyễn Thị H4, bà Nguyễn Thị H5, chị Nguyễn Thị H6, anh Nguyễn Bá S, chị Nguyễn Thị L và anh Bùi Văn C4 trình bày: Thửa đất số 142, tờ bản đồ số 19, diện tích 420m² ở thôn H, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh có một phần của cụ Nguyễn Công K1 cho gia đình ông Nguyễn Công T4 và bà Phạm Thị P. Việc ông T4, bà P làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các ông, bà, anh, chị đều nhất trí và không có ý kiến gì. Tuy nhiên, việc ông T4 và bà P tự ý bán đất cho vợ chồng ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị T1 thì các ông, bà, anh, chị không đồng ý. Các ông, bà, anh, chị đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi

kiện của anh Nguyễn Công T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải và giải thích cho các đương sự biết về hậu quả của việc giải quyết hợp đồng vô hiệu, nhưng các bên đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình nên Tòa án tiếp tục tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Từ những nội dung trên, bản án sơ thẩm đã căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121; Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 221; Điều 689; Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167; Điều 168; Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và xử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Công T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2325/2014/HĐCN, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/9/2014 tại văn phòng C5 giữa ông Nguyễn Công T4, bà Phạm Thị P với ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu buộc gia đình ông D và bà T1 trả lại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 19, diện tích 420m² ở thôn H, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh cho gia đình anh T.

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

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 08/8/2024, nguyên đơn là anh Nguyễn Công T kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và đã có đơn xin xét xử vắng mặt và đã có luận cứ và đơn đề nghị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và quyết định: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 25/07/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh để giải quyết lại vụ án theo thủ tục xét xử sơ thẩm theo quy định pháp luật do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 25/07/2024 là không đúng thẩm quyền, trái pháp luật, không khách quan, không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án và không đảm bảo được các quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn (anh Nguyễn Công T), cũng như các đương sự khác trong vụ án. Cụ thể như sau:

1. Tòa án nhân dân huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh đã thụ lý và giải quyết vụ án là không đúng thẩm quyền, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bởi vì:

Theo hồ sơ vụ án thì chị Nguyễn Thị Hoàng Y (sinh năm 1990) là em gái ruột của anh Nguyễn Công T, con gái ruột của ông Nguyễn Công T4 và bà Phạm Thị P, là thành viên của hộ gia đình ông Nguyễn Công T4, khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp vào năm 2000 và được cấp đổi vào năm 2012. Do đó. TAND huyện Gia Bình đã xác định chị Y là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trọng vụ án là đúng quy định tại Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

2. Tòa án nhân dân huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh đã không thực hiện đầy đủ việc thu thập và xác minh chứng cứ, làm rõ các tình tiết quan trọng của vụ án:

3. Bản án sơ thẩm nhận định anh T và các thành viên trong hộ gia đình ông T4 đều biết việc ông T4 và bà P đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D và bà T1 là thiếu thuyết phục, không có căn cứ rõ ràng, đặc biệt là đối với chị Nguyễn Thị Hoàng Y. Bởi vì, chị Y là người đã ra nước ngoài từ trước năm 2014.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và có văn bản ý kiến đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo anh Nguyễn Công T nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Theo nguyên đơn là anh Nguyễn Công T trình bày thửa đất số 142, tờ bản đồ số 19, diện tích 420m² ở thôn H, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh là của hộ gia đình anh gồm 5 thành viên gồm bố mẹ anh là ông Nguyễn Công T4, bà Phạm Thị P, anh và hai em gái anh là chị Nguyễn Thị T5 và chị Nguyễn Thị Hoàng Y. Thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho hộ ông Nguyễn Công T4 vào năm 2000. Nhưng đến năm 2014, bố mẹ anh đã tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất này cho ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị T1 mà không được sự nhất trí của ba anh em anh đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ba anh em anh. Do vậy, anh T khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2325/2014/HĐCN, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/9/2014 tại văn phòng C5 giữa ông Nguyễn Công T4, bà Phạm Thị P với ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; buộc gia đình ông D và bà T1 trả lại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 19, diện tích 420m² ở thôn H, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh cho gia đình anh T. Bản án sơ thẩm xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi bản án sơ thẩm xử, anh Nguyễn Công T kháng cáo toàn bộ bản án. Xét kháng cáo của anh T Hội đồng xét xử thấy: Thửa đất số 142, tờ bản đồ số 19, diện tích 420m² tại thôn H, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Công T4 vào năm 2000. Theo xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm thì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Công T4 thì hộ ông T4 gồm 5 thành viên trong gia đình là ông T4, bà P, anh T, chị T5 và chị Y. Năm 2014, ông T4, bà P có nhu cầu bán đất nên đã rao bán đất công khai tại địa phương. Việc ông T4, bà P rao bán đất ai cũng biết và tại thời điểm đó các con của ông T4, bà P vẫn ở địa phương nên không thể không biết việc bố mẹ mình rao bán đất. Không những thế, khi gia đình ông T4 rao bán đất các anh em nhà ông T4 còn đến gặp bà T1 để xin bàn ghế, cây ăn quả và lâm lộc trên thửa đất. Do đó, có căn cứ để khẳng định việc ông T4, bà P bán đất là công khai và được rất nhiều người biết đến trong đó có cả con cái và anh em nhà ông T4 nhưng những người này đều không có ý kiến hay phản đối gì về việc ông T4, bà P bán đất.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công T4, bà Phạm Thị P với ông Nguyễn Công D, bà Nguyễn Thị T1 ký ngày 15/9/2014 tại văn phòng C5: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản và được văn phòng C5 công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật nên đã đảm bảo quy định về mặt hình thức.

Về nội dung của hợp đồng: Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D, bà T1 thì thửa đất của ông T4, bà P đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000. Thửa đất khi chuyển nhượng không có tranh chấp cũng như không bị cơ quan nhà nước nào kê biên. Khi ký kết hợp đồng cả bên chuyển nhượng là ông T4, bà P cũng như bên nhận chuyển nhượng là ông D, bà T1 đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Việc ký kết hợp đồng giữa các bên là tự nguyện. Bản thân ông T4, bà P cũng thừa nhận đã nhận đủ số

tiền 229.000.000đ đúng như số tiền đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này về hình thức và nội dung đều đảm bảo các quy định của pháp luật.

Việc anh T cho rằng tại thời điểm bố mẹ anh là ông T4, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng anh em nhà anh không được biết việc này nên đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh em anh thì Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, bà T1 thì ông P, bà T4 đã nhận đủ số tiền theo hợp đồng đã ký giữa hai bên và ông D, bà T1 đã nhận bàn giao đất từ ông T4, bà P. Ông D, bà T1 đến ngày 27/10/2014 cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 789186 đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 19, diện tích 420m². Sau đó, ông D, bà T1 sử dụng thửa đất ổn định từ đó đến nay mà không hề phát sinh tranh chấp. Trong quá trình sử dụng thửa đất ông D, bà T1 cũng đã sửa chữa nhà cửa, xây dựng nhà vệ sinh và các công trình phụ khác nhưng không ai có ý kiến gì về việc này. Anh T cũng thừa nhận anh có thỏa thuận mua lại thửa đất này của ông D, bà T1 vào năm 2016 với giá 600.000.000đ nhưng sau đó do không có đủ tiền nên anh không mua lại được và việc này được thể hiện bằng biên bản thỏa thuận giá chuyển nhượng đất và nhà ở. Như vậy có thể thấy, anh T cùng các em của anh hoàn toàn biết việc bố mẹ mình đã chuyển nhượng thửa đất cho ông D, bà T1 nhưng không có ý kiến gì phản đối mà còn đề nghị mua lại thửa đất của ông D, bà T1 vào năm 2016.

Từ những phân tích trên có thể thấy, bản án sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của anh T là có căn cứ.

Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay anh T không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của anh là có căn cứ nên cần bác toàn bộ kháng cáo của anh T và giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

Do kháng cáo của anh T không được chấp nhận nên anh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121; Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 221; Điều 689; Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167; Điều 168; Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và xử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử :

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Công T về việc tuyên bố h ợp đồng chuyển nhượng quyền sử d ụng đất số cô ng chứng 2325/2014/HĐCN, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/9/2014 tại văn phòng C5 giữa ông Nguyễn Công T4, bà Phạm Thị P với ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu buộc gia đình ông D và bà T1 trả lại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 19, diện tích 420m² ở thôn H, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh cho gia đình anh T.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn anh Nguyễn Công T phải chịu số tiền 8.400.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận anh T đã nộp đủ và chi phí hết số tiền 8.400.000đ.

3. Về án phí: Nguyên đơn anh Nguyễn Công T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 13.256.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh T đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007016 ngày 15/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh. Trả lại anh T số tiền tạm ứng án phí còn lại sau khi đã khấu trừ thi hành án.

Anh T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận anh T đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002803 ngày 14/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Bình.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Văn Nam

