

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 39/2019/DSPT
Ngày: 10/4/2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Dũng.

Ông Nguyễn Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Đình Công - 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 10 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2018/TLPT-DS ngày 06/12/2018 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2018/DSST ngày 24/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 19/2019/QĐ-PT ngày 28/01/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Tạ Xuân H, sinh năm 1980.

Chị Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh (đều có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh H, chị Đ: Ông Nguyễn Chí Dương, Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Dân Trí - Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965 (có mặt).

Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Y, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

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

1. Anh Tạ Xuân L, sinh năm 1984 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1953 (có mặt).

Bà X ủy quyền cho ông Nguyễn Chí Dương đại diện.

3. Bà Tạ Thị S, sinh năm 1978 (vắng mặt).

4. Cụ Tạ Xuân S1, sinh năm 1923 (vắng mặt).

Đều trú tại: Thôn Đ, xã Đ, huyện Y, Bắc Ninh.

3. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1966 (vắng mặt).

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

4. Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1987 (vắng mặt).

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

5. UBND huyện Y. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T - Chủ tịch UBND huyện Y.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung D - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y (vắng mặt).

6. Văn phòng công chứng Hoàng Phong do bà Ngô Thị T - Trưởng Văn phòng đại diện (vắng mặt).

Địa chỉ: P, thị trấn C, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

- *Người làm chứng:* Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Trú tại: Thôn Đ, xã Đ, huyện Y, Bắc Ninh.

Người kháng cáo: Bị đơn là ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Năm 2012, chị L1 là em dâu của anh L (anh L là em trai của anh H) có vay của ông T số tiền 150.000.000đ. Do không có tài sản thế chấp nên đã nhờ vợ chồng anh H đứng ra bảo lãnh làm tin bằng cách mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) giao cho ông T. Ngày 16/7/2012 anh, chị đã dùng GCNQSDĐ của thửa đất số 150, tờ bản đồ 01, diện tích 157m² (nay là thửa số 111, tờ bản đồ số 17, diện tích 155m²) tại thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh để thế chấp làm tin cho ông T. Tuy nhiên, khi làm hợp đồng thế chấp lại ghi thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do mục đích của hợp đồng là bảo lãnh làm tin nên thực tế giữa anh H, chị Đ với ông T không có việc giao nhận tiền và

giao đất cho nhau. Anh H, chị Đ vẫn quản lý sử dụng toàn bộ nhà đất từ đó đến nay.

Thửa đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng có nguồn gốc là đất của cha ông để lại cho bố anh H. Bố anh H đã chết trước khi được cấp GCNQSDĐ. Thời điểm cấp GCNQSDĐ hộ gia đình anh H gồm có: Bà X (mẹ anh H), anh H và anh L. Việc anh H, chị Đ chuyển nhượng bà X không biết, vì vậy việc chuyển nhượng này là trái pháp luật. Anh H, chị Đ xuất trình 01 băng ghi âm thể hiện ông T có nói rõ về quan hệ vay tiền và mượn sổ đỏ thế chấp mượn giữa ông T và chị L1 là có thật. Ngoài ra hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh H với ông T còn vi phạm quy định về giao dịch nhà ở, vì tại thời điểm các bên giao dịch trên đất có nhà nhưng trong hợp đồng không đề cập gì.

Nay anh H, chị Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2012 giữa anh, chị với ông T, bà T1; Hủy GCNQSDĐ số BN 539776 do UBND huyện Y cấp ngày 31/10/2013 cho anh T, chị T1 đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ 17, diện tích 157m² và xác định anh H, chị Đ được tiếp tục sử dụng thửa đất nêu trên.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn T, và bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Ngày 16/7/2012, ông, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 150, tờ bản đồ 01, diện tích 157m² (nay là thửa số 111, tờ bản đồ 17, diện tích 155m²) tại thôn Đ, xã Đ, huyện Y với giá 150.000.000đ tại Văn phòng Công chứng Hoàng Phong. Sau khi ký kết hợp đồng, ông đã trả đủ số tiền trên tại Văn phòng Công chứng Hoàng Phong, nhưng không viết giấy biên nhận. Anh H, chị Đ đã giao cho ông 01 GCNQSDĐ bản gốc và bản sao các giấy tờ: chứng minh thư, sổ hộ khẩu và đơn xin xác nhận tình trạng thửa đất. Do chưa có nhu cầu sử dụng ông để anh H, chị Đ ở nhờ trên thửa đất này. Thỏa thuận này chỉ nói miệng với nhau. Tháng 9/2013 ông đã làm thủ tục sang tên đổi chủ với thửa đất. Ngày 31/10/2013, UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ cho ông và bà T1. Nay anh H, chị Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2012; Hủy GCNQSDĐ đã cấp ngày 31/10/2013 và yêu cầu vợ chồng ông phải trả lại nhà, đất. Ông, bà không đồng ý vì ông, bà đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, đã được chính quyền cấp GCNQSDĐ cho tên ông, bà.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Chị Nguyễn Thị L1 trình bày: Chị là em dâu của chị L (chị L là em dâu của anh H). Từ năm 2011, 2012 vợ chồng chị có vay tiền của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C nhiều lần để làm ăn, lãi suất từ 1.000đ đến 2.000đ/triệu/ngày. Mỗi lần trả nợ thì hai bên đối chiếu và hủy giấy vay nợ. Khi vay, ông T đều yêu cầu phải có GCNQSDĐ để bảo lãnh, làm tin. Trong 04 khoản vay năm 2012, chị đã

mượn GCNQSDĐ của của người thân trong gia đình để thế chấp đó là khoản vay ngày 13/7/2012 số tiền 250.000.000đ bảo lãnh bằng GCNQSDĐ của bà Bàn, khoản vay 150.000.000đ vay ngày 16/7/2012 bảo lãnh bằng GCNQSDĐ của anh H, khoản vay 700.000.000đ ngày 26/10/2012 bảo lãnh bằng GCNQSDĐ của anh L, khoản vay 500.000.000đ tháng 9/2012 bảo lãnh bằng GCNQSDĐ của gia đình chị. Nhưng khi giao GCNQSDĐ và ký bảo lãnh lại ghi thành hợp đồng chuyển nhượng. Chị khẳng định: Quan hệ gia đình chị và ông T, bà C là quan hệ vay tiền. Mục đích của hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho chị vay tiền. Do vậy, không có việc giao tiền, giao nhà nên 04 hộ có GCNQSDĐ thế chấp vẫn quản lý, sử dụng nhà đất từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng đến nay.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Y trình bày: Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2012 giữa anh H, chị Đ với ông T, bà T1, các bên không có tranh chấp gì, hợp đồng được công chứng, chứng thực, hai bên cam kết chịu trách nhiệm về nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng, nên UBND huyện Y đã sang tên chuyển chủ đối với thửa số 150, tờ bản đồ 01, diện tích 157m² tại thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh từ hộ anh H sang cho ông T, bà T1 (nay là thửa số 111, tờ bản đồ 17, diện tích 155m²). Việc làm của UBND huyện Y là đúng với quy định của Luật đất đai tại thời điểm chuyển nhượng. Nay anh H, chị Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh, chị với ông T, bà T1 và yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông T, bà T1 vì cho rằng việc chuyển nhượng này là giả tạo, mục đích chuyển nhượng để đảm bảo cho khoản vay nợ của chị L1. UBND huyện Y đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo thẩm quyền. Khi giải quyết nếu có căn cứ xác định việc chuyển nhượng là giả tạo, che giấu một quan hệ khác thì đề nghị Tòa án huyện Y hủy GCNQSDĐ số BN 539775 do UBND huyện Y cấp ngày 31/10/2013 cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1.

Bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà đã được biết kết quả giám định chữ viết theo dõi việc vay nợ của chị Nguyễn Thị L1 với ông T. Bà không có ý kiến gì về kết quả giám định về chữ viết của bà trên sổ theo dõi việc vay nợ của chị L1. Bà khẳng định có biết chị L1 và ông T, bà T1 nhưng bà không cho chị L1 vay tiền. Việc vay mượn giữa ông T với chị L1 và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị Đ với vợ chồng ông T như thế nào bà không biết.

Ông Tạ Xuân S1, bà Nguyễn Thị X, chị Tạ Thị S, anh Tạ Xuân L trình bày: Thửa đất 150, tờ bản đồ 1, diện tích 157m² có nguồn gốc do ông cha để lại cho ông Soạn và bà X. Ông Soạn chết năm 1995 không để lại di chúc. Năm 2001, gia đình bà X đã kê khai làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm cấp đất, hộ gia đình bà X có bà X và anh H, anh L. Do anh H là con cả nên

gia đình thống nhất để anh H đứng tên chủ hộ trong GCNQSDĐ. Năm 2006, anh L kết hôn và tách khẩu của gia đình. Hiện bà X và vợ chồng anh H vẫn ở trên thửa đất nêu trên. Ngày 16/7/2012, anh H, chị Đ tự ý chuyển nhượng nhà đất cho anh T, chị T1 mà không hỏi ý kiến của bà X là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền, lợi ích của bà X. Vì vậy, bà X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng quan điểm với anh H, chị Đ đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2012 giữa anh H, chị Đ với ông T, bà T1; Hủy GCNQSDĐ số BN 539775 do UBND huyện Y cấp ngày 31/10/2013 cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1 tại thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

Văn phòng công chứng Hoàng Phong trình bày: Ngày 16/7/2012, anh H, chị Đ và vợ chồng ông T, bà T1 có đến Văn phòng Công chứng Hoàng Phong đề nghị công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 150, tờ bản đồ 1, diện tích 157m² tại thôn Đ, xã Đ, huyện Y. Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ do hai bên cung cấp và cam kết của hai bên, thông tin về nhân thân của các bên, Văn phòng Công chứng Hoàng Phong đã thực hiện công việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên theo đúng trình tự của pháp luật. Còn việc các bên có giao tiền hay không và có chuyển giao quyền sử dụng đất trên thực tế hay không thì bà Tuyên không biết.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm đã áp dụng Điều 129, 137 Bộ luật Dân sự 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tạ Xuân H, chị Nguyễn Thị Đ.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/7/2012 giữa anh Tạ Xuân H, chị Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1 đối với thửa số 150, tờ bản đồ 01 (nay là thửa số 111, tờ bản đồ số 17) tại thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh là vô hiệu toàn bộ.

Hủy GCNQSDĐ số BN 539775 do UBND huyện Y cấp ngày 31/10/2013 cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1.

Giao cho hộ anh Tạ Xuân H tiếp tục được quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Anh H, chị Đ có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và chịu các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi án sơ thẩm xử, ngày 08/10/2018, ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Tạ Xuân H, chị Nguyễn Thị Đ do ông Nguyễn Chí Dũng đại diện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Ông Nguyễn Văn T giữ nguyên

yêu cầu kháng cáo nhưng không trình bày nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để Luật sư Lương Danh Tùng có mặt bảo vệ quyền lợi cho ông.

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

Trong phần tranh luận ông T và bà T1 không tham gia tranh luận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về việc thỏa thuận của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng, thực tế giữa các bên không có việc trả tiền và nhận tiền, không có việc giao nhận nhà đất nên từ năm 2012 đến nay anh H có xây dựng và sửa chữa nhà nhưng ông T không có ý kiến gì; Việc chuyển nhượng là giả tạo nên không có chữ ký của anh H trên giấy xác nhận tình trạng đất và đơn đăng ký biến động đất đai. Ngoài ra, trong hợp đồng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng nhà và tại thời điểm chuyển nhượng hộ gia đình anh H còn có mẹ đẻ anh H và anh L nhưng những người này không biết; Về giá cũng không phù hợp và có sự bất thường vì tại thời điểm đó giá trị thửa đất trên thị trường là trên 1,5 tỷ đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 150.000.000đ bằng với số tiền chị L1 vay ông T. Do hợp đồng chuyển nhượng trên là giả tạo nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 539775 do UBND huyện Y cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 16/7/2012, vợ chồng anh Tạ Xuân H, chị Nguyễn Thị Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1 đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ 01 (nay là thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17) tại thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hoàng Phong. Anh H, chị Đ thừa nhận đã ký vào hợp đồng

chuyển nhượng, tuy nhiên anh chị cho rằng thực chất hợp đồng là để bảo lãnh cho quan hệ vay tiền của chị Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Văn T, chứ không có việc chuyển nhượng thửa đất trên thực tế. Phía ông T, bà T1 cho rằng việc chuyển nhượng đã xong, ông bà đã trả tiền cho nguyên đơn, do ông bà chưa có nhu cầu sử dụng nên để cho vợ chồng anh H, chị Đ ở nhờ trên thửa đất. Đồng thời ông T còn cho rằng không có việc vay nợ giữa ông và chị L1, việc anh H trình bày là không đúng và không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng anh H, chị Đ. Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/7/2012 giữa anh Tạ Xuân H, chị Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu.

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, Hội đồng xét xử thấy:

Thứ nhất, theo sổ sách theo dõi việc vay và trả nợ giữa ông Nguyễn Văn T với chị Nguyễn Thị L1 và giấy theo dõi các khoản vay của chị L1 do bà Nguyễn Thị C viết đã được giám định chữ viết đúng là do bà C viết (BL 216) thì năm 2012 chị L1 có vay ông T 04 khoản vay, cụ thể: Ngày 13/7/2012 vay 250.000.000đ, ngày 16/7/2012 vay 150.000.000đ, tháng 09/2012 vay 500.000.000đ, ngày 26/10/2012 vay 700.000.000đ. Để đảm bảo cho khoản vay 150.000.000đ, chị L1 đã mượn GCNQSDĐ của hộ anh H để làm tài sản bảo đảm nhưng các bên lại lập thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung này đã được chị L1 xác nhận (BL74-77).

Thứ hai, về nội dung ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn Hồng, chị Nguyễn Thị Lê (ông Hồng là bố chị L và là bố vợ anh Tạ Xuân L) và bà Nguyễn Thị C cũng thể hiện việc cho vay giữa ông T, bà C với chị L1 và việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên và phương án trả nợ, khi nào trả nợ xong thì sẽ trả lại nhà đất. Mặc dù, ông T không đi giám định theo yêu cầu của nguyên đơn và quyết định trưng cầu giám định của Tòa án cấp sơ thẩm, nhưng nội dung này phù hợp với lời trình bày của chị Nguyễn Thị L1 tại biên bản lấy lời khai ngày 27/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện Y (BL 66) và bản tường trình của chị L1 (BL 77), do đó cần xem xét đánh giá trong vụ án này.

Thứ ba: Tại Kết luận giám định số 18/GĐ-PC54 ngày 02/4/2014 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bắc Ninh đã xác định chữ ký đứng tên Tạ Xuân H trên đơn xin xác nhận tình trạng thửa đất và đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất ngày 20/9/2013 không phải do anh H ký. Trên thực tế thì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì vợ chồng anh H chỉ giao giấy tờ liên quan đến thửa đất nói trên cho ông T, còn nhà đất thì vợ chồng anh H vẫn sử dụng từ đó đến nay, như vậy là không phù hợp với thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng về việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất: “Bên A có nghĩa

vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm ký kết hợp đồng”. Do đó anh H cho rằng anh không chuyên nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 150 là phù hợp.

Thứ tư: Theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150.000.000đ; phương thức thanh toán bằng tiền mặt, do 02 bên tự giao nhận nhưng không có tài liệu, chứng cứ thể hiện việc ông T đã trả tiền cho vợ chồng anh H để nhận chuyển nhượng thửa đất này. Mặt khác, giá chuyển nhượng thửa đất tại Điều 2 của hợp đồng là 150.000.000đ là số viết bổ sung bằng bút mực, trong khi toàn bộ nội dung hợp đồng là chữ đánh máy, như vậy là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 45 Luật Công chứng về chữ viết trong văn bản công chứng và số tiền trong hợp đồng bằng số tiền mà chị L1 trình bày là vay của ông T và mượn GCQSĐĐ của vợ chồng anh H để đảm bảo cho khoản vay này và nhỏ hơn rất nhiều so với giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng (theo biên bản khảo sát và định giá tài sản ngày 15/5/2018 của Hội đồng định giá huyện Y thì tại thời điểm năm 2012 giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.550.000.000đ - BL 229).

Ngoài ra, tại thời điểm UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ cho hộ anh Tạ Xuân H đối với thửa đất này thì các thành viên trong hộ gia đình ngoài anh H còn có mẹ anh H là bà Nguyễn Thị X và em trai anh H là anh Tạ Xuân L (BL 183-188). Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2017 giữa vợ chồng anh H, chị Đ và vợ chồng ông T, bà T1 đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà X và anh L nên hợp đồng này cũng bị vô hiệu.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 150, tờ bản đồ 01 (nay là thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17) tại thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hoàng Phong là giả tạo, nhằm che giấu việc dùng quyền sử dụng thửa đất này để bảo đảm cho quan hệ vay tiền giữa chị Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Văn T. Do đó, bản án sơ thẩm đã áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/7/2012 giữa anh Tạ Xuân H, chị Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1 đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ 01 vô hiệu là có căn cứ. Do đó không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng Điều 129, 137 của Bộ luật Dân sự 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của anh Tạ Xuân H, chị Nguyễn Thị Đ.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/7/2012 giữa anh Tạ Xuân H, chị Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1 (số công chứng 309/2012/HĐCN ngày 16/7/2012) đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ 01, diện tích 157m² (nay là thửa số 111, tờ bản đồ số 17, diện tích 155m²) tại thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu do giả tạo.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 539775 do UBND huyện Y cấp ngày 31/10/2013 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1. Giao cho hộ gia đình anh Tạ Xuân H tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng thửa đất số 150, tờ bản đồ 01, diện tích 157m² (nay là thửa số 111, tờ bản đồ số 17, diện tích 155m²) tại thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh; Thửa đất có tứ cận: Phía Đông, phía Bắc giáp ngõ đi chung; Phía Tây giáp nhà ông Khôi, Khánh; Phía Nam giáp đất nhà ông Toại.

Anh H, chị Đ có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm; Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông T đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0003920 ngày 08/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

- Trả lại anh Tạ Xuân H, chị Nguyễn Thị Đ 200.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 02602 ngày 17/4/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định: Anh H, chị Đ tự nguyện chịu 14.000.000đ. (Xác nhận anh H đã nộp đủ).

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 thỏa 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND huyện Y;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu hs.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Văn Tính