

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 40/2017/DS-PT

Ngày 19 tháng 9 năm 2017

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

**NH DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Quang Hùng.

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Thái.

Bà Phạm Thị Thuý Mai.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Đào Thị Tuyền - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Vĩnh Phúc.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc:*** Bà Mâu Mai Quyên  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét  
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2017/TLPT-DS ngày 09/8/2017, về  
việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 30/6/2017 của Tòa án  
nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2017/QĐPT-DS  
ngày 25/8/2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Bùi Văn S, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Anh Nguyễn Khánh H,  
sinh năm 1983 (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/6/2016); Địa chỉ: Thôn K, xã  
Th, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. *Bị đơn:* Ông Chu Văn A, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Anh Trần Quang Đ, sinh năm 1981 (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/4/2016); Địa chỉ: Thôn N, xã T1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

*3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Chu Thị Nh, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc .

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nh:* Chị Hoàng Thị Minh D, sinh năm 1984 (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/4/2017); Địa chỉ: Đường P, tổ dân phố X, thị xã Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.2. Chị Bùi Thị Ph, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Ph:* Chị Lều Thị U, sinh năm 1985 (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/11/2016); Địa chỉ: Thôn K, xã Th, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.3. Anh Bùi Văn L, sinh năm 1977.

3.4. Chị Lê Thị Z, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Đều ở Thôn M, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.5. Chị Bùi Thị H1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Xã S, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

*Người đại diện theo ủy quyền của anh L, chị Z, chị H1:* Chị Chu Thị Ng sinh năm 1992 (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/11/2016 và ngày 10/3/2017); Địa chỉ: Thôn O, xã Th, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.6. Chị Nông Thị G (vợ anh S), sinh năm 1982.

Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.7. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L1:* Anh Trần Quang Đ, sinh năm 1981 (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/4/2016); Địa chỉ: Thôn N, xã T1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.8. Chị Chu Thị P1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Thôn C1, xã E, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.9. Anh Chu Văn C, sinh năm 1987.

3.10. Anh Chu Văn Q, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Đều ở Thôn M, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

*4. Những người thừa kế của ông I:*

4.1. Bà Chu Thị Nh, sinh năm 1954.

4.2. Anh Bùi Văn S, sinh năm 1982.

4.3. Chị Bùi Thị Ph, sinh năm 1975.

4.4. Anh Bùi Văn L, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Đều ở Thôn M, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

4.5. Chị Bùi Thị H1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Xã S, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

5. *Người kháng cáo:* Anh Bùi Văn S, bà Chu Thị Nh, chị Bùi Thị Ph, anh Bùi Văn L.

6. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V.

Án lệ áp dụng: Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân tối cao.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*Trong đơn khởi kiện ngày 03/10/2016 cùng các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Khánh H trình bày:* Ông Bùi Văn I, bà Chu Thị Nh (bố mẹ anh S) sinh được bốn người con là chị Bùi Thị Ph, anh Bùi Văn L, chị Bùi Thị H1, anh Bùi Văn S. Năm 1997 anh Bùi Văn L kết hôn với chị Lê Thị Z. Năm 2001 gia đình anh Bùi Văn S được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 753063 ngày 12/11/2001 đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 06, diện tích 312m<sup>2</sup> ở Thôn M, xã T, huyện V, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Chu Thị Nh (mẹ anh S). Nguồn gốc thửa đất này là do ông cha để lại và một phần do gia đình nhận chuyển nhượng của ông Chu Thắng Kh (hộ liên kê). Tính đến thời điểm năm 2001 khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ gia đình anh Bùi Văn S có 07 nhân khẩu được thể hiện trong sổ hộ khẩu gồm: Ông Bùi Văn I, bà Chu Thị Nh, chị Bùi Thị Ph, anh Bùi Văn L, chị Bùi Thị H1, anh Bùi Văn S, chị Lê Thị Z. Ngày 13/12/2011 ông I chết không để lại di chúc, sau khi ông I chết, gia đình anh S họp bàn về việc phân chia đất thổ cư, lúc này gia đình mới phát hiện thửa đất thổ cư là tài sản chung của gia đình đã bị bà Chu Thị Nh tự ý chuyển nhượng một phần diện tích 72,5m<sup>2</sup> đất trong tổng diện tích đất 312m<sup>2</sup> cho ông Chu Văn A người cùng thôn vào năm 2001. Khi bà Nh làm thủ tục chuyển nhượng một phần diện tích đất trên cho ông Chu Văn A, anh S và gia đình không biết, bản thân bà Nh là người chuyển nhượng đất cho ông Chu Văn A cũng không nhớ cụ thể vì đã lâu nên không còn lưu giữ giấy tờ chuyển nhượng đất. Anh S được bà Nh cho biết chuyển nhượng cho ông Chu Văn A khoảng 72m<sup>2</sup> đất với giá 16.000.000đồng. Việc bà Chu Thị Nh tự ý chuyển nhượng một phần diện tích đất thổ cư của gia đình cho ông Chu Văn A đã xâm phạm đến quyền và lợi ích chính đáng của các thành viên trong gia đình và việc chuyển nhượng không đúng quy định pháp luật. Việc chuyển nhượng diện tích

72,5m<sup>2</sup> của gia đình bà Nh thì các con bà Nh không ký vào hợp đồng, chữ I trong phần người bán trong giấy chuyển nhượng đất ở không phải chữ của ông I đó là chữ của bà Nh. Khi gia đình mua đất của ông Kh (khoảng năm 1998) chị Ph là người đóng góp nhiều tiền nhất. Đối với phần di sản của ông I trong thừa đất tranh chấp nêu trên anh S không yêu cầu chia thừa kế.

Nay anh Bùi Văn S yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất 72,5m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích đất 312m<sup>2</sup> số thửa 81, tờ bản đồ số 06 ở Thôn M, xã T, huyện V giữa bà Chu Thị Nh với ông Chu Văn A là vô hiệu. Buộc ông Chu Văn A phải trả lại cho gia đình anh S quyền sử dụng đất 72,5m<sup>2</sup> mà ông A đã nhận chuyển nhượng của bà Chu Thị Nh. Đối với công trình xây dựng trên đất thì anh S sẽ thanh toán bằng tiền theo kết quả định giá của Tòa án cho vợ chồng ông A, bà L1.

*Ông Chu Văn A, bà Lê Thị L1 và người đại diện theo ủy quyền của ông A, bà L1 là anh Trần Quang Đ trình bày:* Ông Chu Văn A và bà Chu Thị Nh là người cùng thôn. Tháng 12/2001 vợ chồng bà Chu Thị Nh, ông Bùi Văn I có chuyển nhượng cho ông Chu Văn A một phần diện tích đất thổ cư là 72,5m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích đất 312m<sup>2</sup> tại thửa số 81, tờ bản đồ số 06 ở Thôn M, xã T, huyện V trị giá 16.000.000đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy, có chữ ký của người làm chứng và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T. Do sau khi mua đất vì khó khăn về kinh tế nên ông Chu Văn A không làm thủ tục sang tên đổi chủ theo quy định của pháp luật. Cho đến khi ông A có đủ điều kiện kinh tế đã chủ động đề nghị gia đình bà Nh phối hợp để làm thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất, nhưng gia đình bà Nh không hợp tác vì bà Nh còn nợ tiền của Ngân hàng nên đã thế chấp sổ bìa đỏ tại Ngân hàng nông nghiệp huyện V - Phòng giao dịch Ch. Khi đó giữa ông A và bà Nh có thỏa thuận là ông A hỗ trợ cho bà Nh 10.000.000đồng để bà Nh trả nợ Ngân hàng và rút sổ bìa đỏ về để làm thủ tục sang tên cho ông A theo hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng sau khi rút được sổ bìa đỏ về bà Nh không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho ông A 72,5m<sup>2</sup> đất thổ cư mà chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông A 72,5m<sup>2</sup> đất vườn. Do không thỏa thuận được nên ông Chu Văn A làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T giải quyết việc tranh chấp đất giữa ông với bà Nh, nhưng bà Nh không đến Ủy ban xã để làm việc nên không hòa giải được.

Nay anh Bùi Văn S đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất 72,5m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích đất 312m<sup>2</sup> số thửa 81, tờ bản đồ số 06 ở Thôn M, xã T, huyện V giữa bà Chu Thị Nh và ông Chu Văn A là vô hiệu. Buộc ông Chu Văn A phải trả lại cho gia đình anh S quyền sử dụng đất 72,5m<sup>2</sup> mà ông A đã nhận chuyển nhượng của bà Chu Thị Nh ông A, bà L1 không nhất trí vì: Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T và chữ ký của các hộ liên kề, cả gia đình anh S đều biết việc chuyển nhượng trên. Tuy không có chữ ký của các con bà Nh trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng sau khi mua đất của bà Nh, ông I, ông

bà đã xây dựng công trình trên đất và các con của ông I, bà Nh đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Việc chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật, đúng với đạo đức xã hội, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Văn A và bà Chu Thị Nh.

Về số tiền chuyển nhượng đất 16.000.000đồng và 10.000.000đồng mà bà Nh đã nhận của ông A nay ông A, bà L1 không yêu cầu đề nghị gì. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa vợ chồng ông I, bà Nh với ông A vô hiệu thì về hậu quả của hợp đồng vô hiệu ông A, bà L1 sẽ khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

*Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Chu Thị Nh là chị Hoàng Thị Minh D trình bày:* Chị đồng ý toàn bộ với ý kiến như anh Nguyễn Khánh H đã trình bày. Đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 02/12/2001 giữa bà Nh với ông A là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Chu Văn A, bà Lê Thị L1 phải trả lại 72,5m<sup>2</sup> đất cho gia đình bà Nh. Đối với công trình xây dựng trên đất bà Nh sẽ thanh toán bằng tiền theo kết quả định giá của Tòa án cho vợ chồng ông A, bà L1. Đối với phần di sản của ông I trong thửa đất tranh chấp nêu trên bà Nh không yêu cầu thừa kế.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Ph là chị Lều Thị U trình bày:* Chị đồng ý với lời trình bày của anh Nguyễn Khánh H, chị Hoàng Thị Minh D là người đại diện theo ủy quyền của anh Bùi Văn S và bà Chu Thị Nh, ngoài ra không trình bày bổ sung gì thêm. Đối với việc chuyển nhượng diện tích 72,5m<sup>2</sup> đất của gia đình thì chị Ph không biết và không ký vào hợp đồng. Vì khoảng năm 1998 khi gia đình mua đất của ông Kh chị Ph là người đóng nhiều tiền nhất. Đối với phần di sản của ông I trong thửa đất tranh chấp trên chị Ph không yêu cầu chia thừa kế.

*Anh Bùi Văn L, chị Lê Thị Z, chị Bùi Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền của anh L, chị Z, chị H1 là chị Chu Thị Ng trình bày:* Chị đồng ý với lời trình bày của anh Nguyễn Khánh H, chị Hoàng Thị Minh D là người đại diện theo ủy quyền của anh Bùi Văn S, bà Chu Thị Nh ngoài ra không trình bày bổ sung gì thêm. Đối với việc chuyển nhượng 72,5m<sup>2</sup> đất của gia đình anh L, chị Z, chị H1 không biết và không ký vào hợp đồng. Khi gia đình mua đất của ông Kh vợ chồng anh L, chị Z có đóng góp tiền cho ông I, bà Nh mua đất. Khi gia đình ông A mua 72,5m<sup>2</sup> đất của ông I bà Nh thì chị Hiền đã đi xây dựng gia đình nên không đóng góp gì vào việc mua đất. Chị H1 khẳng định không có quyền và lợi ích gì đối với diện tích đất trên. Đối với phần di sản của ông I trong thửa đất tranh chấp nêu trên anh Long, chị H1 không yêu cầu chia thừa kế (bà Ng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

*Chị Nông Thị G trình bày:* Năm 2013 chị kết hôn với anh Bùi Văn S, sau khi kết hôn chị về chung sống tại Thôn M, xã T, huyện V. Thửa đất số 81 tờ bản

đồ số 06, diện tích 312m<sup>2</sup> là tài sản của gia đình nhà chồng, chị không phải một trong những đồng chủ sử dụng thửa đất này. Chị không đóng góp công sức hay tiền bạc trong việc tạo lập thửa đất trên, chị không biết gì về giao dịch giữa bà Nh và ông A. Nay chị không có liên quan gì đến thửa đất trên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật (chị G có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

*Chị Chu Thị P1, anh Chu Văn C, anh Chu Văn Q trình bày:* Vào khoảng năm 2001 bố của các anh chị là ông Chu Văn A có mua của gia đình ông Bùi Văn I, bà Chu Thị Nh một mảnh đất. Tại thời điểm mua bán các anh chị còn nhỏ đang đi học nên không biết gì về chuyện mua bán đất giữa bố các anh chị và gia đình bà Nh. Nay anh Bùi Văn S làm đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng 72,5m<sup>2</sup> đất giữa bố các anh chị và bà Nh là vô hiệu các anh chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 30/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện V đã quyết định:

Áp dụng các Điều 131,133 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 122, 124 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, 119, 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Khoản 2 Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí số 10/2009/PL-UBTVQH 12 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Căn cứ khoản 3 Điều 17 của nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án. Căn cứ khoản 3 Điều 27 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu của anh Bùi Văn S đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất 72,5m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích đất 312m<sup>2</sup> số thửa 81, tờ bản đồ số 06 ở Thôn M, xã T, huyện V giữa bà Chu Thị Nh với ông Chu Văn A là vô hiệu.

Công nhận giao dịch dân sự ngày 02/12/2001 giữa bà Chu Thị Nh, ông Bùi Văn I với ông Chu Văn A về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 72,5m<sup>2</sup> đất thổ cư tại thửa số 81, tờ bản đồ số 06 ở Thôn M, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

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

Sau khi án sơ thẩm xử xong, ngày 13/7/2017 anh Bùi Văn S, bà Chu Thị Nh, anh Bùi Văn L và chị Bùi Thị Ph kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, lý do bản án sơ thẩm xét xử không khách quan, xâm hại đến quyền lợi của gia đình bà và anh chị. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Chu Thị Nh và ông Chu Văn A vô hiệu,

buộc ông A phải trả lại cho gia đình nguyên đơn diện tích đất mà ông A đã nhận thông qua giao dịch giữa bà Nh và ông A.

Ngày 17/7/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V ban hành quyết định số 365/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 30/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện V. Nội dung: Cấp sơ thẩm vi phạm trong việc thu thập tài liệu, chứng cứ khi không thu thập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Nh; cấp sơ thẩm không tiến hành lấy lời khai người làm chứng việc mua bán đất giữa ông I bà Nh với ông A để xác định ông I có ký vào giấy mua bán hay không. Cấp sơ thẩm vi phạm trong việc giải quyết yêu cầu của đương sự đó là: Nguyên đơn có hai yêu cầu là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc trả lại tài sản nhưng phần quyết định của bản án chỉ tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu; quá trình giải quyết vụ án, ông A không có yêu cầu phản tố nhưng có đề nghị xác nhận giao dịch giữa ông và bà Nh, ông I là hợp pháp và đã được cấp sơ thẩm chấp nhận. Như vậy cấp sơ thẩm vừa không giải quyết hết yêu cầu của đương sự, vừa giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn vi phạm trong việc xác định tính pháp lý của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, đó là diện tích đất 312m<sup>2</sup> là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình bà Nh. Việc bà Nh tự ý định đoạt và bán một phần đất cho ông A mà không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ là trái pháp luật, xâm hại nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ. Đề nghị cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc rút một phần và sửa đổi một phần nội dung của kháng nghị, chỉ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết hai nội dung của kháng nghị đó là: Cấp sơ thẩm không lấy lời khai của những người làm chứng để xác định ông I có ký giấy chuyển nhượng đất hay không? Khi khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại đất và thanh toán giá trị tài sản trên đất nhưng cấp sơ thẩm chưa giải quyết hết các yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích của kháng nghị.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 pháp luật áp dụng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông I bà Nh và ông A được xác lập vào ngày 12/12/2001 do vậy cần áp dụng các quy định của Luật đất đai năm 1993, Bộ luật dân sự năm 1995 và các văn bản hướng dẫn thi hành để giải quyết vụ án.

[2] Về tố tụng: Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V và kháng cáo của bà Nh, anh S, anh L, chị Ph được làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

[3] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

- Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp: Ngày 31/7/1995 ông Chu Thắng Kh chuyển nhượng thửa đất này cho ông I, bà Nh, khi hai bên giao dịch chỉ có ông Kh và ông I, bà Nh ký giấy chuyển nhượng (BL 265). Như vậy, tài sản này thuộc quyền sử dụng của ông I, bà Nh. Các con của ông I, bà Nh cho rằng tài sản này do họ đóng góp là không có cơ sở, bởi lẽ thời điểm này chị Ph là con lớn nhất đã tách khẩu và đi lấy chồng vào ngày 07/10/1993, những người con còn lại của ông I, bà Nh sống chung cùng ông bà lớn nhất 18 tuổi, nhỏ nhất 13 tuổi nên chưa thể đóng góp gì vào việc hình thành tài sản. Do vậy, ông I và bà Nh có quyền định đoạt tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình là phù hợp với pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác.

- Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất hiện đang tranh chấp: Bà Nh cho rằng chỉ có bà tham gia giao dịch chuyển nhượng thửa đất với ông A, chữ ký I trong giấy chuyển nhượng ngày 12/12/2001 là do bà ký. Tuy nhiên bà không cung cấp được chữ ký mẫu của ông I và không có yêu cầu giám định, hơn nữa bà không có căn cứ nào để chứng minh cho luận điểm của mình. Tại phiên toà phúc thẩm, anh Nguyễn Khánh H cho biết không cung cấp được chữ ký mẫu của ông I để phục vụ giám định. Tại cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm, khi xem xét giấy chuyển nhượng đất ở thì thấy có nhiều người làm chứng cho việc hai bên giao kết hợp đồng đó là ông Chu Thắng Kh, ông Chu Văn S1, ông Chu Văn K1, ông Chu Văn T1 và ông Bùi Đức Th1 (hiện nay ông K1 đã chết, ông S1 đang phải điều trị bệnh viêm màng não - Biên bản xác minh ngày 25/8/2017 của Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tại Ủy ban Nh dân xã T). Khi Toà án hai cấp lấy lời khai của những người làm chứng thì được cung cấp:

1. Ông Chu Thắng Kh: Khi ông chuyển nhượng diện tích đất này cho ông I và bà Nh thì ông chỉ giao dịch với ông bà, không có sự tham gia của các con. Khi ông I, bà Nh chuyển nhượng đất cho ông A thì các con của ông I bà Nh không tham gia. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, năm 2001 thì ông A có xây dựng chuồng trại chăn nuôi trên toàn bộ diện tích đất này nhưng toàn bộ gia đình bà Nh, ông I cùng các con không xảy ra tranh chấp hay mâu thuẫn gì (BL 232).

2. Biên bản lấy lời khai ông Chu Văn T1 ngày 25/8/2017: Vào ngày ông I và bà Nh chuyển nhượng đất cho ông A, ông và một số người có được đích thân ông I mời sang nhà ông I để làm chứng cho giao dịch. Khi hai bên ký kết không có sự tham gia của các con ông I, bà Nh. Ông I là người ký vào giấy chuyển nhượng, sau đó chính ông I có mời ông chứng kiến việc ông I bàn giao mốc giới cho ông A. Sở dĩ có việc ông chứng kiến việc hai bên bàn giao mốc giới vì ông là người ở giáp thửa đất mà ông I chuyển nhượng cho ông A, cho nên ông I muốn ông chứng kiến để không xảy ra tranh chấp về sau. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông A xây dựng chuồng trại chăn nuôi trên thửa đất và sử dụng từ đó đến nay nhưng không có tranh chấp hay mâu thuẫn gì với gia đình ông I, bà Nh.

3. Biên bản lấy lời khai ông Bùi Đức Th1 ngày 25/8/2017: Ông không có họ hàng hay mâu thuẫn gì với nguyên đơn và bị đơn, ông chứng kiến toàn bộ sự việc

ông I, bà Nh chuyển nhượng thửa đất này cho ông A. Khi giao dịch không có con của hai ông bà tham gia, ông I là người ký vào giấy chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông A có xây chuồng trại chăn nuôi trên toàn bộ thửa đất nhưng không có mâu thuẫn hay tranh chấp gì với gia đình ông I, bà Nh.

Từ các lời khai của những người làm chứng trực tiếp chứng kiến giao dịch giữa hai bên thì thể hiện rằng ông I và bà Nh hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật và đạo đức xã hội, tại thời điểm diễn ra giao dịch thì ông I và bà Nh có năng lực hành vi dân sự (Không bị Toà án nào tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự) theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 1995. Ngoài ra, sau khi lập hợp đồng, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và đã chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng công trình trên đất và sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay theo quy định tại các Điều 709, 710, 711, 712 và 713 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Điều này phù hợp với lời khai của bà Nh, bà cho rằng sau khi ông A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ gia đình bà thì ông A có xây chuồng lán để chăn nuôi, bà và các con không có ý kiến gì (BL 97). Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/3/2017 của Toà án nhân dân huyện V thể hiện trên đất có chuồng và các công trình chăn nuôi có diện tích 58,5m<sup>2</sup> và 14,5m<sup>2</sup> diện tích đất đổ bê tông và các bên đương sự đều cho biết đây là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông A (BL 80).

Các con của ông I và bà Nh cho rằng không biết việc ông bà chuyển nhượng đất cho ông A là không có cơ sở. Bởi lẽ khi ông A xây dựng chuồng trại chăn nuôi trên đất gia đình bà Nh không ai có ý kiến gì, năm 2014 chính anh S xây một bức tường làm ranh giới giáp với phần đất đã chuyển nhượng cho ông A về phía đông nam (BL 93-94); tại phiên toà phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của anh S xác nhận nội dung này. Tại biên bản xác minh ngày 09/3/2017, Ủy ban nhân dân xã T cung cấp sau khi nhận chuyển nhượng, ông A xây chuồng nuôi lợn, bà Nh và các con không ai có ý kiến gì. Năm 2014 ông A và bà Nh làm thủ tục chuyển nhượng để ông A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà Nh không ai có ý kiến gì (BL 88). Điều này phù hợp với án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao, án lệ có nội dung: *Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất.*

Như vậy, một lần nữa khẳng định diện tích đất thổ cư (*Khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Nh đã nhập cả diện tích mua của cụ C1 và mua của ông Kh vào làm một*) hiện đang tranh chấp do ông I, bà Nh nhận chuyển nhượng từ ông Kh, sau đó ông bà chuyển nhượng lại cho ông A, các con của ông I bà Nh không phải là đồng sử dụng thửa đất này nên việc ông bà chuyển nhượng cho ông A là đúng pháp luật cũng như không có cơ sở để cho rằng chỉ có mình bà Nh tham gia giao dịch. Tuy hai bên không tuân thủ về hình thức của giao dịch, nhưng khi giao dịch ông A đã trả đủ tiền và nhận tài sản cũng như xây dựng công trình chăn nuôi trên toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, cho nên theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình thì hợp đồng này không bị coi là vô hiệu.

Đối với yêu cầu của ông A về việc đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông I, bà Nh: Đây chỉ là ý kiến phản bác đối với yêu cầu của nguyên đơn chứ không phải là yêu cầu phản tố theo quy định tại Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự, do vậy cấp sơ thẩm đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết vụ án.

Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông I, bà Nh với ông A vô hiệu cũng như yêu cầu Tòa án buộc ông A trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, khi quyết định cấp sơ thẩm đã tuyên chưa đầy đủ mà chỉ tuyên không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, khi kháng cáo thì nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn phải trả lại tài sản. Cho nên cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, do vậy vẫn đảm bảo các yêu cầu của đương sự được xét xử theo hai cấp. Việc làm này của cấp sơ thẩm là có thiếu sót nhưng cấp phúc thẩm vẫn có thể khắc phục được, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Như vậy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V có căn cứ một phần, tuy nhiên tại cấp phúc thẩm đã khắc phục được nội dung lấy lời khai của người làm chứng để làm rõ nội dung giao dịch chuyển nhượng. Cũng như cấp phúc thẩm đã xem xét toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện và có thể sửa bản án sơ thẩm, tuyên bổ sung đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kháng cáo của anh S, bà Nh, anh L, chị Ph không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4] Án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh S, bà Nh, chị Ph, anh L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

### **QUYẾT ĐỊNH**

[1] Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 30/6/2017 của Toà án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Bùi Văn S, bà Chu Thị Nh, chị Bùi Thị Ph, anh Bùi Văn L.

[2] Áp dụng các Điều 131, 133, 705, 707, 708, 709, 710, 712, 713 của Bộ luật dân sự năm 1995; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Bùi Văn S đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất 72,5m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích đất 312m<sup>2</sup> số thửa 81, tờ bản đồ số 06 ở Thôn M, xã T, huyện V giữa bà Chu Thị Nh với ông Chu Văn A là vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu của anh Bùi Văn S về việc buộc ông Chu Văn A phải trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông A bà L1.

Công nhận giao dịch dân sự ngày 12/12/2001 giữa bà Chu Thị Nh, ông Bùi Văn I với ông Chu Văn A về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 72,5m<sup>2</sup> đất thổ cư tại thửa số 81, tờ bản đồ số 06 ở Thôn M, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

[3] Về án phí: Anh Bùi Văn S phải chịu 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 600.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2014/0004188 ngày 06/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V; hoàn trả cho anh Bùi Văn S 400.000đồng.

Anh Bùi Văn S, bà Chu Thị Nh, chị Bùi Thị Ph và anh Bùi Văn L mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai số AA/2014/0004462, AA/2014/(không số), AA/2014/0004461 và AA/2014/0004460 ngày 17/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V, xác nhận đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND huyện V;
- TAND huyện V;
- Chi cục THA DS huyện V;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, Tòa Dân sự, VP.

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

(Đã ký)

**Phạm Quang Hùng**