

Bản án số: 34/2021/DSPT  
Ngày 08 tháng 7 năm 2021  
*"V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố  
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất vô hiệu"*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hoàng Thanh

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Thúy Mai

Bà Lê Thị Bích Ngọc

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đặng Thị Ngọc Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Vĩnh Phúc.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa:* Bà  
Nguyễn Thị Việt Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử  
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2020/TLPT- DS ngày 04 X 12 năm 2020 về  
tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DSST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của  
Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2021/QĐXX- ST ngày 04 tháng  
02 năm 2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1967; có mặt.

Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn L - Luật sư - thuộc đoàn luật sư tỉnh  
Vĩnh Phúc là đại diện theo ủy quyền; có mặt

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1960; có mặt.

Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn B: Luật sư  
Nguyễn Thanh H – Công ty Luật TNHH Đ– Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa  
chỉ: P 314 Tòa B khách sạn V số 15 Lê V - Nhân Chính - Thanh Xuân - Hà Nội; có  
mặt.

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

1. Cụ Nguyễn Thị T, sinh năm 1933; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1974; vắng mặt.
3. Bà Chu Thị R, sinh năm 1974; vắng mặt.
4. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1962; vắng mặt.
5. Anh Nguyễn Thanh Q, sinh năm 1986; vắng mặt.
6. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1988; vắng mặt.
7. Chị Nguyễn Thị W, sinh năm 1991; vắng mặt.
8. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1993; vắng mặt.

Đều cư trú tại: Thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc

9. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1971; vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Q, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

10. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1976; vắng mặt.

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà O, bà Y là ông Nguyễn Văn U (theo Văn bản ủy quyền ngày 04/5/2021)

11. Chị Nguyễn Hồng P, sinh năm 1993; vắng mặt.

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

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn U

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 07 X 01 năm 2020, những lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn U trình bày:*

Ông cùng bố mẹ là cụ Nguyễn Thanh G và cụ Nguyễn Thị T có thửa đất khai hoang năm 1985, diện tích khoảng 2000m<sup>2</sup> tại khu đồi Thịnh Niên thuộc Thôn C, xã Đ, huyện T. Năm 1999, bố ông chết không để lại di chúc. Năm 2010, gia đình ông hợp thống nhất toàn bộ diện tích đất trên là tài sản của anh chị em ông theo đó ông được chia 1000m<sup>2</sup> nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được chia đất, ông cho vợ chồng em trai ông là Nguyễn Văn K và bà Chu Thị R mượn để trồng cây bạch đàn, đến ngày 17/6/2018, cụ T, ông K, bà R đã chuyển nhượng 480m<sup>2</sup> đất trong tổng diện tích 1000m<sup>2</sup> đất của ông cho ông Nguyễn Văn B với số tiền 390.000.000đ. Ông đã yêu cầu ông B phải trả lại ông 480m<sup>2</sup> đất mà cụ T, ông K, bà R đã chuyển nhượng cho ông B nhưng ông B không đồng ý. Hiện nay, trên diện tích 480m<sup>2</sup> ông B đã đổ cát sỏi, vật liệu xây dựng.

Nay ông đề nghị được lấy lại diện tích 480m<sup>2</sup> đất của gia đình đã chuyển nhượng và thanh toán cho ông B số tiền 390.000.000đ. Trường hợp ông B không đồng ý thì ông yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2018 giữa cụ T, ông K, bà R với ông B vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:* Ông xác nhận về thời gian cụ T cùng vợ chồng ông K, bà R đã chuyển nhượng cho ông diện tích 480m<sup>2</sup> đất, địa chỉ thửa đất, số tiền chuyển nhượng đất như ông U trình bày là đúng. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất trên nằm trong diện tích khoảng 2000m<sup>2</sup> đã được cụ T cụ G khai hoang từ năm 1970.

Trước khi chuyển nhượng, cụ T và gia đình đã giao cho ông chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của cụ T, chứng minh nhân dân của ông K, bà R, Biên bản họp gia đình ngày 20/9/2014. Tại Biên bản họp gia đình ngày 20/9/2014, gia đình cụ T gồm cụ T cùng các con trai, con dâu, con gái cụ T là ông Nguyễn Văn S (vợ là Nguyễn Thị B); ông Nguyễn Văn D (vợ là Vũ Thị M); bà Nguyễn Thị Nội (vợ ông Nguyễn Thanh Z); ông Nguyễn Văn U (vợ là Phùng Thị X); bà Nguyễn Thị O; ông Nguyễn Văn K (vợ là Chu Thị R); bà Nguyễn Thị Y. Gia đình cụ T đã thống nhất cụ T nhượng đất cho bảy người con diện tích đất giáp đất nhà ông D bà M tổng chiều dài là 28m mặt đường, mỗi người con được 4m chạy dài trị giá 30.000.000đ. Đối với phần của ông U thì ông U không nhận mà để cho ông T, ông T đã trả tiền cho cụ T phần diện tích của ông U để lại. Bà O, bà Y không lấy phần đất được cụ T nhượng lại mà để lại cho vợ chồng ông K bà R lấy và thanh toán tiền đất của hai bà cho cụ T. Ngày 16/10/2014, Trưởng thôn C, xã Đ là ông Vũ Đình Thắm đã xác nhận nội dung biên bản cuộc họp ngày 20/9/2014. Sau khi ký hợp đồng, ông đã giao cho ông K đủ số tiền chuyển nhượng đất là 390.000.000đ. Hợp đồng trên không được công chứng, chứng thực nhưng có người làm chứng là ông Trần Quang Đ, chuyên viên pháp lý của Công ty Luật TNHH G .

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông U vì diện tích đất trên là của cụ Nguyễn Thị T, việc chuyển nhượng đất giữa cụ T cùng vợ chồng ông K bà R là tự nguyện, phù hợp với ý kiến của các thành viên trong gia đình. Ông đã nộp đủ tiền chuyển nhượng đất cho bên chuyển nhượng. Trên diện tích 480m<sup>2</sup> đất ông nhận chuyển nhượng, ông đã đổ cát sỏi, vật liệu xây dựng để kinh doanh vật liệu xây dựng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K, bà Chu Thị R trình bày:* Bố mẹ ông là cụ Nguyễn Thanh G sinh năm 1932 (chết năm 1999) và cụ Nguyễn Thị T sinh năm 1933, sinh được 07 người con gồm: Ông Nguyễn Văn S sinh năm 1959 (chết năm 2018), ông Nguyễn Văn D sinh năm 1962, ông Nguyễn Thanh Z sinh năm 1965 (chết năm 1995), ông Nguyễn Văn U sinh năm 1967, bà Nguyễn Thị O sinh năm 1971, ông Nguyễn Văn K sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị Y sinh năm 1976. Khoảng năm 1970, bố mẹ ông khai Hng diện tích khoảng 2000m<sup>2</sup> ở khu đồi Thịnh Niên, thuộc thôn C, xã Đ, huyện T. Khi cụ G còn sống thì bố mẹ ông không cho ai, cũng không chuyển nhượng cho ai diện tích đất trên.

Ngày 20/9/2014 (Âm lịch) gia đình ông đã tiến hành họp, thành phần tham gia gồm có cụ T cùng các con trai, con dâu, con gái của cụ T, cụ G. Gia đình ông đã

thống nhất giải quyết thửa đất của cụ T và cụ G (giáp diện tích đất ông D, bà M) chia đều cho các con với tổng chiều dài đất là 28m, trong đó mỗi con được chia 4m có trị giá khoảng 30.000.000đ. Sau khi lập xong biên bản, các con đã thanh toán cho cụ T số tiền 30.000.000đ tương ứng với giá trị của thửa đất và ký vào Biên bản cuộc họp. Đối với phần đất của ông U, ông U không nhận mà để lại cho ông T. Ông T đã trả tiền cho cụ T. Bà O, bà Y không lấy phần đất cụ T nhượng lại mà để lại cho vợ chồng ông lấy đất và thanh toán tiền đất của hai bà cho cụ T. Đến ngày 16/10/2014, trưởng thôn C, xã Đ là ông Vũ Đình Thắm đã xác nhận nội dung Biên bản cuộc họp ngày 20/9/2014.

Ngày 17/6/2018, cụ T cùng vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho ông B diện tích 480m<sup>2</sup>, địa chỉ ở khu đồi Thịnh Niên, thuộc thôn C, xã Đ, huyện T với số tiền là 390.000.000đ. Diện tích đất trên đã được cụ T cụ G khai hoang từ năm 1970 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng, ông B đã giao cho ông đủ số tiền 390.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/6/2018 không được công chứng, chứng thực nhưng có người làm chứng là ông Trần Quang Đạo, chuyên viên pháp lý của Công ty Luật TNHH G.

Nay quan điểm của vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu của ông U vì diện tích đất trên là đất của bố mẹ ông khai hoang, việc chuyển nhượng đất giữa cụ T cùng vợ chồng ông với ông B là tự nguyện, phù hợp với ý kiến của các thành viên trong gia đình ông, ông B đã trả đủ tiền.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị T vắng mặt, nhưng lời khai trước đây tại tòa, cụ T trình bày:* Cụ thống nhất về mối quan hệ gia đình, nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, nội dung Biên bản họp gia đình ngày 20/9/2014, thời điểm cụ, ông K, bà R cùng ông B ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nội dung các bên thỏa thuận tại hợp đồng như nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày. Nay cụ không đồng ý với yêu cầu của ông U vì diện tích trên là của vợ chồng cụ khai hoang, việc chuyển nhượng đất giữa cụ, ông K, bà R với ông B là tự nguyện, phù hợp với ý kiến của các thành viên trong gia đình. Ông B đã trả đủ tiền nên yêu cầu của ông U là có căn cứ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Y vắng mặt, nhưng lời khai trước đây tại tòa, hai bà thống nhất trình bày:*

Hai bà thống nhất về mối quan hệ gia đình, nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, nội dung Biên bản họp gia đình ngày 20/9/2014, thời điểm cụ T, ông K, bà R cùng ông B ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nội dung các bên thỏa thuận tại hợp đồng như nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày. Nay bà O đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bà Y đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh Q và chị Nguyễn Hồng P vắng mặt, nhưng lời khai trước đây tại tòa, anh Q và chị P thống nhất trình bày:*

Bố mẹ anh chị là ông Nguyễn Văn S (chết năm 2018) và bà Nguyễn Thị B sinh năm 1960 sinh được ba người con gồm anh là Nguyễn Thanh Q sinh năm 1986, chị Nguyễn Thị H sinh năm 1988 và chị Nguyễn Hồng P sinh năm 1993. Khi sinh ra và lớn lên, anh chị chung sống với ông T bà B ở thôn C, xã Đ. Anh chị biết cụ G cụ T có diện tích đất khai hoang ở thôn C, xã Đ, nhưng diện tích đất khai hoang như thế nào thì anh chị không rõ. Đến năm 1999 cụ G chết không để lại di chúc, đến năm 2018, bố anh chị bị ốm chết cũng không để lại di chúc.

Liên quan đến việc ngày 17/6/2018, cụ T, ông K, bà R chuyển nhượng cho ông B diện tích 480m<sup>2</sup> ở thôn C, xã Đ với giá 390.000.000đ. Theo anh Q, anh không biết việc mua bán trên và sau đó ông B sử dụng diện tích đất trên như thế nào thì anh không biết. Theo chị P, thời điểm các bên chuyển nhượng diện tích 480m<sup>2</sup> cho nhau chị đang lao động tại Nhật Bản, chị có biết việc chuyển nhượng nhưng chị không có ý kiến gì. Nay anh Q, chị P xác định anh chị không liên quan đến việc chuyển nhượng đất nêu trên, nên anh chị không yêu cầu gì.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DSST ngày 21 X 9 năm 2020 Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 X 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U đối với ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2018 giữa cụ Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn K, bà Chu Thị R và ông Nguyễn Văn B vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, quyết định về án phí và tU quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02 tháng 10 năm 2020 ông Nguyễn Văn U kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án ông đã có lời khai: Không ký vào Biên bản họp gia đình ngày 20/9/2014 nhưng Tòa án không ghi lời khai này của ông, không làm rõ có đúng sự thật hay không mà căn cứ vào chứng cứ này để nhận định “Quyền lợi của ông U không bị xâm phạm” để không xem xét tính hợp pháp của hợp đồng, từ đó bác đơn khởi kiện của ông là không có căn cứ. Mặt khác, Biên bản họp gia đình ngày 20/9/2014 do các thành viên trong gia đình tự họp với nhau, không được công chứng, chứng thực và cũng không có xác nhận của chính quyền địa P là không đúng quy định của Luật đất đai;

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của Luật đất đai. Vì vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2018 là vô hiệu.

Đề nghị Tòa án cấp phúc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của ông.

Ngày 06 tháng 10 năm 2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T ban hành Quyết định kháng nghị số 409/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung:

1. Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng việc đánh giá, xác định chứng cứ. Cụ thể: Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Biên bản họp gia đình nhà cụ Nguyễn Thị T vào ngày 20/9/2014 (bản sao không có chứng cứ, chứng thực) để bác yêu cầu khởi kiện của ông U là vi phạm quy định về xác định, đánh giá chứng cứ quy định tại Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự;

2. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm trong việc thu thập tài liệu, chứng cứ, cụ thể:

- Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án không yêu cầu cụ T, ông K, ông U, bà Y, bà O và bà R xác định vị trí của 07 phần đất do cụ T phân chia vào ngày 20/9/2014 cụ thể của từng người ở vị trí nào, không xác định vị trí đất của ông T, ông Z, ông K, ông U, bà Y, bà O và ông D ở đâu mà đã quyết định bác yêu cầu khởi kiện của ông U là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

Bên cạnh đó Tòa án không xem xét, đánh giá vị trí đất của ông D được cụ T cho ở đâu, tại sao cụ T phân chia cho 07 người con, mỗi người được 160m<sup>2</sup> nhưng ông D lại được quản lý và sử dụng 1.065m<sup>2</sup>. Trong trường hợp này Tòa án cần phải xác minh thu thập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông D để làm rõ nguồn gốc đất khi được cấp là do cụ T tặng cho hay được nhà nước cấp, mua bán, chuyển nhượng...để giải quyết triệt để vụ án.

Ông Nguyễn Văn U căn cứ vào nội dung xin xác nhận (bản chính) tại bút lục số 06 để khởi kiện, vì ông cho rằng toàn bộ diện tích cụ T và vợ chồng ông K, bà R bán cho ông B chính là một phần diện tích đất ông U được cụ T cho từ 2011. Còn cụ T, ông K, bà R thì căn cứ vào Biên bản họp gia đình năm 2014 (Bản sao không có công chứng) tại bút lục số 37 trong hồ sơ để bán đất cho ông B. Toàn bộ quá trình xét xử, Tòa án không lấy lời khai của cụ T và ông K cùng các con của cụ T về nội dung “Đơn xin xác nhận” lập ngày 18/3/2011 của cụ T (Đơn có chữ ký của cụ T, ông K, ông U). Tại thời điểm lập “Đơn xin xác nhận” cụ T và các con có họp gia đình không? Ý chí của cụ T khi làm đơn? Tại sao năm 2011 cụ đã giao cho vợ chồng ông U toàn quyền sử dụng diện tích đất mà năm 2014 lại chia nhỏ ra để bán cho các con? Đồng thời ông Nguyễn Ngọc Y (người làm chứng) khai tại bút lục số 106 nội dung như sau: *“Cụ T xác định với đơn đề nghị ngày 18/3/2011 có chữ ký của cụ, cụ xác định nội dung đơn do anh U làm và yêu cầu cụ ký vào, cụ không được đọc nội dung mà anh U chỉ nói cụ ký vào để làm bìa đỏ cho gia đình”*...đây là những nội dung chưa được giải quyết trong vụ án.

Những nội dung trên chưa được làm rõ trong hồ sơ cũng như tại phiên tòa, đã vi phạm Điều 108, Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự: “1. Việc đánh giá chứng cứ phải khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác. 2. Tòa án phải đánh giá từng chứng cứ, sự liên quan giữa các chứng cứ và khẳng định tính hợp pháp, tính liên quan, giá trị chứng minh của từng chứng cứ”.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; nguyên đơn là người kháng cáo thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Văn U xuất trình cho Tòa án Biên bản họp gia đình ngày 06/5/1998 (bản chính).

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn U là ông Trần Văn L -Luật sư thuộc đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Phúc trình bày nội kháng cáo của ông U và đã đưa ra các chứng cứ, lý lẽ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là đúng. Cụ thể:

- Biên bản họp gia đình ngày 05/12/2010; đơn xin xác nhận ngày 18/3/2011 và biên bản họp ngày 20/9/2014 đều là pho to nhưng Tòa án lại căn cứ vào đó để bác yêu cầu không U là không có căn cứ; Biên bản họp ngày 20/9/2014 ông U không có mặt tại cuộc họp, mọi người khai có mặt, vấn đề này chưa được làm rõ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận chứng cứ này để bác đơn khởi kiện của ông U là không đúng;

- Theo nội dung “Đơn xin xác nhận” ngày 18/3/2011 thì ông U được toàn quyền sử dụng đất.

- Ba chứng cứ trên đều không có giá trị pháp lý theo quy định luật đất đai 2013, tại sao Tòa sơ thẩm chấp nhận 1 chứng cứ là biên bản họp ngày 20/9/2014

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2018 vi phạm điều 167, 168 luật đất đai năm 2013, đất cụ T, ông K và bà R chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại thực hiện việc chuyển nhượng là trái quy định nên hợp đồng trên đương nhiên vô hiệu;

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ: Cụ T đã giao cho ông U toàn quyền sử dụng đất theo văn bản ngày 18/3/2011, đến ngày 20/9/2014 lại chia cho các con vậy hai văn bản này diện tích có trùng nhau không, nếu trùng thì tại sao lại làm như vậy?

- Hiện nay ông U tìm được chứng cứ mới là Biên bản họp gia đình ngày 06/5/1998 đây là chứng cứ mới chưa được xem xét, đánh giá tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Các nội dung khác ông Lý đồng ý với quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm.

Người Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn B: Luật sư Nguyễn Thanh H – Công ty Luật TNHH Đ – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ngU đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, giữ nguyên bản án sơ thẩm, bởi lẽ:

Mặc dù Biên bản họp gia đình nhà cụ T ngày 20/9/2014 là bản sao không công chứng, chứng thực; nguyên đơn không ký vào Biên bản họp gia đình này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm trong việc đánh giá, xác định chứng cứ vì chính nguyên đơn là ông U đã có lời khai thừa nhận trong phiên tòa sơ thẩm và thể hiện trong Biên bản phiên tòa sơ thẩm xác nhận có cuộc họp gia đình ngày 20/9/2014 và có lập Biên bản họp gia đình để chia đất cho các con...

Ở giai đoạn phúc thẩm nguyên đơn cho rằng Biên bản phiên tòa ghi không đúng sự thật, nguyên đơn không được biết điều đó...nhưng không có bất cứ một tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời khai này của mình là sự thật, trong khi cụ T, bà O, bà Y, ông K đều có lời khai xác nhận có cuộc họp gia đình, có lập biên bản cuộc họp và có ông U tham gia, ông U đã cho ông T suất đất được chia của mình như nội dung nêu trong biên bản phiên tòa cũng như trong trang 7 của Bản án sơ thẩm. Ông U không thể nói là không biết mà ông U buộc phải biết.

Đồng thời, cũng không có bất cứ một chứng cứ nào cho thấy Biên bản phiên tòa sơ thẩm vi phạm quy định của pháp luật và không có giá trị pháp lý. Do vậy lời xác nhận của nguyên đơn tại phiên tòa phải được coi là chứng cứ, có giá trị chứng minh; Theo quy định của pháp luật thì thỏa thuận của những người thừa kế trong việc phân chia di sản chỉ phải lập bằng văn bản, không phải công chứng, chứng thực.

Đối với nội dung kháng nghị: Tòa án không yêu cầu cụ T, ông K, ông U, bà O, bà Y và bà R xác định vị trí của bảy phần đất do cụ T phân chia vào ngày 20/9/2014 cụ thể của từng người ở vị trí nào...Nội dung này không nằm trong phạm vi giải quyết vụ án của Tòa án mà Tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của ngU đơn.

Nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng nguyên đơn đã cho phần đất được chia của mình cho ông T thì nguyên đơn không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến thừa đất này nữa. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Mặt khác vụ án này không phải là vụ án yêu cầu chia thừa kế nên Tòa án không có nghĩa vụ phải giải quyết việc chia đất cho ông D nhiều hay ít và đúng hay sai. Đây là hai quan hệ pháp luật khác nhau nên kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không cần Tét.

Đối với Đơn xin xác nhận ngày 18/3/2011 do ông U cung cấp và ông U dựa vào đó để cho rằng cụ T đã cho ông toàn bộ diện tích đất này, đồng thời Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét tài liệu này đã giải quyết vụ án là



không phù hợp là không có căn cứ, vì nội dung của Đơn xin xác nhận ghi: “*Nay tôi xét thấy tôi đã già, vậy tôi làm di chúc này ủy quyền cho con trai tôi là Nguyễn Văn U, con dâu là Phùng Thị X toàn quyền sử dụng mảnh đất này*”. Như vậy không có bất kỳ nội dung nào đề cập đến việc “tặng cho”. Hai cụm từ “di chúc” và “ủy quyền” đều không phải là tặng cho. Cụ T vẫn còn sống nên di chúc của cụ chưa có hiệu lực và cụ T có quyền thay đổi nội dung di chúc bất cứ lúc nào. Nếu là ủy quyền thì cụ T cũng có quyền chấm dứt ủy quyền bất kỳ lúc nào, thể hiện trong việc ngày 20/9/2014 đã họp gia đình và cụ T đã chia đất cho các con, ông U đã biết việc chia đất này, đồng ý với việc này và không có ý kiến gì và còn cho suất đất được chia của mình cho người khác thì đương nhiên ông U phải biết việc ủy quyền không còn hiệu lực.

Đồng thời, Theo quy định của pháp luật thì việc tặng cho quyền sử dụng đất phải lập hợp đồng công chứng và theo quy định của pháp luật về thời điểm hoàn thành việc tặng cho thì việc tặng cho chỉ được coi là hoàn thành khi đã đăng ký sang tên quyền sử dụng đất. Nếu tặng cho không đúng hình thức theo quy định của pháp luật và chưa sang tên cho ông U thì việc tặng cho này chưa hoàn thành và ông U vẫn chưa phải là chủ sử dụng đất, không có quyền gì đối với đất.

Như vậy, trong mọi trường hợp thì tờ Đơn xin xác nhận này đều không có giá trị pháp luật để cho rằng ông U là người có quyền sử dụng đất nên kể cả có việc Tòa án cấp sơ thẩm không lấy lời khai của những người khác về nội dung tờ đơn này thì cũng không ảnh hưởng gì đến việc giải quyết vụ án. Do vậy kháng nghị của Viện kiểm sát về vấn đề này là không cần Thiết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã phát biểu ý kiến về việc R theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự như sau: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự như đã chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Với các lý do đã trình bày kháng nghị ở trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS - ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện T.

### **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 tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn U và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T trong hạn luật định, được chấp nhận xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của một số đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần các đương sự đến Tòa để xét xử nhưng một số đương sự vắng mặt (trong đó có ông K, anh Q có đơn xét xử vắng mặt), những người này không kháng cáo và sự vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Vì vậy Tòa án xét xử vắng mặt họ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nội dung vụ án thể hiện:

Cụ Nguyễn Thị T và cụ Nguyễn Thanh G sinh được 07 người con như đã nêu trên. Khoảng những năm 1980 cụ T và cụ G đã khai hoang trồng sắn và cây bạch đàn trên diện tích đất khoảng 2000m<sup>2</sup> đất lâm nghiệp ở khu đồi Thịnh Niên, thuộc thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Quá trình sử dụng đất, gia đình hai cụ đã sử dụng ổn định liên tục, không có tranh chấp với các hộ giáp ranh. Trong một phần diện tích đất hai cụ khai hoang đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị M là con trai và con dâu của hai cụ diện tích là 1065m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 19 (Theo bản đồ VN2000), địa chỉ thửa đất ở thôn C, xã Đ, huyện T. Thửa đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 19 diện tích 1611,0m<sup>2</sup> (Theo bản đồ VN2000), địa chỉ thửa đất ở thôn C, xã Đ, huyện T. Cụ G chết năm 1999 không để lại di chúc.

Ngày 17/6/2018, cụ T, ông K, bà R chuyển nhượng cho ông B 480m<sup>2</sup> đất ở khu đồi Thịnh Niên, thuộc thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc với giá 390.000.000đ. Có hướng đông giáp nhà ông D bà M, phía nam giáp đất ông Hưng bà Thu, phía tây giáp đường tỉnh lộ 310, phía B giáp đất bà Nội.

Nguyên đơn ông U khởi kiện đề nghị được lấy lại diện tích 480m<sup>2</sup> đất của gia đình đã chuyển nhượng và thanh toán cho ông B số tiền 390.000.000đ. Trường hợp ông B không đồng ý thì ông yêu cầu Tòa án tuyên án hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2018 giữa cụ T, ông K, bà R với ông B vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật với lý do: Không ký vào Biên bản hợp gia đình ngày 20/9/2014; Biên bản hợp gia đình ngày 20/9/2014 do các thành viên trong gia đình tự hợp với nhau, không được công chứng, chứng thực và cũng không có xác nhận của chính quyền địa phương là không đúng quy định của Luật đất đai.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì diện tích đất trên là của cụ Nguyễn Thị T, việc chuyển nhượng đất giữa cụ T cùng vợ chồng ông K bà R là tự nguyện, phù hợp với ý kiến của các thành viên trong gia đình, ông U không có quyền lợi trong diện tích đất 480m<sup>2</sup>.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận T thấy:

Do ông U khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Tuy nhiên theo lời khai của

các đương sự và các tài liệu chứng cứ thu thập được khoảng những năm 1980 cụ G và cụ T khai hoang được khoảng 2000m<sup>2</sup> đất lâm nghiệp. Năm 1999 cụ G chết không để lại di chúc, như vậy từ 1999 đã phát sinh quan hệ pháp luật thừa kế. Theo Bộ luật dân sự năm 1995, Bộ luật dân sự 2005 thì thời hiệu thừa kế là 10 năm kể từ thời điểm mở thừa kế, nhưng theo Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế là 30 năm kể từ thời điểm mở thừa kế. Trong khoảng thời gian đó không có ai khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ G thì di sản thừa kế của cụ G là tài sản chung chưa chia (Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004), nhưng năm 2011 cụ T lại có văn bản ủy quyền cho ông U sử dụng 1000m<sup>2</sup> đất (trong văn bản còn ghi là di chúc) là không hợp với quy định của pháp luật vì cụ T không có quyền định đoạt cả di sản thừa kế của cụ G. Đến năm 2014 cụ T họp gia đình để chia đất cho các con đối với diện tích đất còn lại, diện tích này bao gồm cả di sản thừa kế của cụ G chưa chia. Tuy nhiên ông U cho rằng thừa đất mà cụ T, ông K và bà R đã chuyển nhượng cho ông B là của ông được cụ G, cụ T tặng cho.

Quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm và tại giai đoạn phúc thẩm ông U đều cho rằng ông không ký vào Biên bản họp gia đình ngày 20/9/2014 và ông không đồng ý với Biên bản họp gia đình này.

Ở giai đoạn phúc thẩm Tòa án cấp phúc thẩm đã lấy lời khai của ông U làm rõ một số nội dung kháng cáo, ông U khai: Ông có khai với Tòa án cấp sơ thẩm là không ký vào Biên bản họp gia đình ngày 20/9/2014 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận lời khai này; ông chưa bao giờ khai có mặt tại cuộc họp gia đình ngày 20/9/2014 và đến khi ông B đến chặt cây Bạch đàn trên đất thì ông mới biết cụ T đã bán đất cho ông B; Biên bản phiên tòa của Tòa án cấp sơ thẩm có ghi nội dung ông có mặt tại cuộc họp gia đình ngày 20/9/2014 là không đúng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng trong quá trình giải quyết vụ án ông U chưa bao giờ khai có mặt tại cuộc họp gia đình ngày 20/9/2014 và chưa có lời khai về việc thỏa thuận tặng cho đất, đến phiên tòa ngày 15/9/2020 trong Biên bản phiên tòa và Bản án sơ thẩm có ghi ông U khai ông và những người khác đều xác nhận ngày 20/9/2014 gia đình cụ T đã họp để giải quyết phần đất cụ G khai hoang, nhưng trong nội dung vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không nêu rõ sự thay đổi trong lời khai của ông U theo diễn biến tại phiên tòa là thiếu sót, chính sự thiếu sót này ông U đã phủ nhận lời trình bày trong Biên bản phiên tòa.

Sự thiếu chính xác của bản án còn thể hiện: Biên bản hòa giải ngày 13/8/2020 (BL 139) ông K đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng Tòa án lại trích dẫn lời khai của ông K: Không đồng ý với yêu cầu của ông U vì diện tích đất trên là đất của bố mẹ ông khai hoang, việc chuyển nhượng đất giữa cụ T cùng vợ chồng ông với ông B là tự nguyện, phù hợp với ý kiến của các thành viên trong gia đình ông, ông B đã trả đủ tiền...là không chính xác.

Như vậy chưa đủ căn cứ vững chắc để khẳng định Biên bản họp gia đình ngày 20/9/2014 có đồng thuận của tất cả thành viên trong gia đình cụ T (Trong đó có sự

đồng thuận của ông U) đã chia di sản thừa kế của cụ G và cụ T đã chia phần tài sản của mình cho các con, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại cho rằng ông U không có quyền lợi gì trong 480m<sup>2</sup> đất mà cụ T, ông K và bà R đã chuyển nhượng cho ông B nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông U, không xem xét đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2018 giữa cụ T, ông K và bà R.

Để làm rõ ông U có quyền lợi gì trong diện tích đất 480m<sup>2</sup> hay không Tòa án cần lấy lời khai của cụ T và ông K cùng các con của cụ T về nội dung “Đơn xin xác nhận” lập ngày 18/3/2011 của cụ T để làm rõ ý chí của cụ T khi làm đơn xin xác nhận năm 2011 và cần xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ ông D và bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp nào, mặt khác cần đối chất để làm rõ ngày 20/9/2014 ông U có mặt tại cuộc họp gia đình không? Ý chí của ông U như thế nào về việc phân chia đất? Đây có phải là cuộc họp để phân chia tài sản chung của cụ G và tặng cho tài sản cho các con của cụ T không...? Những vấn đề này chưa làm rõ ở Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm ông U xuất trình Biên bản họp gia đình ngày 06/5/1998 (bản chính) nội dung thể hiện ông U được bố mẹ là cụ G, cụ T cho một nửa mảnh đất ở đồi Thịnh Niên. Biên bản ghi có mặt cụ G, cụ T, ông Trường, ông T, ông U, bà Z. Đây là chứng cứ mới chưa được xem xét đánh giá làm rõ tính xác thực của chứng cứ.

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng theo Biên bản họp gia đình ngày 20/9/2014 thì ông U không có quyền lợi gì trong 480m<sup>2</sup> đất mà cụ T, ông K, bà R đã chuyển nhượng cho ông B, tức là ông U không có quyền khởi kiện nhưng lại xét xử bác đơn khởi kiện của ông U làm mất đi quyền khởi kiện của ông U, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông U. Trong trường hợp này nếu Tòa án đã nhận đơn thì Tòa án phải trả lại đơn khởi kiện cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự; nếu Tòa án đã thụ lý giải quyết vụ án thì phải đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông U có quyền khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế trước khi yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu (nếu ông U cho rằng ông có quyền lợi trong diện tích đất đó).

Những sai sót này của Tòa án cấp sơ thẩm Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của ông U và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện T để giải quyết lại vụ án. Các nội dung kháng cáo của các đương sự sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[4] Do vụ án bị hủy nên ông Nguyễn Văn U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DSST ngày 21 tháng 9 năm 2020 Tòa án nhân dân huyện T. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện T giải quyết lại vụ án.

Các nội dung kháng cáo của đương sự sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0009608 ngày 08 X 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện T;
- VKSND huyện T;
- Chi cục T.H.A DS huyện T;
- Các đương sự kháng cáo;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

**Nguyễn Hoàng Thanh**