

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC NINH**

Bản án số: 60/2021/DSPT

Ngày: 20-27/4/2021

*V/v: Tranh chấp HĐ chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất*

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Tuyết Mai;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính;

Ông Lương Đức Năm;

*- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Hiền -Thư ký TAND 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.*

Trong ngày 20 và 27 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 59/2021/TLPT- DS ngày 25/01/2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2020/DS-ST ngày 10/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 64/2021/QĐ-PT, ngày 02/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1974; địa chỉ: khu D, phường P, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1952; địa chỉ: khu D, phường P, thành phố B, thành phố B. Có mặt;

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Huỳnh Mỹ L – Luật sư Công ty Luật TNHH T, Đ Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: H, tập thể T, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. Có mặt;

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1986 và chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1987; địa chỉ: khu D, phường P, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1985 và ông Đào Nguyên T, sinh năm 1967 – Luật sư Văn phòng Luật sư kết nối, Đ luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: số V, phường S, quận L, thành phố Hà Nội. Có mặt;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1952; bà Ngô Thị X, sinh năm 1953; chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1976; chị Nguyễn Thị

N2, sinh năm 1979; chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1982. Cùng địa chỉ: khu D, phường P, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Bà X, chị N1, chị N2 và chị H1 cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ đại diện. Có mặt;

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị N2, chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn T.

Người kháng nghị: Viện kiểm sát thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

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

*Nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:* Hộ ông Nguyễn Văn Đoàn tại thời điểm năm 1992-1993 có 06 nhân khẩu gồm: ông Nguyễn Văn Đoàn, bà Ngô Thị X, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị N2 và chị Nguyễn Thị H1. Năm 1992 hộ ông Đ được Nhà nước giao tổng số 1.746m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại thôn D, xã P, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh (nay là khu D, phường P, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh). Ngày 05/9/1999, toàn bộ 1.746m<sup>2</sup> đất nông nghiệp của hộ ông Đ đã được UBND huyện Yên Phong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là* giấy CNQSDĐ) đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Đoàn. Tổng số 1.746m<sup>2</sup> đất nông nghiệp hộ ông Đ được giao gồm 5 thửa, đã bị Nhà nước thu hồi 04 thửa chỉ còn lại thửa đất số 223, tờ bản đồ 9, diện tích 360m<sup>2</sup> tại xứ Đồng Dế, khu D, phường P, thành phố Bắc Ninh (*viết tắt là* thửa đất số 223).

Ngày 17/02/2012 ông Đoàn, bà X đã ký Hợp đồng (*viết tắt là* HĐ) chuyển nhượng 63m<sup>2</sup> (3m x 21m) đất của thửa đất số 223 cho anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị L. Ngày 31/3/2012 ông Đoàn chuyển nhượng tiếp cho anh T1 chị L 105m<sup>2</sup> (05m x 21m) của thửa đất số 223. Tổng hai lần chuyển nhượng là 168m<sup>2</sup> thuộc thửa số 223. Phần đất chuyển nhượng giáp với thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn Toán bố đẻ anh T1.

HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*viết tắt là* QSDĐ) được ký giữa ông Đoàn bà X và anh T1 chị L ngày 17/02/2012; cũng như HĐ chuyển nhượng QSDĐ được ký giữa ông Đoàn và anh T1 chị L ngày 31/3/2012 đều thể hiện dưới dạng văn bản viết tay do ông Đoàn trực tiếp viết nội dung và người bán ký tên, không có người mua ký. Cả hai HĐ này đều không có công chứng, chứng thực. Cả hai lần chuyển nhượng ông Đ, bà X không cho anh T và các thành viên còn lại trong hộ gia đình biết.

Khoảng năm 2016, giữa ông Đ và anh Nguyễn Văn Vang có tranh chấp về QSDĐ (phần đất tranh chấp là phần đất còn lại của thửa đất số 223). Trước khi ông Đ có đơn khởi kiện, giữa ông Đ và anh Vang đã xảy ra mâu thuẫn về QSDĐ, hai bên xô xát cãi cọ nên anh T biết việc ông Đ bà X đã chuyển nhượng 168m<sup>2</sup> đất của thửa đất số 223 cho anh T1 chị L. Thời điểm đó, phần còn lại của thửa đất số 223 do anh Vang đang quản lý sử dụng 94,5m<sup>2</sup> (4,5m x 21m). Anh Vang đã xây dựng

một kho chứa phế liệu trên phần đất này. Vì anh Vang cho rằng anh Vang đã mua phần diện tích 94,5m<sup>2</sup> của ông Toán, trong khi người có quyền sử dụng phần đất này là hộ ông Đoàn. Tại thời điểm ông Đ chuyển nhượng đất cho anh T1 chị L thửa đất này là đất ruộng rau. Sau khi chuyển nhượng, khoảng năm 2016 anh T1 chị L đã xây dựng 01 kho chứa giấy phế liệu có diện tích khoảng 100m<sup>2</sup> trên phần diện tích đất giáp với đất nhà ông Toán, phần còn lại vẫn là đất trống. Hiện tại anh T1 chị L vẫn sử dụng kho chứa giấy phế liệu.

Anh T cho rằng ông Đ, bà X tự ý chuyển nhượng đất của hộ gia đình không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ là không phù hợp với qui định của pháp luật, vi phạm quyền lợi của anh T và các thành viên khác không tham gia ký kết. Vì vậy, anh T đề nghị hủy HĐ chuyển nhượng QSDĐ được ký giữa ông Đoàn, bà X và anh T1, chị L lập ngày 17/02/2012; Hủy HĐ chuyển nhượng QSDĐ được ký giữa ông Đoàn và anh T1, chị L lập ngày 31/3/2012.

*Bị đơn anh T1, chị L trình bày:* Ông Đ là anh trai ông Toán (bố đẻ anh T1). Hộ ông Đ có thửa đất số 223 liền kề với thửa đất của ông Toán. Toàn bộ 09 hộ gia đình có đất nông nghiệp tại xứ đồng này đã thống nhất chuyển đổi, bù trừ diện tích của 17 hộ để làm đường giao thông nội đồng (về Tây Nam có 09 hộ gia đình, về Đông Bắc có 08 hộ gia đình). Sau khi có đường đi các hộ đều tân đất, một số hộ đã xây dựng nhà ở. Thửa đất của hộ ông Đ cũng đã được gia đình ông Đ tân lập để sử dụng làm đất ở. Năm 2012, ông Đ bị vỡ nợ, có nhu cầu bán đất, ông Đ đề nghị ông Toán mua thửa đất này nhưng do ông Toán không có tiền nên đã bảo vợ chồng anh T1 chị L mua.

Ngày 17/02/2012, anh T1 chị L và ông Đ bà X đã thỏa thuận mua bán 63m<sup>2</sup> đất của thửa đất này. Thửa đất số 223 của hộ ông Đ sau khi thỏa thuận chuyển đổi rút bù diện tích có chiều dài giáp đường đi là 14,1m. Thửa đất có tứ cận: hướng Bắc giáp đường đi dài 14,1m, hướng Nam giáp đất nhà bà Đa dài 14,1m, hướng Đông giáp đất nhà ông Toán dài 21m, hướng Tây giáp đất nhà bà p Si dài 21m. Phần đất ông Đ bà X chuyển nhượng lần thứ nhất cho anh T1 chị L có chiều dài giáp đường đi là 03m giáp với đất nhà ông Toán. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 300.000.000đồng, ông Đ bà X cùng các con đã nhận tiền và bàn giao đất cho anh T1 chị L. Ông Đ viết giấy chuyển nhượng, cả ông Đ và bà X cùng ký vào giấy chuyển nhượng này. Các con ông Đ là anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị N2 cùng có mặt nhưng không ký.

Đến ngày 31/3/2012 ông Đ chuyển nhượng tiếp cho anh T1 chị L phần đất liền kề với phần đất đã mua có chiều dài giáp đường đi là 05m, diện tích 105m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng phần đất này là 500.000.000 đồng. Ông Đ, bà X và các con trực tiếp nhận tiền. Ông Đ viết giấy ghi nhận nội dung thỏa thuận vào mặt sau của tờ giấy

mua bán trước đó và chỉ một mình ông Đ ký. Tổng diện tích hai lần chuyển nhượng là  $08m \times 21m = 168m^2$ .

Do không hiểu biết đầy đủ pháp luật, hai bên có quan hệ họ hàng nên việc chuyển nhượng đất giữa anh T1 chị L và hộ ông Đ chỉ dừng lại việc bên mua nhận đất, bên bán nhận tiền và viết giấy xác nhận nội dung đã thỏa thuận ngày 17/02/2012 và ngày 31/3/2012 mà không tiến hành các thủ tục đúng theo qui định của pháp luật.

Khoảng năm 2015, anh T1 chị L yêu cầu ông Đ cung cấp giấy tờ chứng minh QSDĐ để làm thủ tục đăng ký QSDĐ nhưng ông Đ nói là không có giấy tờ gì. Sau đó, anh T1 chị L có tìm hiểu được biết phần đất này hộ ông Đ đã được cấp giấy QSDĐ nhưng ông Đ cố tình gây khó dễ. Đến nay anh T con trai ông Đ yêu cầu hủy HĐ chuyển nhượng diện tích  $168m^2$  anh T1 chị L đề nghị giải quyết theo pháp luật. Nếu việc chuyển nhượng đất giữa anh T1 chị L và ông Đ bà X là vô hiệu, đề nghị giải quyết hậu quả của việc vô hiệu.

Ngày 15/5/2020, anh T1 chị L đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Ngày 19/5/2020, anh T1 chị L đã nộp tiền tạm ứng án phí. Ngày 03/6/2020, anh T1 chị L đã có đơn về việc thay đổi yêu cầu từ việc đề nghị giải quyết hậu quả HĐ vô hiệu theo qui định của pháp luật sang yêu cầu công nhận HĐ chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T1, chị L và ông Đ bà X. Đồng thời anh T1 chị L đề nghị Tòa án xem xét về thời hiệu khởi kiện. Vì việc chuyển nhượng đất giữa anh T1 chị L và gia đình ông Đ bà X diễn ra từ năm 2012. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Đ bà X vợ chồng anh T1 chị L đã xây dựng 01 kho chứa giấy phế liệu. Anh T1 chị L đã quản lý, sử dụng kho chứa giấy phế liệu từ đó đến nay. Quá trình anh T1, chị L quản lý sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông Đ bà X từ năm 2012 đến năm 2018, không có tranh chấp. Phía anh T và các con ông Đ là chị N1, chị N2, chị H1 cho rằng không biết việc ông Đ bà X chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh T1 chị L là không đúng. Vì vợ và các con ông Đ là người chứng kiến việc anh T1 chị L giao tiền; toàn bộ các thành viên trong hộ ông Đ đều sinh sống tại khu D, phường P, thành phố Bắc Ninh. Anh T1 chị L quản lý sử dụng đất suốt thời gian dài các con ông Đ đều biết và không có ý kiến gì. Vì vậy, anh T1 chị L đề nghị Tòa án công nhận HĐ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đ bà X và anh T1 chị L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan là bà X, chị N1, chị N2, chị H1 thống nhất với lời trình bày của anh T và ông Đ.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho anh T đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông Đ bà X đã chuyển nhượng QSDĐ của hộ gia đình, các thành viên khác trong hộ gia đình không biết, không đồng ý. Các thành viên khác trong hộ ông Đ chỉ biết khi mọi người làm đơn khởi kiện anh

Vang, chị Mai tại Tòa án thành phố Bắc Ninh (năm 2017). Hơn nữa cả hai HĐ chuyển nhượng do ông Đ bà X, hay cá nhân ông Đ ký kết đều không được công chứng chứng thực là vi phạm về hình thức của HĐ.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho anh T1 chị L đề nghị HĐXX: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì những căn cứ sau đây: 02 HĐ chuyển nhượng QSDĐ đã ký kết giữa ông Đ bà X và anh T1 chị L hoàn toàn tự nguyện. Bên bán đã nhận toàn bộ số tiền, bên mua đã nhận phần diện tích 168m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 223. Như vậy là HĐ đã thực hiện xong hoàn toàn, hơn nữa trong HĐ các bên không có thỏa thuận điều khoản nào về việc hủy bỏ hợp đồng. Các thành viên khác trong hộ ông Đ buộc phải biết về việc chuyển nhượng này của ông Đ vì là người chứng kiến việc giao nhận tiền. Thời điểm ông Đ chuyển nhượng đất ông Đ gặp khó khăn về tài chính điều này mọi thành viên trong hộ đều biết. Mặt khác năm 2015, chị L và anh T1 (thành viên của hộ ông Toán) đã có đơn yêu cầu UBND phường P giải quyết về việc tranh chấp quyền sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng của ông Đ bà X. Trước thời điểm UBND phường giải quyết giữa hộ ông Đ và hộ ông Toán có tranh chấp QSDĐ tại khu vực xứ đồng Dế, phường P hai hộ đã nhiều lần xảy ra xô xát, đánh cãi chửi nhau, người dân trong khu vực đều biết, không có lý gì các thành viên trong hộ ông Đ đều sinh sống tại khu D, phường P lại không biết. Phía nguyên đơn cho rằng năm 2016 khi tiến hành thủ tục khởi kiện anh Vang chị Mai mới biết về việc chuyển nhượng QSDĐ cho anh T1 chị L, được thể hiện trong đơn khởi kiện là không đúng.

Tại phiên tòa Luật sư của nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không nhận được công văn số 88/CV-UBND ngày 04/5/2015 của UBND phường P nhưng tài liệu này được chính nguyên đơn cung cấp trong vụ án khởi kiện anh Vang chị Mai. Như vậy khẳng định anh T biết việc ông Đ bà X chuyển nhượng đất cho anh T1 chị L. Vì vậy, nguyên đơn đã từ bỏ quyền khởi kiện trong hạn luật định, nên yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận.

Luật sư đề nghị: Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh T1 chị L về việc công nhận 02 hợp đồng gồm: HĐ chuyển nhượng QSDĐ được ký giữa ông Đoàn, bà X và anh T1, chị L lập ngày 17/02/2012; HĐ chuyển nhượng QSDĐ được ký giữa ông Đoàn và anh T1, chị L lập ngày 31/3/2012. Mặc dù 02 hợp đồng này có vi phạm về hình thức nhưng trong thời hạn 02 năm các đương sự đã không có yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, vì vậy mà hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Với nội dung như 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 48; điểm e khoản 1 Điều 217; Điều 220; Điều 235; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 101; Điều 104; Điều 129; Điều 130; Điều 132; điểm b Điều 142; điểm b Điều 143; Điều 429; Điều 502; Điều 688 Bộ luật dân sự; Khoản 1

Điều 106; Điểm b khoản 1 Điều 127; khoản 1 Điều 146 Luật Đất đai năm 2003; 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 sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy HĐ chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 17/02/2012 được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị L. HĐ chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 31/03/2012 được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn T1 chị Nguyễn Thị L, do thời hiệu khởi kiện đã hết. Anh Nguyễn Văn T không có quyền khởi kiện lại.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị L về việc công nhận HĐ chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 17/02/2012 được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn T1 chị Nguyễn Thị L. HĐ chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 31/03/2012 được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn T1 chị Nguyễn Thị L. Phần đất chuyển nhượng có diện tích 168m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 9, diện tích 360m<sup>2</sup> tại xứ đồng Dé, khu D, phường P, thành phố B, ngày 05/9/1999 đã được UBND huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh cấp giấy CNQSDĐ đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Đoàn. Phần đất có tứ cận: hướng Bắc giáp đường bê tông dài 8m; hướng Nam giáp đất nhà ông Nghi bà Đa dài 08m; hướng Đông giáp đất nhà ông Nguyễn Văn Toán dài 21m; hướng Tây giáp đất nhà bà Ngô Thị Si dài 21m.

Anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị L phải đăng ký QSDĐ và nộp các nghĩa vụ tài chính theo qui định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không phải ký lại HĐ chuyển nhượng QSDĐ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/11/2020, ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị N2, chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 25/11/2020, Viện kiểm sát nhân dân thành phố B kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 10/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; 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.

Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy 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:

Kháng nghị của Viện kiểm sát thành phố B, kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị N2, chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn T được nộp trong hạn luật định, có nội dung phù hợp và đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng là kháng cáo, kháng nghị hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

Về tố tụng: Hội đồng xét xử thấy, bản án sơ thẩm đã xem xét giải quyết đầy đủ các yêu cầu của đương sự; xác định đúng quan hệ tranh chấp; đưa đầy đủ người có L quan vào tham gia tố tụng, tiến hành lấy lời khai của các đương sự trong vụ án, mở phiên họp hòa giải, phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đảm bảo theo trình tự thủ tục luật định.

Quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSDĐ. Phía bị đơn là anh Nguyễn Văn T1 chị Nguyễn Thị L có yêu cầu xem xét về thời hiệu khởi kiện. Theo qui định tại điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015, thời hiệu khởi kiện để yêu cầu tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm hại.

Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị N2, chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn T Hội đồng xét xử thấy:

HĐ chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 17/02/2012 được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị L. HĐ chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 31/03/2012 được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn T1 chị Nguyễn Thị L. Đối tượng giao kết là QSDĐ nông nghiệp, cụ thể là 63m<sup>2</sup> đất (ngày 17/02/2012) và 105m<sup>2</sup> đất (ngày 31/03/2012) thuộc thửa đất số 223 tại xứ đồng Dế, khu D đã được UBND huyện Yên Phong cấp giấy CNQSDĐ. Như vậy, theo qui định tại Điều 106, Điều 107 Luật đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009 ông Đ, bà X có quyền chuyển nhượng

và anh T1 chị L có quyền nhận chuyển nhượng phần đất này, anh T1 chị L phải có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích.

Thực trạng sử dụng đất tại xứ đồng Dé, khu D của các hộ dân đều không đúng mục đích. Các hộ dân đã tự thỏa thuận rút đổi diện tích để làm đường giao thông và tân lập, một số hộ đã xây dựng nhà kiên cố. Trước khi chuyển nhượng đất cho anh T1 chị L, hộ ông Đ đã thỏa thuận cùng các hộ có đất tại xứ đồng này. Sau khi thỏa thuận rút đất bù trừ thửa đất của hộ ông Đ chỉ còn lại chiều dài mặt đường là 14,1m, chiều sâu là 21m, diện tích là 296,1m<sup>2</sup>. Như vậy, bản thân hộ ông Đ và 16 hộ dân có đất tại xứ Đồng Dé đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất. Anh T1 chị L nhận chuyển nhượng của hộ ông Đ cũng tiếp tục việc sử dụng sai mục đích. Thực tế, ngay sau khi chuyển nhượng anh T1 chị L đã xây dựng một nhà kho diện tích 105m<sup>2</sup> trên phần đất giáp với hộ ông Nguyễn Văn Toán. Điều này được khẳng định qua một số nhân chứng là người trực tiếp xây dựng là ông Nguyễn Xuân Quảng và những hộ đang sử dụng đất của khu vực này gồm anh Ngô Văn PH1, anh Nguyễn Văn Hồng. Anh T và các thành viên khác trong hộ ông Nguyễn Văn Đ cho rằng đến năm 2016 khi có tranh chấp đất với anh Nguyễn Văn Vang, chị Nguyễn Thị Mai mới biết quyền lợi ích bị xâm phạm là không phù hợp. Vì từ năm 1992 đến nay các anh chị vẫn sinh sống ở Dương Ổ, P.

Mặt khác, năm 2015 giữa hộ ông Đ do ông Đ đại diện và anh T1 chị L đã xảy ra tranh chấp phần đất chuyển nhượng này. Anh T1 chị L đã có đơn yêu cầu UBND phường P giải quyết. Ngày 18/4/2015 tại UBND phường P, ông Đ đã ký vào biên bản làm việc về việc giải quyết tranh chấp đất đai theo đơn kiến nghị của anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị L. Tại biên bản này ghi rõ: “.. *việc chuyển nhượng giữa các bên và xác định nhà L T1 mua 2 lần là 8m, nhà Thơm mua 2m, ông Đoàn còn 4,1m. Yêu cầu ông Đoàn xác định mốc giới cho các hộ nhận chuyển nhượng*”.

Sau đó UBND phường đã có công văn số 88/CV-UBND ngày 04/5/2015 gửi UBND thành phố B và hai hộ ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Toán (bố anh T1). Công văn này chỉ rõ: “*Việc chuyển nhượng QSDĐ của các bên không đúng trình tự, qui định của pháp luật. Việc tự ý xây dựng công trình trên đất không được cơ quan có thẩm quyền cho phép là vi phạm pháp luật...*”.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đoàn thừa nhận: ông là chủ gia đình và chủ xí nghiệp sản xuất giấy của gia đình. Năm 1992, do sự cố nổ lò của xí nghiệp làm 1 người chết và 2 người bị tH1, nếu không hòa giải được với gia đình của họ thì ông có thể bị xử lý về hình sự, sự cố này các con ông và những người trong làng đều biết; thời điểm đó gia đình ông rất khó khăn, xí nghiệp ngừng hoạt động và nợ tiền nhiều người nên không có tiền để khắc phục hậu quả. Vì vậy, ông đã phải bán đất



cho anh T1 chị L, toàn bộ số tiền bán đất do anh T1 chị L trả ông dùng vào việc sửa chữa dây chuyền sản xuất, bồi thường tai nạn lao động và trả nợ mọi người.

Do đó, có căn cứ xác định các thành viên trong hộ gia đình ông Đ biết quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm từ trước tháng 4/2015. Nhưng đến ngày 04/4/2019 anh T nộp đơn khởi kiện, như vậy là đã quá 03 năm theo qui định tại Điều 429 BLDS về thời hiệu khởi kiện. Như vậy, anh T đã mất quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm hại. Vì vậy, bản án sơ thẩm đã tuyên đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T do thời hiệu khởi kiện đã hết theo qui định tại điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[3] Viện kiểm sát nhân dân thành phố B kháng nghị 3 vấn đề:

*Thứ nhất*, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng thời hiệu để đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là vi phạm Điều 123, 132 BLDS. Kháng nghị cho rằng giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật thì không áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 123, 132 BLDS.

Xét thấy: - *Tại Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, nêu: “Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký HĐ 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 HĐ 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 HĐ biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”.

- Tại Quyết định giám đốc thẩm số 42/2014/DS-GĐT ngày 18/02/20144 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân Tối Cao về tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Trần Văn Sáng, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị Vân, sinh năm 1952; địa chỉ: thôn Cầu Gạo, xã Yên Phụ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh thì việc chủ hộ chuyển nhượng đất của hộ gia đình không vi phạm điều cấm nên vẫn áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 123, 132 BLDS.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát.

*Thứ hai*, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng vẫn xem xét giải quyết là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, là vi phạm Điều 5 BLDS.

Ngày 15/5/2020, bị đơn yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của HĐ vô hiệu. Ngày 19/5/2020, bị đơn nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu này. Tòa án đã thụ lý bổ sung yêu cầu của bị đơn.

Ngày 03/6/2020, bị đơn đã có đơn thay đổi yêu cầu từ đề nghị giải quyết hậu quả HĐ vô hiệu sang yêu cầu công nhận HĐ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đoàn, bà X với anh T1, chị L và đề nghị tòa án xem xét thời hiệu khởi kiện.

Xét thấy, tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, đã ra thông báo thụ lý yêu cầu của bị đơn nên việc bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố không phải thụ lý lại, trong biên bản ghi lời khai tòa án cấp sơ thẩm cũng đã thông báo cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan biết việc thay đổi yêu cầu phản tố của bị đơn. Vì vậy, tòa án cấp sơ thẩm xem xét và giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn là không vượt quá phạm vi yêu cầu giải quyết của đương sự. Do đó, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát.

*Thứ ba*, Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu nguyên đơn anh Nguyễn Văn T cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Sổ hộ khẩu anh T nộp theo đơn khởi kiện là sổ hộ khẩu của ông Đoàn, anh T đã bị gạch tên khỏi sổ hộ khẩu này vì đã cắt khẩu chuyển đi. Trong quá trình giải quyết vụ án, tòa án cấp sơ thẩm đã không yêu cầu anh T bổ sung chứng cứ này, đồng thời cũng không thu thập tài liệu chứng cứ là vi phạm quy định tại Điều 97 khoản 5 Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát được chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc thu thập chứng cứ, tài liệu khi giải quyết vụ án. Tuy nhiên, do vi phạm của tòa án cấp sơ thẩm không làm thay đổi bản chất vụ án nên không cần thiết phải hủy bản án như đề nghị của Viện kiểm sát.

[4] Xét yêu cầu phản tố về việc công nhận 02 HĐ chuyển nhượng QSDĐ lập: ngày 17/02/2012 được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn T1 chị Nguyễn Thị L, ngày 31/03/2012 được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn T1 chị Nguyễn Thị L, thì thấy:

- 02 HĐ này đã được lập thành văn bản nhưng không tuân thủ về hình thức văn bản (không có công chứng, chứng thực) theo qui định tại Điều 502 Bộ luật dân sự.

- Bên nhận chuyển nhượng là anh T1, chị L đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả tiền cho bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Đ. Bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Đ đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng là anh T1, chị L (HĐ đã thực hiện xong)

- Bên nhận chuyển nhượng là anh T1, chị L đã xây kho trên đất từ năm 2012.

- Mặt khác, đối tượng giao kết của HĐ là QSDĐ của hộ gia đình. Theo qui định tại khoản 1 Điều 101 Bộ luật dân sự, các thành viên của hộ gia đình là chủ thể tham gia xác lập, thực hiện giao dịch hoặc ủy quyền cho người đại diện tham gia

xác lập giao dịch. Trong giao dịch chuyển nhượng QSDĐ này ông Đ, bà X không được các thành viên khác của hộ ủy quyền. Vì vậy, giao dịch này được giao kết giữa ông Đ là thành viên hộ gia đình không có quyền đại diện nên sẽ bị vô hiệu từng phần theo qui định tại điều 130 BLDS và hậu quả vô hiệu được giải quyết theo qui định tại điều 142, Điều 143 BLDS, không vi phạm điều cấm như kháng nghị của Viện kiểm sát thành phố B.

- Theo qui định tại khoản 1 Điều 132 BLDS, thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu chỉ là 02 năm, như vậy cũng đã hết thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 132 BLDS quy định: Hết thời hiệu quy định tại khoản 1 Điều này mà không có yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu thì giao dịch có hiệu lực. Vì vậy, 02 HĐ chuyển nhượng QSDĐ này có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu công nhận HĐ chuyển nhượng QSDĐ giữa hộ ông Nguyễn Văn Đ và anh Nguyễn Văn T1 chị Nguyễn Thị L của anh T1 chị L được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, án sơ thẩm đã công nhận 02 HĐ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đoàn bà X và anh T1 chị L, giữa ông Đoàn và anh T1 chị L là có căn cứ. Vì vậy, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị N2, chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị N2, chị Nguyễn Thị H1 có quyền khởi kiện ông Nguyễn Văn Đoàn, bà Nguyễn Thị X trong một vụ án dân sự khác để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Căn cứ Quyết định số 173/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường P, thành phố B toàn bộ xứ Đồng Dế, khu D, phường P là đất dân cư hiện trạng. Như vậy, anh T1 chị L sẽ phải làm nghĩa vụ tài chính và thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất khi cấp có thẩm quyền phê duyệt pH1 án chuyển đổi mục đích sử dụng đất và làm thủ tục đăng ký QSDĐ với cơ quan có thẩm quyền theo qui định của pháp luật mà không phải ký kết lại HĐ chuyển nhượng QSDĐ với hộ ông Nguyễn Văn Đ.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Xử:

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố B. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị N2, chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 48, điểm e khoản 1 Điều 217, Điều 220, Điều 235, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 101, Điều 104, Điều 129, Điều 130, Điều 132, điểm b khoản 1 Điều 142, điểm b khoản 1 Điều 143, Điều 429, Điều 502, Điều 688 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật Đất đai năm 2003; 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 sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/02/2012 được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/03/2012 được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn T1 chị Nguyễn Thị L, do thời hiệu khởi kiện đã hết. Anh Nguyễn Văn T không có quyền khởi kiện lại.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị L về việc công nhận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/02/2012 được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn T1 chị Nguyễn Thị L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/03/2012 được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn T1 chị Nguyễn Thị L. Phần đất chuyển nhượng có diện tích 168m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 9, diện tích 360m<sup>2</sup> tại xứ đồng Dé, khu D, phường P, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh đã được UBND huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/1999 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Đoàn. Phần đất có tứ cận: hướng Bắc giáp đường bê tông dài 8m, hướng Nam giáp đất nhà ông Nghì bà Đa dài 08m, hướng Đông giáp đất nhà ông Nguyễn Văn Toán dài 21m, hướng Tây giáp đất nhà bà Ngô Thị Si dài 21m.

Anh Nguyễn Văn T1 chị Nguyễn Thị L phải đăng ký quyền sử dụng đất và nộp các nghĩa vụ tài chính theo qui định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không phải ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Án phí: Anh Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số: AA/2018/0001761 ngày 11/4/2019 và của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Trả lại anh Nguyễn Văn T1 chị Nguyễn Thị L 18.000.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai số: AA/2019/0000295 ngày 19/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B

4. Lệ phí: Anh Nguyễn Văn T phải chịu 5.400.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản (xác nhận anh T đã nộp đủ).

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

***Nơi nhận:***

- TAND Cấp Cao;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND huyện Yên Phong;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

**Nguyễn Tuyết Mai**