

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 162/2019/DS-PT

Ngày 14/10/2019

V/v. Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSD đất và  
hủy giấy chứng nhận QSD đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phùng Hải Hiệp;

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Minh Tuấn;

Ông Nguyễn Huyền Cường.

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Đào Thanh Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:*  
Bà T Thị Minh N, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 14 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 75/2019/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2019 về việc “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 9455/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 09 năm 2019 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Bà Quản Thị T, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc; có mặt.

***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 46, đường Nguyễn TT, xã ĐT, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; có mặt.

***Bị đơn:*** Anh Dương Văn N, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc; có mặt.

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

1. Chị T Thị L, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt và có văn bản ủy quyền cho anh Dương Văn N đại diện.

2. Ông Dương Văn Y, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt.

3. Ông Dương Văn Ng, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Bà Dương Thị S, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu 5, xã Yên Dương, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
5. Bà Dương Thị C, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
6. Bà Dương Thị M, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn Yên Hòa, xã Bồ Lý, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
7. Bà Dương Thị M, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn Vĩnh Ninh, xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
8. Anh Dương Văn Th, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc; có mặt.
9. Chị Dương Thị M, sinh năm 1997; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
10. Anh Dương Văn X, sinh năm 2000; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
11. Ông T Văn C, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn Đồng Lính, xã Đại Đình, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt và có văn bản ủy quyền cho anh Dương Văn N đại diện.
12. Bà Lại Thị Nh, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn Đồng Lính, xã Đại Đình, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt và có văn bản ủy quyền cho anh Dương Văn N đại diện.
13. Ông Dương Thanh B, sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt và có văn bản ủy quyền cho anh Dương Văn N đại diện.
14. Ủy ban nhân dân huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc; địa chỉ: Km 10, xã Hợp Châu, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt.
15. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc; địa chỉ: xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc; do ông Đàm Văn Năm – Cán bộ địa chính làm đại diện; có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Quản Thị T trình bày:* Vợ chồng bà Quản Thị T và ông Dương Kiều Thuận (mất năm 2017) là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất là 1.135m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 655 + 184 + 619 + 67 + 68, tờ bản đồ số 16 + 19 + 21, tại địa chỉ xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc, do UBND huyện TĐ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/7/2000. Nguồn gốc đất trên là đất khai hoang từ những năm 1985, đến năm 1994 vợ chồng bà T cùng góp tiền mua đất rồi xây nhà, trồng cây và sinh sống ổn định, lâu dài trên đất mà không có tranh chấp. Trong quá trình sử dụng đất, bà T có nghe ông Thuận có ý định chuyển nhượng một phần đất vườn của gia đình cho cháu là anh Dương Văn N nhưng sau đó ông Thuận không nhắc lại chuyện này. Hồ sơ giấy tờ về quyền sử dụng đất ông Thuận cất giữ nên bà T

không được biết. Năm 2008, vợ chồng ông bà làm giấy tặng cho con trai cả là Dương Văn Yên một phần đất. Ông Thuận là người cất giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T không biết diện tích đất của gia đình mình còn bao nhiêu.

Tháng 05/2017, ông Thuận đột ngột qua đời không để lại di chúc. Sau khi ông Thuận mất, bà T tiến hành sắp xếp lại đồ đạc thì phát hiện ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình mà ông Thuận đã cất từ lâu và một bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Kiểu Thuận và anh Dương Văn N. Nội dung bản hợp đồng thể hiện việc chuyển nhượng cho anh Dương Văn N 200m<sup>2</sup> đất ở. Trong bản hợp đồng có chữ ký ghi là “T- Quản Thị T” nhưng bà T không hề biết và ký vào bản hợp đồng này. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng mà bà T không biết là không đúng quy định theo Điều 233 Bộ luật dân sự 1995 và Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000.

Trong trường hợp này, mảnh đất là tài sản chung của bà T và ông Thuận nên việc chuyển nhượng cần phải có sự bàn bạc, thống nhất giữa hai vợ chồng và có sự đồng ý bằng văn bản của bà T nhưng ông Thuận đã tự ý chuyển nhượng mà bà T không được biết là đã xâm phạm trực tiếp đến quyền lợi của đồng sở hữu tài sản. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chỉ có hiệu lực nếu thỏa mãn quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995. Tuy nhiên, hợp đồng do ông Dương Kiểu Thuận và anh Dương Văn N xác lập bởi chủ thể không có quyền đối với tài sản (dấu hiệu làm giả chữ ký của bà T) còn bà T là chủ sở hữu tài sản lại không hề hay biết về việc chuyển nhượng trên. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái quy định của pháp luật nên việc UBND huyện TĐ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng đất cũng là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của công dân.

Vì vậy, bà T đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21/CN ngày 06/11/2004 giữa ông Dương Kiểu Thuận và anh Dương Văn N là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; hủy Quyết định số 365/QĐ- CT ngày 29/6/2005 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Tam; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 204767 do UBND huyện TĐ cấp ngày 29/6/2005 cho hộ gia đình Dương Văn N có địa chỉ tại xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc.

*Bị đơn là anh Dương Văn N (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị T Thị Ly) trình bày:* Ngày 06/11/2004, anh N, chị Ly cùng với ông Dương Kiểu Thuận và bà Quản Thị T có đến UBND xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó vợ chồng ông bà Thuận chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị 200m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất 691, tờ bản đồ 19 với giá 15.000.000 đồng. Vợ chồng anh chị đã trả đủ tiền và ông bà Thuận, T giao đủ 200m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng anh chị. Sau đó, anh chị cùng với ông bà Thuận, T tiến hành làm hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Năm 2005, anh chị được cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010, anh chị đã làm nhà mái bằng 02 tầng 01 tum kiên cố, diện tích khoảng 120m<sup>2</sup> trên đất và sống ổn định từ đó đến nay. Anh chị khẳng định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Thuận, bà T với vợ chồng anh chị là hoàn toàn tự nguyện, không bên nào ép buộc bên nào. Nay bà Quản Thị T khởi kiện, anh chị không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- UBND huyện TĐ (do ông Nguyễn Trung Thành đại diện) trình bày: Hiện tại UBND huyện TĐ đang lưu trữ các hồ sơ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Dương Văn N, cụ thể hồ sơ gồm: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của anh Dương Văn N; Biên bản kiểm tra hiện trạng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tờ khai lệ phí trước bạ; Tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất; Biên lai thu lệ phí trước bạ; Biên lai thu thuế chuyển quyền sử dụng đất; Quyết định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản lưu). Ngoài ra, không có lưu trữ hồ sơ nào khác liên quan đến các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Dương Văn N.

Trên cơ sở các hồ sơ lưu trữ cho thấy UBND huyện TĐ đã ban hành Quyết định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Dương Văn N là đúng thẩm quyền. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

- UBND xã Đ (do ông Lưu Xuân Năm đại diện) trình bày: Hiện tại UBND xã Đ lưu trữ các hồ sơ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Dương Văn N như sau: Tại trang 20, sổ sổ quản lý 671, sổ địa chính có ghi ông Dương Kiểu Thuận, tại thửa số 619, diện tích 280m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 19. Năm 2004, hộ ông Dương Kiểu Thuận chuyển nhượng đất cho anh Dương Văn N, hồ sơ gồm: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của anh Dương Văn N; Biên bản kiểm tra hiện trạng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc UBND xã Đ lập hồ sơ của ông Dương Kiểu Thuận chuyển nhượng đất cho anh Dương Văn N là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, UBND xã không có hồ sơ nào khác liên quan đến các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Dương Văn N. UBND xã Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

- Anh Dương Văn Yên trình bày: Anh là con trai cả của ông Dương Kiểu Thuận (đã mất năm 2017). Năm 2008, anh được ông Thuận và bà T (mẹ kế) cho 100m<sup>2</sup> đất vườn. Hiện tại anh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ở ổn định trên diện tích đất mà bố mẹ anh cho. Anh có nghe bố và mẹ kế là bà T nói là năm 2005, bố mẹ anh chuyển nhượng 200m<sup>2</sup> đất vườn cho vợ chồng anh N, chị Ly. Anh được biết vợ chồng anh N, chị Ly đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm nhà ở 2 tầng 1 tum kiên cố. Nay bà T khởi kiện

anh N, anh đồng ý với quan điểm khởi kiện của bà T, vì bố mẹ anh chỉ đồng ý chuyển nhượng 200m<sup>2</sup> đất vườn chứ không phải đất ở.

- Anh Dương Văn Nguyệt trình bày: Bố anh là ông Dương Kiểu Thuận, mẹ anh là bà Trương Thị Hai. Bố mẹ anh sinh được 06 người con, anh là con thứ 2 trong gia đình. Mẹ anh mất năm 1994, ông Thuận mất năm 2017. Bố mẹ anh và các anh chị em của anh ở trên thửa đất ở thôn T, xã Đ. Hiện tại anh vẫn đang sinh sống trên thửa đất này. Sau khi mẹ anh mất, bố anh và bà T đã tạo lập được 01 mảnh đất khác (thửa đất các bên đang tranh chấp). Việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa bố anh, bà T với anh N, anh không được biết và không liên quan. Anh chỉ nhớ anh có ký tên vào giấy chuyển nhượng do bố anh bảo ký nhưng anh không nhớ nội dung cụ thể. Nay anh xác định anh không liên quan đến tài sản mà bố anh và bà T tạo lập sau này nên đề nghị Tòa án không triệu tập anh đến các phiên họp cũng như phiên tòa. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Các anh chị Dương Văn Thắng, Dương Văn Xuân và Dương Thị Mới thống nhất trình bày: Ông Thuận, bà T kết hôn với nhau từ năm 1994 và sinh được 03 người con chung gồm Dương Văn Thắng, Dương Thị Mới và Dương Văn Xuân. Ông Thuận mất năm 2017. Trước khi mất, ông Thuận và bà T là chủ sử dụng hợp pháp của diện tích đất 1.135m<sup>2</sup> tại thửa số 655 + 184 + 619 + 67 + 68, tờ bản đồ 16 + 19 + 21 ở thôn T, xã Đ, huyện TĐ đã được UBND huyện Lập Thạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 mang tên ông Dương Kiểu Thuận. Nguồn gốc đất này do bố mẹ anh chị khai hoang và mua lại mà có. Từ khi sinh ra, anh chị đã ở trên thửa đất này. Năm 2005, ông Thuận và bà T xây nhà 04 gian cấp 4 trên đất. Năm 2008, ông Thuận, bà T cho anh Dương Văn Yên một phần đất thuộc thửa đất nêu trên để anh Yên xây nhà (anh Yên là con trai cả của ông Thuận và bà Trương Thị Hai, bà Hai mất năm 1994). Việc ông Thuận, bà T cho anh Yên đất sau này anh chị mới được biết. Năm 2010, anh chị được biết có người xây nhà 02 tầng trên thửa đất của gia đình nhưng khi đó anh chị còn nhỏ và cũng không thấy có sự việc tranh chấp gì xảy ra. Năm 2017, bố anh chị mất, anh chị mới biết người xây nhà trên thửa đất của gia đình là anh Dương Văn N (anh em họ của anh chị). Anh chị không biết việc bố mẹ anh chị chuyển nhượng đất cho anh N và cũng không biết anh N xây nhà diện tích bao nhiêu. Từ khi anh N xây nhà cho đến nay, thỉnh thoảng anh chị mới gặp anh N cùng vợ con về tại căn nhà nêu trên. Trong suốt thời gian từ năm 2010 đến năm 2017, anh chị không thấy bố mẹ anh chị và vợ chồng anh N có tranh chấp gì với nhau về việc anh N xây nhà trên đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, anh chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Các chị Dương Thị Sinh, Dương Thị Chúc, Dương Thị Mạ và Dương Thị Man thống nhất trình bày: Ngày 11/01/1994, mẹ các chị là bà Trương Thị Hai chết, đến ngày 10/6/1994, bố các chị là ông Dương Kiểu Thuận lấy bà Quản Thị T. Sau khi ông Thuận lấy bà T thì ông Thuận, bà T mới mua mảnh đất hiện đang tranh chấp. Năm 2003, ông Thuận, bà T chuyển nhượng cho anh Dương

Văn N 200m<sup>2</sup> đất vườn, khi đó các chị không được chứng kiến và không được ký vào bất cứ giấy tờ gì. Nay bà T khởi kiện, các chị xác định không tranh chấp gì với ông Thuận, bà T và đồng ý với quan điểm của bà T. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông T Văn Cơ và bà Lại Thị Nhung trình bày: Ông bà là bố mẹ vợ của anh Dương Văn N. Ngày 19/9/2003, vợ chồng ông Thuận, bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho anh N 200m<sup>2</sup> đất với số tiền 27.500.000 đồng; anh N trả trước 1.000.000 đồng và trả tiếp số tiền 26.500.000 đồng khi làm xong giấy tờ bìa đỏ. Tuy nhiên, ông Thuận, bà T không giữ đúng cam kết khi đòi thêm 7.500.000 đồng mới làm bìa đỏ. Gia đình chúng tôi đồng ý. Do vậy, ngày 04/11/2004, ông Cơ cùng vợ chồng ông Thuận, bà T dưới sự chứng kiến của ông Dương Thanh Bình (bố đẻ anh N) và anh Dương Văn Nguyệt (con trai của ông Thuận, bà Hai) đã đứng ra lập giấy nhận tiền chuyển nhượng với diện tích là 200m<sup>2</sup> đất thổ cư, địa chỉ thửa đất ở xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc. Vợ chồng ông Thuận, bà T đã giao đất kể từ ngày nhận đủ tiền. Mục đích mua thửa đất trên là vợ chồng tôi cho con gái và con rể nên sau khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng xong, ông Thuận và anh N đã cùng nhau đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như thế nào vợ chồng ông bà không biết. Sau khi mua đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng anh chị N, Ly xây tường bao loan, kê đá xung quanh để giữ đất. Đến năm 2010, vợ chồng N, Ly làm nhà 02 tầng 1 tum, ông bà có lên hỗ trợ, trông nom công trình. Nay bà T khởi kiện, vợ chồng ông bà thấy rất vô lý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Dương Thanh Bình trình bày: Ông là bố đẻ của anh Dương Văn N. Năm 2002, anh N kết hôn với chị T Thị Ly rồi về ở chung cùng với vợ chồng ông tại thôn T, xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc. Khoảng đầu năm 2003, vợ chồng N, Ly chuyển đến ở tại nhà bố mẹ vợ là ông T Văn Cơ và bà Lại Thị Nhung. Thời điểm năm 2003, do cần tiền và có nhu cầu chuyển nhượng đất nên ông Thuận có nói với ông là muốn chuyển nhượng một phần đất mà vợ chồng ông Thuận, bà T đang ở cho anh em, con cháu trong họ, không muốn bán cho người ngoài. Lúc đó, ông có nói chuyện với ông bà thông gia là ông Cơ, bà Nhung và vợ chồng cháu N việc ông Thuận, bà T muốn chuyển nhượng đất như trên, vì vợ chồng cháu N chưa có đất ở, ông bà thông gia muốn mua một mảnh đất để vợ chồng cháu N có chỗ ở và làm ăn. Do vậy, ngày 19/9/2003, anh N với vợ chồng ông Thuận, bà T thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng 200m<sup>2</sup> đất với số tiền 27.500.000 đồng; anh N trả trước 1.000.000 đồng và khi nào xong giấy tờ thì giao nốt số tiền 26.500.000 đồng. Tuy nhiên, ông Thuận, bà T không giữ đúng cam kết khi đòi thêm 7.500.000 đồng mới làm bìa đỏ. Gia đình chúng tôi đồng ý. Ngày 04/11/2004, ông Cơ cùng vợ chồng ông Thuận, bà T dưới sự chứng kiến của ông và anh Dương Văn Nguyệt (con trai thứ hai của ông Thuận, bà Hai) có lập giấy nhận tiền chuyển nhượng thổ cư với diện tích là 200m<sup>2</sup> và vợ chồng ông Thuận, bà T đã giao đất kể từ ngày nhận đủ tiền. Mục

đích mua thửa đất trên là vợ chồng ông bà thông gia cho con gái và con rể ở và làm ăn. Bởi vậy, sau khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng xong, ông Thuận và anh N đã cùng nhau đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như thế nào ông không biết. Sau khi mua đất và làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng N, Ly xây tường bao loan, kê đá xung quanh để giữ đất. Đến năm 2010, vợ chồng N, Ly làm nhà 02 tầng 1 tum trên đất, khi đó vợ chồng ông Thuận, bà T đều ở địa phương và biết rõ việc vợ chồng cháu N, Ly làm nhà nhưng không có ý kiến gì. Con trai cả ông bà Thuận, T là anh Dương Văn Thắng còn sang làm giúp cho vợ chồng cháu N. Vợ chồng ông có lên hỗ trợ, trông nom công trình cho vợ chồng cháu N, Ly. Nay bà T khởi kiện, ông thấy rất vô lý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 20/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quản Thị T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21/CN ngày 06/11/2004 ký giữa ông Dương Kiều Thuận và anh Dương Văn N vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quản Thị T về hủy Quyết định số 365/QĐ-CT ngày 29/6/2005 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện TĐ và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 204767 do UBND huyện TĐ cấp ngày 29/6/2005 cho hộ gia đình anh Dương Văn N có địa chỉ tại xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/11/2018, nguyên đơn là bà Quản Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Quản Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Giao dịch do các bên thực hiện tại thời điểm Bộ luật dân sự năm 1995 đang có hiệu lực nên việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào quy định tại Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là không đúng; Chữ ký tại Hợp đồng chuyển nhượng không phải là chữ ký của bà T đã được các bên thừa nhận; Đề nghị được giảm định chữ ký của ông Dương Kiều Thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21/CN ngày 06/11/2004; Diện tích đất chuyển nhượng là 200m<sup>2</sup> đất nhưng trên thực tế diện tích đất gia đình anh N sử dụng là hơn 350 m<sup>2</sup> nên cần phải làm rõ diện tích đất thừa này ở đâu ra, đồng thời cần xem xét về hạn mức đất ở khi tách thửa tối thiểu phải còn 50 m<sup>2</sup>, trong khi hợp đồng chuyển nhượng ghi chuyển nhượng toàn bộ đất ở là không đúng.

Bị đơn là anh Dương Văn N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đại diện UBND xã Đ giữ nguyên quan điểm trình bày tại cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về tố tụng, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng; người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Về nội dung, sau khi phân tích nội dung vụ án, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự xử không chấp nhận kháng cáo của bà Quản Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án; căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của bà Quản Thị T là hợp lệ, được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (ngoài anh Dương Văn Thắng) đều vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc có ủy quyền hợp pháp. Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguồn gốc thửa đất số 619, tờ bản đồ 19 tọa lạc tại địa chỉ xã Đ, huyện TĐ, tỉnh Vĩnh Phúc là do vợ chồng ông Dương Kiều Thuận, bà Quản Thị T tạo lập và đã được UBND huyện TĐ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/7/2000 đứng tên ông Dương Kiều Thuận.

Ngày 06/11/2004, ông Dương Kiều Thuận và vợ chồng anh Dương Văn N ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21/CN có chứng thực của UBND xã Đ, theo đó ông Dương Kiều Thuận chuyển nhượng cho anh Dương Văn N 200m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 619, tờ bản đồ 19 nêu trên (Hợp đồng chuyển nhượng ghi bên chuyển nhượng là ông Dương Kiều Thuận và bà Quản Thị T, có chữ ký đề tên bà T nhưng chữ ký này được xác định là do ông Thuận ký thay). Thực hiện hợp đồng, anh N đã thanh toán đủ tiền cho ông Thuận và hai bên tiến hành bàn giao đất theo đúng thỏa thuận. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng anh N tiến hành xây tường bao loan, kê đá xung quanh để giữ đất và đến năm 2005 thì được UBND huyện TĐ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010, vợ chồng anh N xây dựng nhà mái bằng 02 tầng 01 tum kiên cố, diện tích khoảng 120m<sup>2</sup> trên đất và sống ổn định tại nhà đất này từ đó đến nay. Trong suốt quá trình vợ chồng anh N sử dụng đất kể từ khi nhận nhận chuyển nhượng (năm 2004) đến khi ông Thuận mất (năm 2017), giữa gia đình ông Thuận, bà T và vợ chồng anh N không xảy ra tranh chấp, thậm chí khi anh N xây nhà trên đất thì các con của bà T còn sang làm giúp.



Tại bản tự khai ngày 16/4/2018 (BL67) bà T khai vợ chồng bà có chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh N 200m<sup>2</sup> đất vườn chứ không phải 200m<sup>2</sup> đất ở. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T thừa nhận bà đã được ông Thuận trao đổi về việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh N và có biết việc hai bên đo vẽ, bàn giao đất cho anh N. Lời khai của bà T phù hợp với lời khai của các người con của ông Thuận và bà Trương Thị Hai (các anh chị Dương Văn Yên, Dương Văn Nguyệt, Dương Thị Sinh, Dương Thị Chúc, Dương Thị Mạ và Dương Thị Man) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác về việc có biết việc ông Thuận, bà T chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh N. Do đó, việc bà T có lời khai cho rằng bà không biết việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh N là không đúng.

Như vậy, mặc dù bà T không ký tên tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21/CN nhưng trong suốt quá trình ký kết, thực hiện hợp đồng bà T đều biết mà không phản đối là đã thể hiện rõ ý chí đồng thuận với ông Thuận trong việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh N. Thực tế sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng anh N đã thực hiện đầy đủ các quyền của người sử dụng đất hợp pháp như được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; xây dựng kè đá, tường bao, nhà kiên cố và sử dụng đất ổn định đến nay, bà T và thành viên trong gia đình (đang quản lý, sử dụng phần diện tích còn lại của thửa đất số 619, tờ bản đồ 19 và các thửa đất khác gần đó) đều biết việc này nhưng không có ý kiến gì mà chỉ sau khi ông Thuận chết thì bà T mới khởi kiện vụ án. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quản Thị T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng pháp luật (tham khảo Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016).

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21/CN ngày 06/11/2004 ghi rõ đối tượng chuyển nhượng là 200m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 619, tờ bản đồ 19. Nội dung này phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Lập Thạch cấp cho ông Dương Kiều Thuận ngày 18/7/2000, có ghi rõ những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận như sau:

*“Ngày 29/6/2005, đã chuyển nhượng cho ông Dương Văn N 200m<sup>2</sup> đất ở, thửa đất số 619, tờ bản đồ 19. Tại Quyết định số 365/QĐ-CT ngày 29/6/2005. Diện tích còn lại: 280m<sup>2</sup> đất vườn và toàn bộ đất nông nghiệp”.*

*“Ngày 17/9/2008, đã cho tặng ông Dương Văn Yên và bà Đặng Thị Hoa 100m<sup>2</sup> đất vườn thửa đất số 619, tờ bản đồ 19. Tại Quyết định số 796/QĐUBND ngày 17/9/2008. Diện tích còn lại: 180m<sup>2</sup> đất vườn và toàn bộ đất nông nghiệp”.*

Như vậy, việc bà Quản Thị T cho rằng gia đình bà chỉ chuyển nhượng đất vườn mà không chuyển nhượng đất ở hoặc chỉ chuyển nhượng một phần đất ở là không có cơ sở chấp nhận.

Tóm lại, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Quản Thị T. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở nên cần chấp nhận.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Quản Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận kháng cáo của bà Quản Thị T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

Về án phí phúc thẩm: Bà Quản Thị T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ với số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp theo Biên lai thu tiền của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Phúc. Xác nhận bà Quản Thị T đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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

**N-*i nh*Ẻn:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Phúc;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

**T/M Húi @ảg xĐt xỏ phóc thỀm  
ThỀm ph, n - Chũ tầa phi"n tầa**

**Phùng Hải Hiệp**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Huyền Cường**

**Vũ Minh Tuấn**

**Phùng Hải Hiệp**