TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SƠN LA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2025/DS-PT
Ngày 14 - 02 - 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và và 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 SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lại Thị Hiếu

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mai Lan, bà Điêu Thị Kim Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Quàng Hồng Nết - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất và Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất vô hiệu

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2024/DS-PT ngày 24/12/2024 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn*:** Ông Hoàng Văn B, sinh năm 1976. Địa chỉ: Bản M, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn B: Ông Hoàng Quốc T, sinh năm 1978 (theo giấy ủy quyền ngày 10/4/2024). Địa chỉ: Bản M, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Văn B: Ông Đỗ Văn T1 – Văn phòng L1- Đoàn Luật sư tỉnh S. Có mặt.

***Bị đơn*:** Ông Quàng Văn N, sinh năm 1972. Địa chỉ: Bản M, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Quàng Văn N: Ông Hoàng Văn V, sinh năm 1991 (theo giấy ủy quyền ngày 15/9/2023). Địa chỉ: Tiểu khu C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quàng Văn N: Ông Đàm Mạnh H - Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh S. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hà Thị T2, sinh năm 1973. Vắng mặt.

- Anh Hoàng Văn V1, sinh năm 1995. Vắng mặt.

- Chị Hoàng Thị V2, sinh năm 1998. Vắng mặt.

- Ông Hoàng Quốc T, sinh năm 1978. Có mặt.

Đều trú tại: Bản M, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La.

- Bà Quàng Thị T3, sinh năm 1972. Vắng mặt.

- Chị Quàng Thị G, sinh năm 1997. Vắng mặt.

- Chị Quàng Thị X, sinh năm 1995. Vắng mặt.

- Anh Quàng Văn V3, sinh năm 2003. Vắng mặt.

- Ông Lò Văn L, sinh năm 1975 và bà Cầm Thị X1, sinh năm 1977. Ông L có mặt, bà X1 Vắng mặt.

- Anh Lò Văn M (tên gọi khác là Lò Văn X2), sinh năm 1991. Có mặt.

- Ông Cầm Văn C, sinh năm 1978. Có mặt.

Đều trú tại: Bản M, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La.

- Chị Quàng Thị S, sinh năm 1999. Địa chỉ: Bản P, xã B, huyện S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quàng Thị T3, chị Quàng Thị X, chị Quàng Thị G, anh Quàng Văn V3: Ông Hoàng Văn V, sinh năm 1991 (theo giấy ủy quyền ngày 10/7/2024). Địa chỉ: Tiểu khu C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- ***Người kháng cáo:*** Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Hoàng Quốc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Văn B, người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn B: Ông Hoàng Quốc T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn bà Hà Thị T2, anh Hoàng Văn V1, chị Hoàng Thị V4 trình bày:*

Gia đình ông Hoàng Văn B sử dụng đất tại bản Mờn, xã C, huyện M từ trước năm 1993, đến năm 1999 thì nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất mang tên hộ ông Hoàng Văn B theo quyết định số 241/QĐ-UB ngày 03/8/1999. Thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình ông B gồm có ông, vợ là Hà Thị T2, con trai Hoàng Văn V1 và con gái Hoàng Thị V2.

Gia đình ông đã sử dụng toàn bộ diện tích đất được cấp để canh tác nông nghiệp. Khoảng năm 2001, ông có đổi cho em trai là Hoàng Quốc T thửa đất số 44(a), diện tích 390m^2 (đất vườn liền kề) và 44(b) diện tích là 200m^2 (đất thổ cư) tại tở bản đồ 4/SD tại Bản M (nay là M), xã C sử dụng (thực tế đất trên thực địa khoảng hơn 1.000m^2) lấy thửa đất của ông T để làm nhà ở. Ông B và ông T thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản.

Ông Hoàng Quốc T đã sử dụng diện tích đất trên đến khoảng năm 2005 - 2006, thì đổi thửa đất số 44(a), 44(b) trên cho ông Quàng Văn N. Ông T sử dụng thửa đất khoảng 1.000m^2 ở bản Mờn 2, xã C, đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Quàng Văn N được cấp năm 1999. Việc đổi đất này không lập biên bản, không có người làm chứng, ông B và các thành viên trong gia đình không biết. Khi ông N canh tác khoảng 02 năm thì ông B biết việc ông T đổi đất cho ông N. Do ông T xác định việc đổi đất để tiện canh tác nông nghiệp, khi nào một trong hai bên không còn nhu cầu thì đổi lại như cũ nên ông cũng nhất trí, vì đất vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông.

Sau khi đổi đất, ông N đã dựng nhà sàn trên đất để ở, phần đất còn lại trồng cây hàng năm. Sau đó, ông B phát hiện ông Quàng Văn N đã chuyển nhượng anh Lò Văn M (X2) và ông Lò Văn L để làm nhà ở. Do ông T là người đổi đất nên ông T đã xuống trao đổi với anh M, ông L đề nghị dừng việc làm nhà trên đất nhưng anh M và ông L vẫn tiếp tục làm nhà trên đất.

Vì vậy, ông T và ông B đã làm đơn đề nghị Ban quản lý bản Mờn và UBND xã C hòa giải. Tại bản và xã, ông Quàng Văn N nhất trí hai bên đổi trả lại đất cho nhau và sử dụng đúng diện tích đất đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng sau đó ông Quàng Văn N không thực hiện. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án:

- Buộc ông Quàng Văn N phải trả lại diện tích đất ông Quàng Văn N, ông Lò Văn L và anh Lò Văn M (Xôm) đang sử dụng tại Bản M (nay là M), xã C, huyện M theo kết quả xem xét thẩm định tại của Tòa án. Đất thuộc thửa 44(a) (đất vườn liền kề) và 44(b) (đất thổ cư) tại tở bản đồ 4/SD đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hoàng Văn B do UBND huyện M cấp năm 1999.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Quàng Văn N và ông Lò Văn L, anh Lò Văn M (Xôm) là vô hiệu.

- Yêu cầu ông Quàng Văn N, ông Lò Văn L, anh Lò Văn M phải tháo dỡ các công trình lắp đặt trên đất để bàn giao đất cho ông Hoàng Văn B.

Đối với việc mượn đất giữa ông và ông Hoàng Quốc T không phát sinh tranh chấp gì nên không đề nghị Tòa án xem xét.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Lò Văn L và anh Lò Văn M.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện, cho rằng việc ông T mượn thửa đất số 44(a), 44(b) của ông B để sử dụng, ông Bến M1 đất của ông T để làm nhà ở, không phải đổi đất. Ông T cho ông N mượn thửa đất số 44(a), 44(b) (trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B) để làm nhà ở, còn ông T mượn thửa đất nông nghiệp của ông N để canh tác nông nghiệp. Hiện nay, diện tích đất thuộc thửa 44(a) (đất vườn liền kề) và 44(b) (đất thổ cư) tại tở bản đồ 4/SD chưa được đăng ký biến động, đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hoàng Văn B do UBND huyện M cấp năm 1999. Ông Hoàng Văn T4 (em trai ông B) không có quyền thực hiện giao dịch cho mượn hay đổi đất cho ông Quàng Văn N sử dụng đất. Việc ông T4 cho ông N sử dụng đất, ông B và các thành viên khác trong gia đình không biết.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Quàng Văn N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Quàng Văn V3 và người đại diện theo ủy quyền của ông Quàng Văn N, bà Quàng Thị T3, chị Quàng Thị X, chị Quàng Thị G, anh Quàng Văn V3: Anh Hoàng Văn V trình bày:*

Do không có đất ở nên năm 2002, ông Quàng Văn N đổi đất với ông Hoàng Văn B1 (là bố của ông B, ông T4, hiện đã mất). Thời điểm đổi đất, ông B1 đang ở với ông T4. Việc đổi đất do hai bên thỏa thuận miệng với nhau, không làm văn bản. Cụ thể:

Ông N sử dụng khoảng 1.000m^2 tại Bản M, xã C, huyện M. Đất đã thuộc thửa 44(a) (đất vườn liền kề) và 44(b) (đất thổ cư) được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hoàng Văn B do UBND huyện M cấp năm 1999. Khi đổi, đất trồng sắn, đất hủm.

Ông T4 và ông B1 sử dụng thửa đất khoảng 1,5ha tại thửa 34, sơ đồ 32/SD tại Bản M, xã C, huyện M. Đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Quàng Văn N do UBND huyện M cấp năm 1999. Đất canh tác nông nghiệp.

Khi thỏa thuận đổi đất, hai bên thống nhất đổi vĩnh viễn, không có thời hạn. Do giá trị thửa đất của ông N không tương xứng với giá trị thửa đất của ông T4 nên thống nhất ông T4 được quyền sử dụng 01 thửa đất khác của gia đình ông trong thời hạn 02 năm.

Sau khi đổi đất, gia đình ông N đã sử dụng đất để làm nhà ở ổn định và canh tác nông nghiệp hàng năm, không có tranh chấp đến năm 2023.

Trong quá trình sử dụng đất, ngày 16/4/2015, gia đình ông N chuyển

nhượng khoảng 800,0m^2 cho ông Lò Văn L, trú tại bản Mờn 2, xã C, huyện M. Sau đó ông L đã nhận chuyển nhượng thêm 02 lần nữa. Hai bên có làm giấy tờ chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông L đã cải tạo đất và làm nhà cấp bốn để ở từ 2016 đến nay. Năm 2017, gia đình ông tiếp tục chuyển nhượng khoảng 200,0m^2 cho anh Lò Văn M (con nuôi của ông Hoàng Văn T4), trú tại bản Mờn 2, xã C, huyện M. Việc chuyển nhượng này hai bên thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản, không có người làm chứng lúc thỏa thuận. Anh M đã làm nhà sàn để ở từ năm 2017 đến nay.

Việc chuyển nhượng đất cho anh M và ông L đã xong, không phát sinh tranh chấp và mọi người trong bản đều biết, trong đó có ông B và ông T4.

Khi thỏa thuận đổi đất, ông B1 và ông T4 cho biết, trước thời điểm đổi đất năm 2002, ông B1, ông T4 và ông B đã đổi đất với nhau, theo đó ông B1, ông T4 sử dụng đất đã được được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B để đổi cho ông. Do nhận thức hạn chế nên sau khi đổi đất, ông không làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, từ khi đổi đất năm 2002 đến năm 2023 là hơn 20 năm. Khi ông, ông L, anh M làm nhà ở, ông B, ông T4 và các thành viên trong gia đình không có ý kiến gì. Hiện nay, ông Hoàng Quốc T vẫn đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N. Như vậy, việc đổi đất đã thực hiện xong nên ông N và những thành viên trong gia đình ông N không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông B.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Quốc T trình bày:

Ông là em trai của ông Hoàng Văn B, con trai của ông Hoàng Văn B1.

Khoảng năm 2001, ông có đổi đất cho anh trai là Hoàng Văn B (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để canh tác nông nghiệp, ông B có sử dụng diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn B1 (bố đẻ) để làm nhà ở. Hai anh em đã thống nhất cho nhau đổi đất để sử dụng, khi nào không còn nhu cầu thì trả lại.

Đến khoảng năm 2005, ông N đến đề nghị đổi đất. Sau khi trao đổi, ông đã đổi phần diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Quàng Văn B2, thửa 44a, 44b cho ông N sử dụng. Ông sử dụng diện tích đất khoảng 2000m^2 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N để canh tác nông nghiệp. Thời điểm đổi đất, ông đang ở cùng với bố là Hoàng Văn B1 và mẹ là Cầm Thị H1. Việc đổi đất là do ông thực hiện, ông B1, bà H1 và ông B2 đều không biết việc đổi đất này, sau khi ông N sử dụng đất khoảng 03 năm mới biết. Việc đổi đất với ông N chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập thành văn bản, không có người làm chứng. Việc đổi đất này chỉ đổi để sử dụng, không phải đổi vĩnh viễn. Do đó, khi ông B2 biết cũng không có ý kiến gì.

Sau khi thống nhất thỏa thuận, hai bên giao đất thực địa cho nhau nhưng không tiến hành đo đạc cụ thể do thửa đất đã có mốc cụ thể. Đến gần đây, ông N chuyển nhượng đất cho anh Lò Văn M và ông Lò Văn L thì ông B2 không nhất

trí, nên ông đã đề nghị anh M, ông L dừng việc làm nhà, yêu cầu ông N trả lại đất nhưng ông N không nhất trí.

Hiện tại, ông đang sử dụng phần đất của ông N nhưng để trống, không canh tác. Vì vậy, ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông B2, đề nghị ông N, anh M, ông L trả lại đất cho ông B2. Ông sẽ có trách nhiệm trả lại diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng cho ông N.

Đối với việc ông Bến mượn đất của ông (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B1) làm nhà ở, ông không đề nghị Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa, ông T cho rằng ông và ông B2 chỉ mượn đất của nhau để tiện sử dụng, ông mượn của ông B2 thửa đất 44(a), 44(b) để sử dụng sau đó đổi cho ông N nên đề nghị ông N trả lại đất cho ông B2. Việc ông sử dụng diện tích đất khác của ông N chỉ là mượn đất sử dụng trong 02 năm, không có thỏa thuận như ông N trình bày.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lò Văn L, bà Cầm Thị X1 trình bày***:

Ngày 16/4/2015, cợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Quàng Văn N và bà Quàng Thị T3 thửa đất thổ cư, tổng diện tích đất là 300m^2 tại bản Mờn, xã C để làm nhà ở với giá 35.000.000VNĐ. Hai bên có lập giấy chuyển nhượng đất thổ cư. Khi nhận chuyển nhượng đất ông biết nguồn gốc thửa đất là do ông N đổi với ông B2 từ lâu và ông N đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Ông bà đã thanh toán đủ tiền, ông bà đã sử dụng đất từ năm 2015 đến nay. Khi nhận chuyển nhượng, đất trũng, có độ dốc chênh nhau khoảng 5m. Để làm nhà ở, ông đã tiến hành đổ đất và san lấp mặt bằng để làm nhà ở. Trước khi làm nhà, ông có mua thêm 02m chiều rộng mặt đường với giá là 7.000.000VNĐ (nhưng không viết giấy tờ riêng mà viết cộng vào giấy ngày 16/4/2015, không viết thêm số tiền). Vợ chồng tôi đã làm nhà gỗ khung gỗ để ở từ năm 2015 đến nay. Tổng trị giá cải tạo đất, làm nhà và xây tường phía sau khoảng 477.000.000VNĐ. Ngày 23/02/2023, ông nhận chuyển nhượng thêm 2,2m chiều rộng mặt đường liên bản với giá 26.000.000VNĐ.

Trong quá trình sử dụng đất, ông B2 và ông T không có lần nào đến yêu cầu gia đình ông không được làm nhà. Năm 2023, ông được mời tham gia giải quyết mới biết thửa đất phát sinh tranh chấp và được yêu cầu dừng làm phần tường phía sau.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông và ông N đã thực hiện xong, không có tranh chấp gì nên ông không đề nghị Tòa án xem xét.

Đối với đơn khởi kiện ông B2, ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án buộc ông N phải trả lại đất cho ông B2, ông sẽ có yêu cầu sau. Tại phiên tòa, ông L giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lò Văn M (Xôm) trình bày:***

Ông là con nuôi của ông Hoàng Quốc T, là cháu của ông Quàng Văn N.

Năm 2017, anh nhận chuyển nhượng 15m chiều rộng đường liên bản, chiều sâu hết đất để làm nhà ở tại bản Mờn 2, xã C, huyện M với giá 29.000.000đ. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất, ông không biết đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hoàng Văn B. Ông là người cùng bản nên biết thửa đất này do ông N sử dụng từ lâu. Việc chuyển nhượng có lập thành văn bản nhưng hiện ông không còn lưu giữ.

Sau khi thanh toán đủ tiền, ông N đã bàn giao đất. Cuối năm 2017, anh đã làm 01 ngôi nhà sàn và ở từ đó đến nay. Trường hợp Tòa án buộc ông N phải trả lại đất cho ông B, đề nghị ông N trả lại anh tiền chuyển nhượng đất và tiền di dời tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cầm Văn C trình bày:

Ông xác nhận ông có cho anh Lò Văn M diện tích đất khoảng 02m chiều rộng, chiều sâu hết đất, giáp mặt đường liên bản tại bản Mờn, xã C khi anh M làm nhà ở. Phần đất này là phần đất sau khi ông di chuyển phần rãnh nước giữa thửa đất. Tuy nhiên, ông xác định việc cho anh M đất đã xong, hai bên không có tranh chấp và không đề nghị Tòa án xem xét nội dung này.

**** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Văn B trình bày*:** Việc ông Hoàng Quốc T đổi đất cho ông Quàng Văn N1 chỉ là đổi đất tạm thời, tại thời điểm đổi đất, diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Hoàng Văn B do đó xác định diện tích đất đang tranh chấp là tài sản chung của gia đình ông B, việc ông Hoàng Quốc T không có quyền của người sử dụng đất đổi đất với ông Quàng Văn N là vô hiệu. Cho nên có đầy đủ căn cứ để xác định hộ ông Hoàng Văn B là hộ có quyền sử dụng diện tích 1.150,1m^2 thuộc thửa số 44(a), 44(b), tở bản đồ 4/SD (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2024), đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

**** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Quàng Văn N trình bày*:** Việc ông Quàng Văn N thỏa thuận đổi đất cho ông Hoàng Quốc T là trao đổi vĩnh viễn cho nhau không có thời hạn, khi các bên giao đất cho nhau, đất không có tranh chấp. Trước khi ông T đổi đất cho ông N, ông B đã đổi đất cho ông T, hiện tại ông B đã làm làm nhà và vẫn ở trên đất của ông T. Từ khi đổi đất đến nay đã hơn 20 năm, ông N đã làm nhà và đã 03 lần chuyển nhượng đất cho ông L, 01 lần chuyển nhượng đất cho anh M (Xôm). Ông L và anh M đã làm nhà, quá trình chuyển nhượng và làm nhà của ông N, ông L, anh X1 gia đình ông B đều biết vì là người cùng bản, tuy nhiên gia đình ông B không có ý kiến, khiếu nại gì. Do đó đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B.

**** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Quốc T trình bày*:** Năm 2001 do không có đất canh tác, ông Hoàng Quốc T được anh trai là

Hoàng Văn B cho mượn toàn bộ diện tích đất được cấp để canh tác đất nông nghiệp (thửa đất 44(a), 44(b) tờ bản đồ 04/SD) việc cho mượn đất này do ông B và ông T là anh em nên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản và có thỏa thuận khi nào không canh tác nữa thì ông T có trách nhiệm trả lại đất cho ông B. Do đó khẳng định ông Hoàng Văn B là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 1.150,1m^2 thuộc thửa số 44(a), 44(b), tở bản đồ 4/SD (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2024), việc ông Hoàng Văn B khởi kiện đòi lại đất là hoàn toàn có căn cứ và hợp pháp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 15/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn đã Quyết định:**

Áp dụng khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 170 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Án lệ số 40/2021/AL ngày 23/02/2021 về công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế;

điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn B về việc: Đòi lại quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Quàng Văn N và ông Lò Văn L, anh Lò Văn M (Xôm) là vô hiệu; yêu cầu ông Quàng Văn N, ông Lò Văn L, anh Lò Văn M phải tháo dỡ các công trình lắp đặt trên đất để bàn giao đất cho ông Hoàng Văn B.

Công nhận giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế giữa ông Hoàng Quốc T và ông Quàng Văn N.

Ông Quàng Văn N được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động đối với thửa 44(a) (đất vườn liền kề) và 44(b) (đất thổ cư) tại tờ bản đồ 4/SD, địa chỉ thửa đất: Bản Mờn, xã C, huyện M, tỉnh Sơn La.

Ngoài ra, Bản án Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

*** Sau khi xét xử sơ thẩm:**

Ngày 24/9/2024 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Mai Sơn. Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu ông N trả lại 1000m^2 đất tại Bản Mờn nay thuộc (Bản M) xã C, huyện M, tỉnh Sơn La.

*** Tại phiên toà phúc thẩm:**

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Hoàng Văn B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T4:

Ông B được UBND huyện M cấp đất với toàn bộ diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2000 ông B cho ông T4 mượn đất để trồng trọt. Bà T2 là vợ ông B không nhất trí cho ông T4 mượn, việc mượn không đăng ký biến động.

Năm 2005 ông T4 cho ông N mượn khoảng 1150m^2 đất trong đó có đất thuộc thửa 44b, 44a. Đất của ông B ông T4 không có quyền đổi đất cho ông B, việc đổi đất không lập thành văn bản không có giấy tờ gì.

Diện tích đất ông N bán đất cho ông M, ông L không có giấy tờ. Ông N không có quyền bán đất, việc bán đất cũng không làm giấy tờ không đăng ký cơ quan có thẩm quyền. Hiện tại đất ông N chiếm dụng là 1150m^2 đất mang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B.

Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ chứng cứ trong hồ sơ sửa bản án sơ thẩm tuyên bố giao dịch bán đất của ông N và ông M, ông L vô hiệu tuyên bố giao dịch đổi đất giữa ông T4 và ông N vô hiệu. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn B, đề nghị ông M2 ông L, ông M tháo dỡ toàn bộ nhà đất trả cho ông B, ông T4.

- Ý kiến của ông Hoàng Quốc T: Nhất trí với trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Xác định tại cấp sơ thẩm không được rút một phần yêu cầu khởi kiện

- Ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Không nhất trí với kháng cáo của nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn.

- Ý kiến củangười có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Lò Văn L, ông Cầm Văn C: Nhất trí với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 15/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đã được Ủy

ban nhân dân xã C, huyện M đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn thụ lý, giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền và quan hệ pháp luật.

Đơn kháng cáo của đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn nộp đúng thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, vắng mặt những ngươi có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng đã có người đại diện theo uỷ quyền của những người này có mặt tại phiên toà hoặc đã được triệu tập hợp lệ theo quy đinh của pháp luật; Kiểm sát viên và các đương sự có mặt tại phiên toà đều đề nghị xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự tại Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn và tại Tòa phúc thẩm, thấy rằng việc ông N sử dụng thửa đất đang tranh chấp xuất phát từ có giao dịch đổi đất. Xem xét giao dịch đổi đất, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về thời gian thực hiện giao dịch: Ông T cho rằng hai bên thỏa thuận từ khoảng năm 2005-2006, ông N cho rằng thỏa thuận đổi với ông B1, ông T (thời điểm ông B1 đang ở cùng ông Hoàng Quốc T) từ năm 2002. Việc thỏa thuận không lập thành văn bản, không có người làm chứng khách quan. Kết quả xác minh tại cấp sơ thẩm về quá trình sử dụng đất, những người dân sống xung quanh thửa đất tranh chấp và UBND xã C cho biết ông Quàng Văn N sử dụng đất để ở và canh tác được khoảng 20 năm. Như vậy, Tòa án sơ thẩm xác định thời điểm thực hiện giao dịch của các bên khoảng năm 2003 đến năm 2005 là có căn cứ.

[2.2] Về chủ thể thực hiện giao dịch: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất đang tranh chấp được cấp cho hộ gia đình ông Hoàng Văn B. Ông T xác định ông là người thực hiện giao dịch với ông N; ông N cho rằng thực hiện giao dịch với ông Hoàng Văn B1 (bố ông T và ông B). Cả ông B và ông T đều xác định, thời điểm thực hiện giao dịch với ông N, ông T ở cùng nhà với ông Hoàng Văn B1. Năm 2001 ông Hoàng Văn B sử dụng thửa đất của ông Hoàng Quốc T để làm nhà ở. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T xác định có cho ông Bến mượn đất để ở, ông T mượn đất (thửa 44a và 44b) của ông B để canh tác nông nghiệp sau đó đổi diện tích đất đó cho ông N. Việc mượn đất của ông T và ông B không lập thành văn bản nhưng đã được thực hiện trên thực tế. Thực tế, ông B vẫn đang sử dụng đất đã đổi với ông T để ở đến nay. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, lời trình bày của ông T và ông B không thống nhất, lúc xác định hai anh em đổi đất cho nhau, lúc xác định hai anh em mượn đất của nhau. Căn cứ thực tế sử dụng đất, có thể thấy, về bản chất ông T và ông B đã có

giao dịch đổi quyền sử dụng đất cho nhau. Gia đình ông B sống cùng bản với ông N. Trong quá trình sử dụng đất, ông N làm nhà ở trên đất khoảng 20 năm và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh M và ông L đã làm nhà ở trên đất từ năm 2017. Tuy nhiên, ông B và các thành viên đều không có ý kiến. Ông B cho rằng khi phát hiện ông N, anh M và ông L làm nhà trên đất, đều yêu cầu ông T phải yêu cầu người sử dụng đất dừng việc làm nhà nhưng không có căn cứ chứng minh.

[2.3] Về việc thực hiện giao dịch: Tòa án cấp sơ thẩm xác minh với đại diện UBND xã C thể hiện: Ông N sử dụng đất để làm nhà ở ổn định, liên tục trên đất tranh chấp khoảng 20 năm trước khi phát sinh tranh chấp. Trong quá trình sử dụng đất, ông N đã chuyển nhượng đất cho anh M và ông L, cả hai đều làm nhà trên đất, ông B đều không có ý kiến. Thửa đất tại thời điểm ông N sử dụng đất là đất trũng để canh tác nông nghiệp, nay ông N, anh M, ông L đã cải tạo đất bằng phẳng và làm nhà ở. Hiện nay, ông T đang là người sử dụng thửa đất thửa 34, sơ đồ 32/SD tại Bản M (nay là M), xã C, huyện M đã được cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Quàng Văn N. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T cũng thừa nhận có sử dụng 01 thửa đất khác của ông Quàng Văn N trong thời gian 02 năm. Như vậy, cấp sơ thẩm xác định giao dịch đổi đất giữa ông T và ông N là có thật trên thực tế và đã thực hiện xong là có căn cứ.

[2.4] Về hình thức của giao dịch: Việc đổi đất các bên không lập thành văn bản có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, không đăng ký biến động theo quy định của luật đất đai là vi phạm về hình thức, nhưng các bên đã thực hiện hết các nghĩa vụ trong giao dịch. Do đó, Bản án sơ thẩm áp dụng quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, xác định giao dịch đổi quyền sử dụng đất này không vô hiệu về mặt hình thức là có căn cứ.

[3] Từ những nhận định, phân tích nêu trên. Xét thấy, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tại phiên toà đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở; cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 15/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn, phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, xét nguyên đơn sinh sống tại xã C, huyện M là xã có điều kiện kinh tế khó khăn nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hoàng Quốc T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 15/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn ông Hoàng Văn B.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 14/2/2025).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sơn La;
- Toà án nhân dân huyện Mai Sơn;
- Chi cục THADS huyện Mai Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Lại Thị Hiếu

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN**
CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đinh Thị Mai Lan **Điêu Thị Kim Liên** **Lại Thị H2**