

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 13a/2019/DS-PT  
Ngày: 23- 4 - 2019  
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Thái Thị Hồng Vân.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Đăng Phồn

Ông Nguyễn Hữu Hà

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Văn Đồng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2019/DSPT ngày 08 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2019/QĐ-PT, ngày 07 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Hoàng Xuân H. Sinh năm 1949. Vắng mặt.

Trú tại: Thôn T, xã Ch, huyện C, tỉnh Nghệ An.

- Bà Trần Thị Th. Sinh năm 1950. Vắng mặt

Trú tại: Thôn T, xã Ch, huyện C, tỉnh Nghệ An

- Anh Hoàng Ngọc Th. Sinh năm 1975. Vắng mặt

Trú tại: 277/4, khu phố 1, phường T, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Anh Hoàng Ngọc N. Sinh năm 1980. Có mặt.

Trú tại: Thôn T, xã Ch, huyện C, tỉnh Nghệ An.

- Anh Hoàng V. Sinh năm 1982. Vắng mặt.

Trú tại: Thôn N, xã Ch, huyện C, tỉnh Nghệ An.

- Chị Hoàng Thị H. Sinh năm 1984. Vắng mặt.

Trú tại: Thôn Th, xã Ch, huyện C, tỉnh Nghệ An.

- Chị Hoàng Thị H1. Sinh năm 1986. Vắng mặt.

Trú tại: Thôn T, xã Ch, huyện C, tỉnh Nghệ An.

- Chị Hoàng Thị H2. Sinh năm 1992. Vắng mặt

Trú tại: Thôn T, xã Ch, huyện C, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Hoàng Ngọc N. Sinh năm 1980. Có mặt.

Trú tại: Thôn T, xã Ch, huyện C, tỉnh Nghệ An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Quốc Th - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư số 2, Đoàn Luật sư tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Ông Vương Xuân Ch - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư số 2, Đoàn Luật sư tỉnh Nghệ An. Có đơn xin xử vắng mặt.

## 2. Bị đơn:

- Anh Phan Văn Th. Sinh năm 1961. Có mặt.

- Chị Nguyễn Thị Nh. Sinh năm 1963. Vắng mặt.

Đều trú tại: Thôn T, xã Ch, huyện C, tỉnh Nghệ An.

Đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Nh:

+ Anh Phan Văn Q. Địa chỉ: Thôn T, xã Ch, huyện C, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

+ Anh Lê Thanh L. Địa chỉ: Thị Trấn H, huyện T, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28/3/2018 và lời trình bày của nguyên đơn cũng như người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn tại Tòa án thì vụ án có nội dung như sau: Năm 1994 gia đình ông H được Hợp tác xã thôn T (Nay là Ban quản lý thôn T) thuộc xã Ch, huyện C, tỉnh Nghệ An giao cho 665,28 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại thửa 79, tờ bản đồ số 73, địa chỉ thửa đất tại Đồng Mẫu Rưởi thuộc thôn T, xã Ch, huyện C, tỉnh Nghệ An, đất chia theo khẩu. Sau khi được chia đất ông Hoàng Xuân H đã tự ý chuyển nhượng phần đất nói trên cho anh Phan Văn Th và chị Nguyễn Thị Nh trú tại thôn T, xã Ch, huyện C với thời hạn là 20 năm. Hợp đồng không có chữ ký của những thành viên trong gia đình được chia đất, không qua chính quyền địa phương. Đến năm 2014 khi hết thời hạn 20 năm gia đình ông H đã lấy lại diện tích đất nói trên để sản xuất và thực hiện các nghĩa vụ do Nhà nước quy định. Tuy

nhien cuối năm 2016 anh Th, chị Nh đã đến chiếm lại toàn bộ diện tích đất nói trên và sản xuất cho đến nay. Nay gia đình ông H đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Phan Văn Th, chị Nguyễn Thị Nh trả lại cho gia đình ông H toàn bộ diện tích đất tại thửa 79, tờ bản đồ số 73, địa chỉ thửa đất tại Đồng Mẫu Rưởi thuộc thôn T, xã Ch, huyện C, tỉnh Nghệ An.

Bị đơn anh Phan Văn Th và chị Nguyễn Thị Nh trình bày: Năm 1994 vợ chồng anh nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Xuân H 665,28 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại thửa 79, tờ bản đồ số 73, địa chỉ thửa đất tại Đồng Mẫu Rưởi thuộc thôn T, xã Ch, huyện C, tỉnh Nghệ An thời hạn chuyển nhượng là lâu dài với giá 3.500.000 đồng và vợ chồng anh đã sản xuất và thực hiện các nghĩa vụ từ năm 1994 đến cuối năm 2015 chị Nh bị tai biến nên anh phải đưa đi điều trị, trong thời gian đó ông H đã chiếm lại diện tích đất nói trên và sản xuất 02 năm, khoảng cuối năm 2016 vợ chồng anh tiếp tục canh tác, sản xuất đến nay. Nay ông H, bà Th cùng các con ông H ủy quyền cho anh N khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi trả lại cho gia đình ông H diện tích đất nói trên là không đúng, vợ chồng anh không chấp nhận.

Tại bản án số 27/2018/DS-ST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Áp dụng: Điều 117, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 3, 74, 75 Luật đất đai năm 1993; khoản 3 Điều 210, khoản 1 Điều 126 Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 04 ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc anh Phan Văn Th và chị Nguyễn Thị Nh trả lại cho gia đình ông Hoàng Xuân H 619,9 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại thửa 79, tờ bản đồ số 73, địa chỉ thửa đất tại Đồng Mẫu Rưởi thuộc thôn T, xã Ch, huyện C tỉnh Nghệ An.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 08/01/2019, nguyên đơn ông Hoàng Xuân H làm đơn kháng cáo với các nội dung sau: ông H yêu cầu xem xét lại toàn bộ nội dung bản án 27/2018/DSST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Xuân H vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Xuân H cho rằng:

Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì ông H kiện tranh chấp đất đai, ông Th không phản tố nhưng lại xuất trình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Th, tòa xem xét hợp đồng chuyển nhượng lấy căn cứ

không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông là vi phạm điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Cấp sơ thẩm căn cứ mục 2.3, điểm 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 thì phải có đủ 6 điều kiện để được coi là hợp đồng không vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Th và ông H thiếu 03 điều kiện: Đất chuyển nhượng đã được cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội; Hợp đồng không có công chứng chứng thực (ông H nhất trí với bản án sơ thẩm về điều kiện này).

Cấp sơ thẩm cho rằng ông H được cấp đất 20 và chuyển nhượng cho ông Th 20 năm là không đúng, vì sau 20 năm ông Th cũng không được sử dụng; Cấp sơ thẩm xem xét hợp đồng vô hiệu nhưng không định giá tài sản là sai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An công nhận quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các bên đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Xuân H. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát và các đương sự có mặt tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử, nguyên đơn ông Hoàng Xuân H làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Hoàng Xuân H, Hội đồng xét xử thấy rằng: Đối với nội dung ông H cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì ông kiện tranh chấp đất đai, ông Th không phản tố nhưng lại xuất trình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Th, tòa xem xét hợp đồng chuyển nhượng lấy căn cứ không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông là vi phạm điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định đương sự có quyền, nghĩa vụ “cung cấp tài liệu, chứng cứ; chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình”. Vì vậy, việc ông Th cung cấp hợp đồng chuyển nhượng là để bảo vệ quyền lợi của mình, hơn nữa nội dung khởi kiện của ông H có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xem xét hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật,

không vi phạm thủ tục tố tụng, nên kháng cáo của ông H không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về nội dung ông H cho rằng căn cứ mục 2.3, điểm 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 thì phải có đủ 6 điều kiện để được coi là hợp đồng không vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Thảng và ông H thiếu 03 điều kiện: Đất chuyển nhượng đã được cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội; Hợp đồng không có công chứng chứng thực (ông H nhất trí với bản án sơ thẩm về điều kiện này). Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[3.1] Năm 1994 gia đình ông Hoàng Xuân H, bà Trần Thị Th được Hợp tác xã thôn T (Nay là Ban quản lý thôn T) xã Ch, huyện C, tỉnh Nghệ An giao cho 665,28 m<sup>2</sup> (Đo thửa công), năm 2014 đo lại thì có diện tích 619,9 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại thửa 79, tờ bản đồ số 73, địa chỉ thửa đất tại Đồng Mầu Rưởi thuộc thôn T, xã Ch, huyện C, tỉnh Nghệ An, đất chia theo Nghị định 64-CP ban hành ngày 27/9/1994 của Chính phủ. Tuy nhiên, sau khi được giao đất, tháng 01 năm 1994 ông H đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích nói trên cho anh Phan Văn Th và chị Nguyễn Thị Nh không được sự đồng ý của những người được giao đất trong gia đình ông H.

[3.2] Xem xét hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Hoàng Xuân H và gia đình anh Phan Văn Th Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã thực hiện đúng theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 75 Luật đất đai năm 1993 “Người được giao đất không có khả năng trực tiếp lao động”. Tại thời điểm chuyển nhượng theo như trình bày gia đình ông H khó khăn, không có điều kiện để canh tác nên đã chuyển nhượng cho ông Th.

Về chủ thể thực hiện giao dịch: Diện tích đất sản xuất của gia đình ông H được cấp cho 9 khẩu gồm mẹ ông H, ông H, bà Th và 6 người con của ông H. Tại thời điểm chuyển nhượng đất vào tháng 01 năm 1994 thì ông H, bà Th và mẹ ông H đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Các con của ông H gồm: Hoàng Ngọc Th, sinh năm 1975 (19 tuổi) đã thành niên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Đối với những người còn lại trong gia đình ông H là những người từ đủ sáu tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi khi xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự phải được người đại diện theo pháp luật đồng ý, trừ giao dịch nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày phù hợp với lứa tuổi; Riêng Hoàng Thị H2, sinh năm 1992 (02 tuổi) là người

chưa có năng lực hành vi dân sự. Mọi giao dịch dân sự của người chưa đủ sáu tuổi đều phải do người đại diện theo pháp luật xác lập, thực hiện.

[3.3] Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng đất thì mẹ ông H, ông H, bà Th và con là Hoàng Ngọc Th là những người đầy đủ năng lực hành vi dân sự và có thể tự mình thực hiện các giao dịch dân sự. Còn các người con còn lại của ông H do H là người đại diện theo pháp luật, nhưng khi thực hiện giao dịch dân sự ông H phải hỏi ý kiến của các con. Đối với Hoàng Thị H2, ông H có quyền đại diện theo pháp luật để thực hiện mọi giao dịch dân sự. Do đó, việc ông H tự mình thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Th là không đúng với quy định của pháp luật về chủ thể thực hiện giao dịch dân sự. Tuy nhiên, mặc dù chỉ có một mình ông H là người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho gia đình anh Th, còn những thành viên còn lại trong gia đình ông H không ký tên trong hợp đồng, nhưng ông H đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, những người trong gia đình ông H biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng đất, hơn nữa gia đình anh Th, chị Nh sử dụng đất công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng đất. Với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì khi mẹ ông H, bà Th và các con ông H biết được việc chuyển nhượng đất giữa ông H và gia đình anh Th tuy không nhất trí nhưng không có ý kiến gì và cùng sử dụng số tiền chuyển nhượng đất thì coi như mặc nhiên thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H và gia đình anh Th.

[3.4] Theo án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ - CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì “Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”. Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, theo án lệ số 04/2016/AL có đủ cơ sở để xác định mặc dù mẹ, vợ và các con của ông H không ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng họ vẫn biết sự việc này, ông H đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, và sử dụng vào việc mua bò phục vụ sinh hoạt gia đình, anh Th, chị Nh đã sử dụng đất công khai 20 năm, những người không ký tên trong hợp đồng biết nhưng không có ý kiến phản đối gì nên họ đồng ý với việc chuyển nhượng đất.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và gia đình anh Th là hoàn toàn tự nguyện. Tại giấy nhượng quyền sử dụng đất do ông H viết thể hiện: “...Nay gia đình tôi tự nguyện nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên cho gia đình anh Phan Văn Th và chị Nguyễn Thị Nh”

Mục đích chuyển nhượng đất giữa ông H và ông Th không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội.

[3.5] Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Điều 31 Luật đất đai năm 1993 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai. Xét hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và gia đình anh Th tuy đã được lập thành văn bản và có xác nhận của ông Nguyễn Hữu V là Phó chủ nhiệm hợp tác xã lúc đó nhưng chưa được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp xã. Tuy nhiên theo quy định tại điểm B3, tiểu mục 2.3, mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình quy định “Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất vi phạm điểm a.6 (hợp đồng chuyển nhượng đất phải lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền), bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, làm nhà kiên cố ... Và bên nhận chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì Tòa án công nhận hợp đồng”. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 thì “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện được ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

[3.6] Như vậy, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng đất canh tác của ông H và gia đình anh Th tuy không làm thủ tục đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp xã nhưng sau khi chuyển nhượng thì gia đình anh Th đã tiến hành sản xuất trên đất từ năm 1994 đến năm 2014 mà gia đình ông H cũng không phản đối hay chính quyền địa phương không xử phạt. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và gia đình anh Th đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ giữa các bên nên hình thức hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và anh Th được xem là đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

[3.7] Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và gia đình anh Th đã nêu đầy đủ nội dung gồm họ tên người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng, quyền, nghĩa vụ các bên, loại đất chuyển nhượng, diện tích, vị trí, thời hạn chuyển nhượng, trách nhiệm của mỗi bên khi vi phạm hợp đồng chuyển nhượng.

[4] Về thời hạn chuyển nhượng đất giữa ông H và gia đình anh Th có thời hạn 20 năm là đúng quy định Điều 3 luật đất đai 1993 người có quyền sử dụng đất được “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn giao đất” bởi Hợp tác xã T giao thửa đất cho hộ ông H thời hạn 20 năm. Bên cạnh đó, trong quá trình sử dụng đất từ năm 1994 đến cuối 2014 gia đình anh Th đã thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật, nộp thuế đất đầy đủ, canh tác đúng mục đích sử dụng đất. Đến năm 2015 bà Nh - vợ ông Th bị bệnh tai biến không canh tác được nên ông H đã lấy lại thửa đất để sử dụng và tiến hành nộp thuế đất từ năm 2015 và 2016. Đến tháng 7/2016 anh Th lấy lại thửa đất và sử dụng cho đến nay. Ngoài ra, ông Nguyễn Hữu V là phó chủ nhiệm hợp tác xã lúc đó xác nhận ông H chuyển nhượng cho ông Th thời hạn 20 năm .

[5] Quá trình xác minh tại xã Ch thì năm 2014 xã đã thực hiện việc đo lại diện tích đất nông nghiệp trên toàn xã theo chỉ thị 14 về đo đạc bản đồ chính quy và cấp đổi, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất 79, tờ bản đồ số 73 có diện tích 619,9 m<sup>2</sup> và người sử dụng thửa đất trên là hộ anh Phan Văn Th. Vậy nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và anh Th lập tháng 01 năm 1994 có hiệu lực pháp luật. Mặt khác Nhà nước giao đất cho hộ ông Hoàng Xuân H sản xuất trong thời hạn 20 năm, sau khi được giao đất ông H đã chuyển nhượng toàn bộ quyền của mình cho gia đình anh Phan Văn Th và chị Nguyễn Thị Nh.

[6] Về trình tự, thủ tục gia hạn khi hết thời hạn sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được quy định tại Điều 74, Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai cụ thể hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 126 và Khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất”

Như vậy, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 73 ông Phan Văn Th có quyền sử dụng và đương nhiên được gia hạn sử dụng đất mà không cần là thủ tục để gia hạn thời hạn sử dụng đất.

[7] Ngoài ra, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm xem xét hợp đồng vô hiệu nhưng không định giá tài sản là sai,

Hội đồng xét xử thấy rằng việc cấp sơ thẩm xem xét hợp đồng ông Th xuất trình là việc đánh giá chứng cứ, không cần thiết phải định giá tài sản, nên không có căn cứ chấp nhận nội dung này của nguyên đơn.

[8] Từ các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của gia đình ông Hoàng Xuân H buộc anh Phan Văn Th, chị Nguyễn Thị Nh trả lại 665,28 m<sup>2</sup> (Đo thủ công), năm 2014 đo lại thì có diện tích là 619,9 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại thửa 79, tờ bản đồ số 73, địa chỉ thửa đất tại Đồng Mẫu Rưởi thuộc thôn T, xã Ch, huyện C, tỉnh Nghệ An là có căn cứ, nên cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông H, cần giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí: Ông Hoàng Xuân H là người cao tuổi nên không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo qui định của pháp luật

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Hoàng Xuân H. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Điều 117, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 3, 74, 75 Luật đất đai năm 1993; khoản 3 Điều 210, khoản 1 Điều 126 Luật đất đai năm 2013; Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; 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 và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc anh Phan Văn Th và chị Nguyễn Thị Nh trả lại cho gia đình ông Hoàng Xuân H, bà Trần Thị Th 619,9 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại thửa 79, tờ bản đồ số 73, địa chỉ thửa đất tại Đồng Mẫu Rưởi thuộc thôn T, xã Ch, huyện C tỉnh Nghệ An.

2. Án phí: Ông Hoàng Xuân H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003327 ngày 16/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Nghệ An.

Ông Hoàng Xuân H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông H số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000122 ngày 05/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Nghệ An.

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

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện C;
- Chi Cục THADS huyện C;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Thái Thị Hồng Vân**