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

Bản án số: 27/2019/DS-PT
Ngày: 12-7-2019
V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hải

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Trung Thành

Bà Tòng Thị Hiền

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên toà: Ông Phạm Văn Thinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 12 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/TLDS-PT ngày 25 tháng 02 năm 2019 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 04/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 04 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đinh Công L, sinh năm 1959; Địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La. (*Vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Đinh Công L: Anh Lê Trọng M, sinh năm 1993; Địa chỉ: Tổ 21, phường T, thành phố L, tỉnh Lai Châu. (*Có mặt*).

2. *Bị đơn:*

Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1954. (*Có mặt*).

Bà Trần Thị T, sinh năm 1958. (*Vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Trần Thị T: Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1954.

Ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T cùng có địa chỉ tại: Tiểu khu N, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La.

Ông Nguyễn Công K, sinh năm 1967. (*Có mặt*).

Bà Vũ Thị N, sinh năm 1974. (*Vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Vũ Thị N: Ông Nguyễn Công K, sinh năm 1967.

Ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N cùng có địa chỉ tại: Tiểu khu N, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Lường Thị Kim A, sinh năm 1962; Địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La. (*Vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Lường Thị Kim Lan: Chị Đinh Thị Huyền Trang, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La. (*Có mặt*).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Đinh Công L và bà Lường Thị Kim A: Luật sư Nguyễn Thanh S – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Thành Sơn & Đồng sự, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (*Có mặt*).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Công K: Luật sư Trần Thị Thu P và Luật sư Đào Thị A – Luật sư thuộc Công ty luật Thiên Đức, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Luật sư Đào Thị Lan Anh (*Có mặt*); Luật sư Trần Thị Thu Phương. *(Có mặt).*

Người kháng cáo: Các Bị đơn ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Nguyên đơn ông Đinh Công L và người đại diện ủy quyền trình bày:

Năm 1992 UBND tỉnh Sơn La giao đất cho UBND huyện M để UBND huyện M giao cho các đơn vị, cá nhân sản xuất; sau khi được UBND tỉnh giao, UBND huyện giao lại một phần đất cho Tiểu khu B, thị trấn Nông trường M tại Km72, thị trấn Nông trường M. Sau khi được UBND huyện giao, ngày 30/01/1993 Ban quản lý đất đai lâm thời của Tiểu khu B đã giao lại cho các hộ dân sử dụng đất, có lập danh sách trên thực địa. Trong đó gia đình ông Lập được giao 7,3m chiều rộng mặt đường Quốc lộ 6 kéo vào phía trong dài 307m (số đo này được đo bằng thiết bị thô sơ nên có thể chênh lệch). Năm 1994, do phần

diện tích đất phía ngoài giáp đường Quốc lộ cao hơn phía trong không có nước để canh tác nên sau khi đã trồng 02 vụ ngô, ông Đinh Công L đã thỏa thuận với ông Nguyễn Công B về việc cho ông Nguyễn Công B thuê một phần quyền sử dụng đất phía ngoài. Phần đất phía bên trong kéo dài hơn 200m hiện nay hộ ông Lập vẫn còn canh tác. Việc thỏa thuận này được lập thành Biên bản hợp đồng thỏa thuận nhận đất khoán trồng cây ăn quả phát triển kinh tế gia đình được UBND thị trấn Nông trường M, Đại diện Ban quản lý lâm thời tiểu khu, Đại diện tiểu khu xác nhận. Theo hợp đồng, hai bên thỏa thuận Bên A (ông Đinh Công L) đồng ý cho Bên B (ông Nguyễn Công B) được nhận khoán đất và được phép sử dụng đất theo hợp đồng để trồng cây ăn quả với thời hạn 20 năm, kể từ ngày 05/10/1994. Ngày 06/10/1994, ông Đinh Công L giao cho ông Nguyễn Công B diện tích cụ thể là 660m2 đất, tương ứng với 7,5m mặt đường x chiều dài 88m, giá thầu khoán thời hạn 20 năm với giá tiền là 21.000.000 đồng, ông Lập đã nhận đủ 21.000.000 đồng vào ngày 31/10/1994. Sau khi nhận đủ tiền ông Lập viết vào phía sau bản Hợp đồng thỏa thuận nhận đất khoán trồng cây ăn quả - phát triển kinh tế gia đình cho ông B nội dung xác nhận đã nhận đủ số tiền 21.000.000 đồng số tiền thầu đất của ông Nguyễn Công B.

Kể từ khi ký kết hợp đồng thuê khoán đất, ông L vẫn nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp hàng năm cho toàn bộ diện tích đất được giao. Khi hết thời hạn hợp đồng, ông L có mời ông B đến nhà thỏa thuận việc trả lại đất. Ông B có đến nhà ông L và nói với ông L là sẽ về bàn bạc với gia đình, nhưng hộ ông Nguyễn Công B vẫn không bàn giao lại diện tích đất trên theo đúng nội dung biên bản đã thống nhất năm 1994.

Do được biết gia đình ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N đang sử dụng đất đang tranh chấp nên ngày 01/4/2018 ông L đã gửi Thông báo V/v đòi quyền sử dụng đất cho gia đình ông Nguyễn Công B và gia đình ông Nguyễn Công K, yêu cầu ông B, ông K và những người liên quan phải trả lại đúng, đủ diện tích đất theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng và thực tế giao nhận trong vòng 30 ngày, kể từ ngày thông báo. Tuy nhiên, các ông B, ông K không trả lại đất. Ngày 27/4/2018, UBND thị trấn Nông trường M đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa gia đình ông L với gia đình ông B và gia đình ông Nguyễn Công K. Nhưng vợ chồng ông B và ông K trình bày rằng ông L đã bán chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công B nên không đồng ý hòa giải và trả lại đất cho gia đình ông L. Ông L cho rằng: Việc ông B chuyển nhượng cho ông K là đã vi phạm hợp đồng thỏa thuận với ông L và đồng thời cũng là việc làm trái pháp luật khi vợ chồng ông L chưa bao giờ chuyển nhượng cho ông B cho nên gia đình ông B cũng không có quyền chuyển nhượng lại cho ông K.

Nay ông Lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N cùng những người liên quan đang cùng sử dụng trên đất phải trả lại toàn bộ diện tích đất theo hiện trạng là 624m2 tương ứng với 7,6m đất mặt đường kéo dài 84,2m vào phía bên trong thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Tiểu khu Nhà nghỉ, thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La cho vợ chồng ông Đinh Công L, bà Lường Thị Kim A.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/1999 giữa gia đình ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T với vợ chồng ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N vô hiệu (tuyên Giấy chuyển nhượng ngày 02/11/1999 giữa bà Trần Thị T và ông Nguyễn Công K vô hiệu).

3. Đối với tài sản trên đất do gia đình ông Nguyễn Công K xây dựng có giá trị theo định giá là 533.559.000 đồng, ông L đồng ý trả cho vợ chồng ông K giá trị tài sản trên đất bằng tiền và ông được sở hữu số tài sản trên đất.

Theo Bản tự khai, trình bày tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Bị đơn ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T trình bày: Ngày 03/9/1994 ông M có giới thiệu cho vợ chồng ông B, bà T về việc ông L muốn bán đất. Ngày 04/9/1994 ông L có ra nhà vợ chồng ông B và nói bán cho vợ chồng ông B mảnh đất chiều rộng 7,5m, chiều sâu đến mép rãnh nước với giá 6.000.000 đồng. Ngày 06/9/1994 ông L có vay tiền của vợ chồng bà T số tiền 5.000.000 đồng, bà T có nói với ông L về bàn với vợ là bà L là bà T mua sử dụng lâu dài thì bà T mới mua. Ngày 12/9/1994 ông L có ra nhà bà T nói vợ chồng ông L đã thống nhất nếu lâu dài thì phải trả cho ông L thêm 15.000.000 đồng nữa và bà T có nói để vợ chồng bà T bàn bạc. Ngày 13/9/1994 ông L ra hỏi thì vợ chồng bà T nhất trí lấy mảnh đất với giá 21.000.000 đồng. Ngày 03/10/1994 ông L có ra nhà bà T vay số tiền 5.000.000 đồng. Đến ngày 06/10/1994 ông L có giao đất và đo đất chiều rộng bám quốc lộ 7,5m, chiều dài là 88m = 660m2, ông L tính 600m2. Ngày 31/10/1994 vợ chồng ông B giao nốt số tiền còn lại theo hợp đồng thuê đất cho ông L, ông B cho rằng tổng số tiền ông L nhận của vợ chồng ông là 31.000.000 đồng và ông L có ghi vào sau hợp đồng với nội dung: "Từ nay gia đình ông Nguyễn Công B được quyền sử dụng đất theo hợp đồng thầu khoán – thời hạn sử dụng là lâu dài". Ông B, bà T khẳng định diện tích đất gia đình ông B đã nhận chuyển nhượng theo Biên bản hợp đồng thỏa thuận nhận đất khoán trồng cây ăn quả phát triển kinh tế gia đình ngày 06/10/1994 tại Tiểu khu B, thị trấn Nông Trường M (nay thuộc Tiểu khu Nhà Nghỉ, thị trấn Nông Trường M) vì các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng

với thời hạn "lâu dài". Đến năm 1999 vợ chồng ông B đã xây dựng một căn nhà cấp 4 trên mảnh đất. Trong quá trình sử dụng gia đình ông Ba vẫn đóng thuế nông nghiệp theo quy định, ông L là người trực tiếp đến thu không có giấy biên nhận. Ngày 02/11/1999 gia đình ông B chuyển nhượng lại mảnh đất này cho em ông B là Nguyễn Công K với giá 25.000.000 đồng có làm Giấy chuyển nhượng nhà đất do vợ ông đại diện ký chuyển nhượng và ông Khoan ký nhận chuyển nhượng sau đó Ông K có đi xin xác nhận của đại diện tiểu khu nhà nghỉ là ông Đỗ V và xác nhận của ông Đỗ T chủ tịch UBND thị trấn Nông Trường M.

Ông B, bà T không nhất trí trả lại đất cho Ông L. Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa gia đình ông với gia đình ông K vô hiệu, ông B, bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu ông bà xin được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Theo Bản tự khai, trình bày tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Bị đơn ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N trình bày: Ngày 02/11/1999 ông K có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T một căn nhà cấp 4 cùng công trình phụ có diện tích 100m2 nằm trên thửa đất nhận chuyển nhượng có chiều rộng là 7,5m; chiều dài 88m tại Tiểu khu Nhà Nghỉ, thị trấn Nông trường M, huyện M, tỉnh Sơn La với số tiền 25.000.000 đồng, thời gian sử dụng lâu dài. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Khoan có bàn bạc, thống nhất với nhau. Ông K là người mang Giấy chuyển nhượng nhà, đất đến UBND thị trấn Nông Trường M để xin xác nhận, khi ký Giấy chuyển nhượng nhà, đất ông K và bà T không ký trước mặt ông Đỗ T và ông Đỗ V. Gia đình ông K sinh sống và sử dụng diện tích đất này từ năm 1999 đến nay, quá trình sử dụng gia đình ông K và bà Nga đã 03 lần xây dựng nhà để sinh sống và làm ăn kinh doanh, từ khi sử dụng gia đình ông K không xảy ra tranh chấp với ai và cũng không ai đến tranh chấp. Nay ông Đinh Công L có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với hộ ông B vô hiệu vợ chồng ông không nhất trí, ông K đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ông K không đề nghị gì thêm. Vợ chồng ông Nguyễn Công K không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/1999 giữa bà Trần Thị T với ông Nguyễn Công K vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lường Thị Kim L và Người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà nhất trí với lời trình bày của ông Đinh Công L, việc ông L giao kết hợp đồng với ông Nguyễn Công B bà không được

biết cụ thể. Gia đình bà chưa bao giờ chuyển nhượng cho gia đình ông B diện tích đất đang tranh chấp, hàng năm gia đình bà vẫn nộp thuế theo các sổ thuế của cơ quan thuế với diện tích đất được giao. Việc kê khai của ông B, ông K là không đúng với thỏa thuận của ông B với chồng bà, việc kê khai này cũng không đúng với quy định của pháp luật. Bà L đề nghị tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất của gia đình bà giữa bà Trần Thị T và ông Nguyễn Công K vô hiệu do trái quy định của pháp luật, đồng thời tuyên buộc vợ chồng ông K phải trả lại diện tích mà ông B đã thầu khoán cho gia đình bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 04/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện M đã quyết định:

Căn cứ vào Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991; Các Điều 2, 15, 130, 131, 136, 137, 690, 693, 695, 705, 714, 720, 721, 726 Bộ luật dân sự năm 1995; Các Điều 703, 704, 705, 706, 707 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 30, 31, 75 Luật Đất đai năm 1993; Các Điều 3, 100, 101 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 178, 271, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật Người cao tuổi năm 2009; Nghị quyết của Quốc hội ngày 28/10/1995 về việc thi hành Bộ luật dân sự năm 1995; Nghị quyết số 45/2005/NQ-QH11 ngày 14/06/2005 V/v thi hành Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 11, 41 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về Công chứng, chứng thực; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số: 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai; 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Công L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T với gia đình ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N ngày 02/11/1999 (Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 02/11/1999 giữa bà Trần Thị T với ông Nguyễn Công K) vô hiệu toàn bộ.

Buộc ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N phải trả lại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 14, diện tích 624m2, địa chỉ: Tiểu khu Nhà nghỉ, thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La cho ông Đinh Công L và bà Lường Thị Kim L (có sơ đồ kèm theo Bản án).

Ông Đinh Công L, bà Lường Thị Kim L phải trả cho ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N số tiền 533.559.000 đồng (*năm trăm ba mươi ba triệu, năm trăm năm mươi chín nghìn đồng*).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Do không nhất trí với Bản án sơ thẩm, ngày 10/01/2019 ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N có đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do chưa khách quan, các căn cứ chứng minh của vụ án chưa đầy đủ, chưa xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của lời khai của những người làm chứng đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo hướng: Hủy bản án sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Đinh Công L; Tạm giao cho gia đình ông Nguyễn Công K được sử dụng diện tích đất 649m2 đất tại tiểu khu nhà nghỉ, Thị trấn Nông trường M, tỉnh Sơn La theo hồ sơ địa chính năm 2000 của phòng đăng ký nhà đất huyện M, tỉnh Sơn La.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm*: Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Bị đơn ông Nguyễn Công B, ông Nguyễn Công K không rút đơn kháng cáo.

Bị đơn ông Nguyễn Công B trình bày: Việc mua bán chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với ông Đinh Công L là mua đứt bán đoạn với giá 31.000.000 đồng. Việc vợ chồng ông bán nhà đất cho vợ chồng em trai là Nguyễn Công K cũng hợp pháp. Ông B đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Đinh Công L. Sau khi làm giấy tờ mua bán cho ông K, ông K mang giấy tờ đi xin chữ ký và con dấu, việc con dấu bị nhầm lẫn như thế nào ông không biết, ông chỉ biết là con dấu của Nhà nước nên không để ý là con dấu của Công an hay của Ủy ban. Ngoài ra ông không đề nghị gì thêm.

Bị đơn ông Nguyễn Công K và Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp - Luật sư Trần Thị Thu P và Luật sư Đào Thị Lan A thống nhất trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà đất năm 1999 giữa vợ chồng ông Ba với vợ chồng ông K vô hiệu trong trường hợp hợp đồng này vô hiệu. Do Tòa án sơ thẩm có nhiều vi phạm trong quá trình giải quyết vụ án; thu thập, xem xét, nhận định tại liệu không khách quan, không đúng theo quy định của pháp luật; ban hành quyết định tạm đình chỉ không đúng; nhận định quan hệ pháp luật chưa chính xác, phải xác định là tranh chấp hợp đồng thầu khoán; cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào một giấy tờ duy nhất là danh sách giao đất không có dấu, chữ ký của ai để chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn. Về phía Nguyên đơn chưa chứng minh được quyền sử dụng đất hợp pháp của mình; thông qua nội dung "lâu dài" đã thể hiện bản chất của hợp đồng giữa

ông B và ông L là mua bán nhưng hình thức thể hiện là thuê khoán; số tiền 31.000.000 đồng ông L nhận của ông Ba thể hiện sự mua đứt bán đoạn diện tích đất có tranh chấp giữa ông L và ông B; việc chuyển nhượng đất giữa bà T và ông K là hợp pháp; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, hủy bản án sơ thẩm, bác yêu cầu của Nguyên đơn, tạm giao diện tích đất đang tranh chấp cho vợ chồng ông K.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn ông Đinh Công L – anh Lê Trọng M; người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông L, bà L – Luật sư Nguyễn Thanh S và Người đại diện theo ủy quyền của bà L – chị Đinh Thị Huyền T thống nhất trình bày: Trên cơ sở tài liệu chứng cứ Nguyên đơn giao nộp cho Tòa, có đủ cơ sở khẳng định nguồn gốc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đinh Công L đối với diện tích đất tranh chấp; ông L cho thuê đất từ năm 1994, nay đã hết thời hạn thuê đất nên ông L có quyền đòi lại đất từ ông B. Đồng thời sau khi hết hợp đồng ông L đã thông báo bằng văn bản cho vợ chồng ông B và vợ chồng ông K, ngoài ra còn thông báo khi hòa giải tại Ban hòa giải của Tiểu khu B và buổi hòa giải tại UBND thị trấn Nông trường M. Nay ông B đã chuyển nhượng đất cho ông K, thỏa thuận này là vô hiệu vì bản thân ông B không có quyền chuyển nhượng mảnh đất nêu trên cho ông K; Do đó, ông K phải có trách nhiệm bàn giao đất trả cho ông L phù hợp. Đề nghị giữ nguyên như nội dung của bản án sơ thẩm đã tuyên.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau*: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa, đề nghị HĐXX xem xét: Về tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật không chính xác, dựa trên các tài liệu về việc giao đất, người được giao đất phải là Tiểu khu B, ông L chỉ là người được giao khoán đất; tranh chấp giữa ông L và ông Ba phải là tranh chấp hợp đồng thuê khoán đất; không phải tranh chấp quyền sử dụng đất. Về nguồn gốc đất, là đất của Tiểu khu B, ông L chỉ nhận đất để sản xuất. Ông B, ông K đã sử dụng từ 1994 đến nay; không có tranh chấp với ai; về hình thức hợp đồng là thuê khoán, nhưng về bản chất là mua bán. Diện tích đất này không nằm trong GCNQSDĐ của ông L, thửa đất tranh chấp cũng không nằm trong GCQNSDĐ của ai, vẫn thuộc đất quản lý của Tiểu khu B, do đó, ông Lập không có quyền đòi lại đất; hiện nay gia đình ông K đang sử dụng ổn định diện tích và xây nhà kiên cố, ông L biết nhưng không phản đối; ông K đã xây nhà 3 lần, không bị chính quyền địa phương xử phạt; như vậy việc ông L căn cứ

vào hợp đồng thuê khoán để đòi lại đất của ông K là không có căn cứ. Tuy nhiên việc mua bán đất giữa vợ chồng ông B và vợ chồng ông K cũng là trái pháp luật cần phải tuyên vô hiệu. Đến nay cũng đã hết thời hạn giao đất 20 năm. Đề nghị HĐXX xem xét, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng thuê khoán đất vô hiệu, giao lại đất cho Tiểu khu B quản lý.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

** Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, xem xét nội dung kháng cáo và ý kiến trình bày của các đương sự tại phiên toà. Tòa án nhận định như sau:*

[1] **Về xác định quan hệ pháp luật:**

Trong vụ án này, Nguyên đơn ông Đinh Công L khởi kiện các ông bà: Vợ chồng ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T và vợ chồng ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N. Trong đó, ông L yêu cầu vợ chồng ông K, bà N phải trả lại diện tích đất tranh chấp nhưng ông K, bà N không chấp nhận; Đồng thời với yêu cầu trả lại diện tích đất tranh chấp là yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B, bà T với vợ chồng ông K, bà N là vô hiệu. Theo quy định tại Điều 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015 thì việc yêu cầu Tòa án buộc người chiếm hữu, sử dụng tài sản, người được hưởng lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật phải trả lại tài sản là một trong các biện pháp bảo vệ quyền sở hữu.

Vì vậy vụ án có 02 quan hệ pháp luật tranh chấp: (1) Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: ông L, ông B, bà T, ông K, bà N; (2) Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông L, bà L với ông K, bà N. Trong đó tranh chấp chính là tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông L với vợ chồng ông K.

Mặt khác Nguyên đơn ông L không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về Hợp đồng thầu khoán đất đã ký kết năm 1994 với ông B, hợp đồng này đến nay cũng đã thực hiện xong, theo khoản 1 Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng đã chấm dứt. Cho nên việc khởi kiện của Nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp

chính là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là đúng quy định của Bộ dân sự và Bộ luật Tố tụng dân sự. Ý kiến của bị đơn và đại diện Viện kiểm sát cho rằng vụ án này các bên tranh chấp Hợp đồng thầu khoán là không đúng, không có căn cứ chấp nhận.

[2]. Xét việc bổ sung kháng cáo của ông Nguyễn Công K yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa gia đình ông Nguyễn Công B với gia đình ông Nguyễn Công K tại phiên tòa phúc thẩm

Hội đồng xét xử nhận thấy quá trình tố tụng cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích và hỏi các đương sự về việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Tại các buổi hòa giải ngày 23/8/2018, ngày 21/11/2018 và ngày 14/11/2018, ông Nguyễn Công K trình bày không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà T và ông K vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng này vô hiệu. Quá trình tố tụng cấp sơ thẩm, trong các bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Công B, ông Nguyễn Công K không có yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, ông B và ông K cũng không có yêu cầu phản tố nào khác.

Như vậy, quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải thích cho đương sự nhưng đương sự không yêu cầu. Việc không xem xét giải quyết yêu cầu này của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật, áp dụng đúng nguyên tắc tôn trọng sự định đoạt của đương sự tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Do đó Hội đồng xét xử thấy rằng kháng cáo bổ sung của ông Nguyễn Công K yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là không tuân thủ thời hạn đưa ra yêu cầu theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận việc bổ sung yêu cầu này, không xem xét giải quyết trong vụ án này. Các đương sự có thể khởi kiện yêu

cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu bằng vụ một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[3]. Xét nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp

Hồ sơ vụ án thể hiện ngày 19/5/1993 Khu trưởng Tiểu khu B đã lập tờ trình đề nghị xin cấp đất thổ cư làm nhà ở cho nhân dân Tiểu khu B được xác nhận của Bí thư Tiểu khu và được UBND thị trấn Nông trường M có ý kiến xác nhận, chuyển UBND huyện M và Tổ quy hoạch đất đai huyện ngày 20/5/1993. Ngoài ra Tiểu khu B đã lập "Danh sách đề nghị được ở đất thổ cư mới theo ven đường 6 tại khu đất Km72 cho các hộ gia đình", trong đó có gia đình ông Đinh Công Lập. Đến ngày 10/9/1994 UBND thị trấn Nông trường M xác nhận, chuyển UBND huyện và Phòng Đất đai huyện cho phép làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với các hộ.

Như vậy việc giao đất cho các hộ dân là có thật, bản danh sách và Tờ trình ngày 19/5/1993 của Tiểu khu B có nội dung như là một loại đơn đăng ký quyền sử dụng đất của tập thể người dân Tiểu khu B. Đồng thời việc giao đất này đã được UBND thị trấn Nông trường M xác nhận và chấp nhận việc đăng ký quyền sử dụng đất của các hộ dân, sau khi được giao đất ông Lập đã quản lý, canh tác trên đất được giao.

Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn ông Đinh Công L, bị đơn ông Nguyễn Công B, ông Nguyễn Công K đều trình bày và thống nhất nguồn gốc của thửa đất tranh chấp trước khi ông Lập giao đất cho ông Ba là từ ông Đinh Công L. Tình tiết này phù hợp với thực tế giao đất giữa ông L với ông B, phù hợp với các giấy tờ có chứng nhận của UBND thị trấn Nông trường M do Nguyên đơn xuất trình, phù hợp với quá trình giao, quản lý đất tại địa phương thời điểm năm 1994. Mặt khác, đến thời điểm hiện tại, hộ ông B, ông K chưa được UBND cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông K có tên trong Sổ mục kê đất đai năm 2000 không thể hiện Nhà nước đã công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông K, đồng thời việc

có tên này cũng không phải là một trong các loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất được Nhà nước công nhận.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử nhận thấy các tài liệu về việc giao đất do Nguyên đơn xuất trình không thể hiện thời hạn giao khoán đất của Tiểu khu B cho gia đình ông L là bao nhiêu năm nên không có căn cứ xác định Tiểu khu B giao đất cho các hộ dân có thời hạn. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Tiểu khu không phải là đơn vị có thẩm quyền quản lý hành chính về đất đai. Đồng thời pháp luật cũng cho phép người sử dụng đất có quyền đăng ký gia hạn thời hạn sử dụng đất theo quy định khi hết thời hạn sử dụng đất. Phần diện tích được giao cho gia đình ông L ở phía sau thửa đất số 69, tờ bản đồ số 14 đang tranh chấp là thửa đất số 136, tờ bản đồ số 14 đã được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R232560 ngày 24/10/2000 cho ông Đinh Công L. Do đó, không có căn cứ để giao lại đất cho Tiểu khu B, cần ghi nhận việc giao đất và quyền sử dụng đất cho gia đình ông Đinh Công L.

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Công K và Nguyễn Công B cho rằng ông Đinh Công L không kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp cho thấy ý chí của ông L là đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ pháp luật bởi việc kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nghĩa vụ của Người sử dụng đất nhưng cũng là quyền và phụ thuộc vào việc quyết định của Người sử dụng. Việc không kê khai cấp Giấy chứng nhận không đồng nghĩa với việc người sử dụng đất từ bỏ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

Xét kháng cáo của ông B, ông K cho rằng trong quá trình tố tụng cấp sơ thẩm Nguyên đơn cung cấp các tài liệu gồm: Hợp đồng thầu khoán đất chỉ là bản photo. Bản danh sách đề nghị được ở đất thổ cư mới theo ven đường 6 tại khu đất km72 cho các hộ gia đình; Đơn đề nghị ngày 04/10/1993; Tờ trình đề nghị xin cấp đất thổ cư làm nhà ở cho nhân dân tiểu khu ngày 19/5/1993 là các tài liệu bản sao chứng thực tại huyện Chương Mỹ, không phải là bản chứng thực

tại huyện M cần phải xem xét lại giá trị pháp lý. Hội đồng xét xử xét thấy các tài liệu này đã được chứng thực hợp lệ. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện ủy quyền của Nguyên đơn đã giao nộp bản sao giấy tờ trên do UBND cấp xã chứng thực kèm theo bản gốc để Hội đồng xét xử xem xét, đối chiếu. Đối với Biên bản thỏa thuận thầu khoán đất năm 1994 do Nguyên đơn cung cấp, tại Biên bản hòa giải ngày 14/11/2018 thể hiện các đương sự đã được xem xét, đối chiếu bản gốc Văn bản này, đến nay Nguyên đơn cũng đã giao nộp bản gốc cho Tòa án. Do đó kháng cáo này của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Nguyễn Công B với gia đình ông Nguyễn Công K (Giấy chuyển nhượng nhà, đất lập giữa bà T và ông K ngày 02/11/1999)

Hội đồng xét xử nhận thấy tại thời điểm lập giấy tờ chuyển nhượng cho vợ chồng ông K, ông B và bà T không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 690 Bộ luật dân sự năm 1995. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cũng vi phạm Điều 30 Luật Đất đai năm 1993.

Như vậy Hội đồng xét xử nhận thấy ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 02/11/1999 lập bởi bà và ông K vô hiệu là có căn cứ cần được chấp nhận. Xét kháng cáo và ý kiến của Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng cần phải áp dụng quy định tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng giữa ông Đinh Công L và ông Nguyễn Công B là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật là không có căn cứ. Bởi hợp đồng này không chỉ không đáp ứng quy định về hình thức, thủ tục công chứng, chứng thực, mà còn không có các nội dung của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thể hiện ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đáp ứng các điều kiện theo hướng dẫn của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP.

[5] . Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng Thẩm phán giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thiếu vô tư, khách quan Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ. Theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, việc xác minh, thu thập chứng cứ của Tòa án do Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành. Mặt khác hồ sơ vụ án thể hiện quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, Nguyên đơn có yêu cầu Tòa án xác minh, thu thập chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận thấy kết quả xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm tại các biên bản xác minh không có dấu hiệu bị làm sai lệch, người được xác minh không bị cưỡng ép, lừa dối, các tình tiết được cấp sơ thẩm sử dụng làm căn cứ xác định sư thật khách quan đều không có sự mâu thuẫn. Đối với các tài liệu về việc đóng thuế do nguyên đơn xuất trình, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét chấp nhận các tài liệu này làm căn cứ giải quyết vụ án, cho nên việc xác minh thu thập và sử dụng chứng cứ đảm bảo khách quan khi đánh giá, sử dụng chứng cứ.

Về việc tạm đình chỉ và tiếp tục giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy ngày 14/11/2018, Nguyên đơn nộp đơn đề nghị Tòa án xác minh, thu thập chứng cứ và trưng cầu giám định tài liệu. Cùng ngày Nguyên đơn nộp đơn đề nghị Tòa án cấp tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giám định. Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Quyết định tạm đình chỉ. Sau đó Nguyên đơn lại tiếp tục có đơn đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm ra Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án. Các quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị. Mặt khác, tại phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 21/11/2018 các đương sự đã được tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng không kháng cáo, không phản đối. Do đó việc tạm đình chỉ và tiếp tục giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 1 Điều 214 và Điều 216 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những căn cứ nêu trên thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La.

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử, ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T là những người cao tuổi nên cần phải xem xét miễn án phí cho ông B, bà T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về định mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

*** Tuyên xử**: Không chấp nhận kháng cáo của Ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 04/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện M như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Công L.

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T với gia đình ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N ngày 02/11/1999 (Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 02/11/1999 giữa bà Trần Thị T với ông Nguyễn Công K) vô hiệu toàn bộ.

1.2 Buộc ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N phải trả lại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 14, diện tích 624m2, địa chỉ: Tiểu khu N, thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La cho ông Đinh Công L và bà Lường Thị Kim L. Đất có các vị trí cụ thể như sau: Phía Tây Nam rộng 7,6m giáp đường quốc lộ 43, phía Tây có chiều dài 84,8m giáp đất ông Nguyễn Văn T; phía Đông dài 84,2m giáp đất nhà ông Hoàng Văn C; phía Đông Bắc rông 7,6m giáp đường đất (có sơ đồ kèm theo Bản án).

1.3 Giao cho ông Đinh Công L, bà Lường Thị Kim L được sử dụng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 14, diện tích 624m2, địa chỉ: Tiểu khu N, thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La. Đất có các vị trí cụ thể như sau: Phía Tây Nam rộng 7,6m giáp đường quốc lộ 43, phía Tây có chiều dài 84,8m giáp đất ông Nguyễn Văn T; phía Đông dài 84,2m giáp đất nhà ông Hoàng Văn C; phía Đông Bắc rộng 7,6m giáp đường đất (có sơ đồ kèm theo Bản án) cũng như các tài sản nằm thửa đất cùng cây cối trên đất. Ông Đinh Công L, bà Lường Thị Kim L phải thanh toán cho ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N số tiền 533.559.000 đồng (*năm trăm ba mươi ba triệu, năm trăm năm mươi chín nghìn đồng*) giá trị các tài sản trên đất.

2. Về án phí:

- Ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm;

- Ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N phải chịu 114.484.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, tổng cộng là 114.784.000 đồng (*Một trăm mười bốn triệu bảy trăm tám mươi tư nghìn đồng*), được khấu trừ 300.000 đồng vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu số AA/2016/0001943 ngày 14/01/2019, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M, còn phải nộp tiếp số tiền là 114.484.000 đồng (*Một trăm mười bốn triệu bốn trăm tám mươi tư nghìn đồng*).

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

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 12/7/2019).

Nơi nhận:
- TAND huyện M;
- VKSND tỉnh Sơn La;
- Chi cục THADS huyện M;
- Đương sự;
- Lưu.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Nguyễn Minh Hải