

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 18/2023/DS-PT

Ngày 17 - 4 - 2023

V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng 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: Bà Đinh Thị Mai Lan.

Các Thẩm phán: Ông Cầm Văn Thanh.

Ông Phạm Tuấn Minh.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Trần Việt Khương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2022/TLDS-PT ngày 16 tháng 12 năm 2022 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La; Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2023/QĐ-PT ngày 14/3/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 68/2023/QĐ-PT ngày 07/4/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Văn TH; địa chỉ: Bản Z, xã CB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La; Vắng mặt.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Trần Thị Thu H; địa chỉ: Tổ dân phố số 06, phường QT, quận Z, thành phố Hà Nội (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 05/8/2020); Vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hoàng Văn HH; địa chỉ: Bản Z, xã CB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

+ Bà Hoàng Thị D; địa chỉ: Bản Z, xã CB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La; Vắng mặt.

+ Ông Hoàng Văn H và chị Hoàng Thị B; địa chỉ: Bản Z, xã CB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La; Vắng mặt.

+ Ông Hoàng Văn X; địa chỉ: Bản Z, xã CB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Vi Văn S; địa chỉ: Bản Z, xã CB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La; Vắng mặt.

+ Ông Phạm T; địa chỉ: Bản A, xã B, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La; Vắng mặt.

Do có kháng cáo của: Nguyên đơn ông Hoàng Văn TH và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn H, chị Hoàng Thị B, bà Hoàng Thị D.

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 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, trình bày:

Theo thỏa thuận năm 2007 của ông TH và ông HH, ông TH thuê ông Hoàng Văn HH san ủi mặt bằng và ông TH giao cho ông HH 400m² tại bản Z, xã CB, huyện Mai Sơn để trả công san lấp mặt bằng. Tuy nhiên, ông HH đã sử dụng vượt quá diện tích đất 400m². Hiện tại, ông HH đang sử dụng 1.333,7m². Trong quá trình hòa giải tại UBND xã CB, ông TH khẳng định việc san lấp và thanh toán bằng đất 400m² đã thực hiện xong, ông không có ý kiến gì nhưng ông HH sử dụng vượt quá diện tích 400m² nên ông đề nghị ông HH trả lại diện tích đất lấn chiếm, tuy nhiên ông HH không nhất trí. Do đó, nguyên đơn đề nghị hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng 400m² đất để khấu trừ vào tiền công san lấp mặt bằng và đề nghị trả lại diện tích đất ông HH lấn chiếm. Ông TH sẽ có trách nhiệm trả lại tiền công san lấp tại thời điểm năm 2007 nhân với lãi suất ngân hàng từ đó đến nay. Bởi, diện tích đất chuyển nhượng là đất ruộng, không được phép chuyển nhượng, giao dịch này là không đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa, diện tích đất chuyển nhượng là của hộ gia đình, ông TH chuyển nhượng cho ông HH không có sự nhất trí của các thành viên khác trong gia đình. Bị đơn cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng tổng diện tích đất là 1.360m² là không đúng vì ông TH không được ký vào hợp đồng chuyển nhượng đó.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án yêu cầu ông Hoàng Văn HH phải trả lại diện tích đất chuyển nhượng là 400m² và diện tích đất lấn chiếm như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2021.

Theo lời khai tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn trình bày:

Thời điểm năm 2007, ông đã đại diện cho Hợp tác xã xây dựng và dịch vụ Hân HH có thỏa thuận với ông TH về việc san lấp mặt bằng (đổ đất vào ruộng và

làm công) cho ông TH và được ông TH trả tiền công bằng việc chuyển nhượng cho ông 400m². Khi đó, ông đã tiến hành san lấp mặt bằng thì UBND xã CB không cho phép cải tạo đất ruộng, ông TH đã bị xử phạt hành chính. Sau hoàn thành công việc, ông TH đã cắm mốc và giao cho ông 400m² đất tại khu vực bản Z, xã CB để trả công san lấp, việc cắm mốc có người làm chứng là ông Hoàng Đức (*là em trai ông TH*), hai bên có tiến hành lập biên bản thỏa thuận ngày 07/5/2007.

Tháng 7/2008, ông mua thêm đất của ông TH liền kề với diện tích đất 400m² (*đã sử dụng năm 2007*), gộp vào là thửa số 254, tổng diện tích là 1.360m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2008. Theo hợp đồng này, ông trả thêm cho ông TH 14.000.000 đồng. Số tiền này, ông thanh toán vào năm 2009. Đến năm 2015, hai bên đã làm lại Hợp đồng đề ngày 10/11/2015, có mời chính quyền địa phương đến xác nhận, thời điểm này ông chuẩn bị làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Đồng thời, ông có mượn bìa của ông TH để làm thủ tục tách thửa, ông TH cho mượn 03 ngày nhưng thời gian hoàn thành thủ tục là 45 ngày nên ông TH đòi lại khi thủ tục chuyển nhượng chưa hoàn thành. Vì vậy, hiện nay thửa đất này vẫn chưa hoàn thiện thủ tục sang tên đổi chủ theo quy định.

Khi thực hiện việc san lấp mặt bằng, việc trả công được trả cho Hợp tác xã Hân HH. Sau đó, hợp tác xã đã giải thể do không phù hợp với Luật Hợp tác xã năm 2012. Vì vậy, năm 2014 ông đã mua lại đất đó của Hợp tác xã, sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông TH, ông đã tiến hành san lấp và tôn tạo đất cho cao tránh ngập úng, hiện tại, trên đất có thêm 01 xưởng và 01 lò sấy. Năm 2018, ông chuyển nhượng 1.010m² cho ông Phạm T (*là Giám đốc doanh nghiệp cà phê Thu Thủy*) theo hợp đồng chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng giữa ông và ông Thu đã thực hiện xong và không có tranh chấp. Năm 2020, ông Thu chuyển nhượng lại cho ông Hoàng Văn X ở bản Z, xã CB, huyện Mai Sơn, hiện nay ông X đang làm sân phơi nông sản và lò sấy.

Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không nhất trí. Bởi lẽ việc chuyển nhượng đã hoàn thành, ông TH đã nhận tiền và ông sử dụng đất ổn định không có tranh chấp. Hiện tại ông cũng chuyển nhượng đất cho người khác sử dụng đất. Ông vẫn giữ nguyên quan điểm không nhất trí đối với yêu cầu khởi kiện và khẳng định ông TH đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 254, tờ sơ đồ số 02/SD với diện tích đất 1.360m² cho ông, thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, đã có kết quả giám định của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an xác định, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là do ông TH viết ra. Đồng thời, ông đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông TH và ông HH theo mẫu số 37/HĐCN đã được giám định chữ ký là có hiệu lực pháp luật.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm T, trình bày:

Ông có quan hệ quen biết với ông Hoàng Văn X và ông Hoàng Văn HH. Năm 2018, ông nhận chuyển nhượng thửa đất ở bản Z, xã CB, huyện Mai Sơn (khu vực công trường K) của ông Hoàng Văn HH. Diện tích đất khoảng hơn 1000m², khi nhận chuyển nhượng ông HH đã san bằng và đã làm nhà ở trên đất. Ông biết thửa đất đó là do ông HH mua lại của người nhà cùng bản nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Ông HH đã giao cho ông Hợp đồng chuyển nhượng với chủ đất cũ, giá chuyển nhượng là 800.000.000VNĐ và ông đã thanh toán cho ông HH, hai bên có làm hợp đồng nhưng không công chứng. Sau khi được giao đất, ông sử dụng để làm sân phơi nông sản. Đến năm 2020, ông chuyển nhượng lại cho ông Hoàng Văn X với giá 1.400.000.000đ, ông đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông X, hai bên đã làm hợp đồng, không công chứng, ông đã giao toàn bộ giấy tờ liên quan cho ông X, hiện nay, ông X đã làm lò sấy. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không nhất trí, bởi lẽ việc chuyển nhượng giữa ông HH và ông, ông và ông X đã thực hiện xong, không có tranh chấp gì, thửa đất không còn liên quan đến quyền lợi của ông. Nếu ông TH muốn lấy lại đất thì phải trả cho ông X tiền giá trị đất và tài sản trên đất theo giá thị trường.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn X, trình bày:

Ông là người cùng bản với ông Hoàng Văn HH và có quen biết ông Phạm Thu. Đầu năm 2020, ông nhận chuyển nhượng 1.010m² đất tại bản Z, xã CB, huyện Mai Sơn của ông Phạm Thu với giá 1.400.000.000 đồng (trong đó thanh toán cho ông HH 150.000.000 đồng theo thống nhất của ông Thu và ông HH; ông Thu là 1.250.000.000 đồng). Nguồn gốc thửa đất là do ông Thu mua lại của ông HH, ông HH mua lại đất của ông Hoàng Văn TH (*là người cùng bản*), đất cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn TH. Khi nhận chuyển nhượng của ông Thu, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không chứng thực, ông đã thanh toán đủ tiền cho ông Thu, được ông Thu bàn giao đất và các giấy tờ đất gốc liên quan đến nguồn gốc thửa đất. Khi nhận đất, thửa đất đã có tường xây và lưới B40 bao xung quanh, có sân phơi nông sản và nhà của ông HH. Sau khi nhận đất, ông đã lắp đặt lò sấy, chưa đưa vào sử dụng thì phát sinh tranh chấp. Theo ông được biết, ông HH nhận chuyển nhượng thửa đất của ông TH từ năm 2007-2008, ông HH đã làm nhà ở trên đất năm 2019 thì chuyển đi, ông HH sử dụng hơn 10 năm không có tranh chấp nên ông mới nhận chuyển nhượng của ông Thu. Ông TH cũng là người nhà của ông HH nên ông tin tưởng ông TH sẽ tạo điều kiện cho ông làm thủ tục tách bìa. Nay ông TH khởi

kiện đòi lại đất, ông không nhất trí. Ông đã thanh toán đủ tiền và nhận đất, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi chính đáng cho ông.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn H, bà Hoàng Thị D và bà Hoàng Thị B, trình bày:

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Hoàng Văn TH gồm có ông H (con trai), bà D (vợ ông TH) và bà B (con dâu). Vì vậy, diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả gia đình. Khi ông TH chuyển nhượng đất cho ông HH để trừ công san lấp, vợ ông TH và bà Ban là con dâu không biết, không được ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Ông H có biết nhưng không được quyền quyết định. Hơn nữa, diện tích đất chuyển nhượng là đất trồng lúa, không được phép chuyển nhượng làm đất ở. Vì vậy, đề nghị Tòa án tuyên biên bản thỏa thuận ngày 07/5/2007 giữa ông TH và ông HH về việc thanh toán tiền công bằng diện tích đất 400m² là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu ông HH trả lại diện tích đất lấn chiếm.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đã tiến thành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp, kết quả như sau:

Tổng diện tích đất hộ ông Hoàng Văn HH và ông Hoàng Văn X đang sử dụng là 1.362,7m², trong đó:

Diện tích đất ông Hoàng Văn X đang quản lý sử dụng 1.011m² (đất nằm trong hành lang giao thông đường Quốc lộ 4G là 89,1m²). Trong diện tích đất này ông HH cho rằng có 48,9m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Vì Văn S do ông S trả công san lấp mặt bằng cho ông. Trên đất có 01 kho tôn và hệ thống lò sấy diện tích là 11,9m²; nhà kho gạch bê tông cốt thép, tường 110mm xây dựng năm 2008, hiện chỉ còn khung nhà.

Diện tích đất ông Hoàng Văn HH đang sử dụng là 350,7m². Trên đất có 01 giếng nước, hàng rào lưới B40. Cây trên đất gồm 03 cây xoài; 22 cây chuối; 10 cây đào; 04 cây đu đủ; 05 cây lấy gỗ.

Diện tích đất nguyên đơn xác định chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn HH là 388m² (nằm trong diện tích đất ông Hoàng Văn X đang quản lý).

Diện tích đất hộ ông Hoàng Văn HH đang lấn chiếm theo yêu cầu của nguyên đơn là 983,7m² ở sau phần đất ông TH chuyển nhượng cho ông HH kéo dài đến giáp trường Trung học K.

Theo yêu cầu của nguyên đơn, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký của ông Hoàng Văn TH tại Hợp

đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn TH và ông Hoàng Văn HH theo mẫu số 37/HĐCN, kết quả như sau:

Tại kết luận số 1395 ngày 10/8/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sơn La, xác định:

“Không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết mang tên “Hg TH” dưới mục “Bên A” trên mẫu giấy cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký, chữ viết của Hoàng Văn TH trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M5 có phải do cùng một người ký ra hay không. Vì chữ ký trên các mẫu so sánh so với chữ ký trên các mẫu cần giám định khác dạng nên không có các đặc điểm tương tự để giám định truy nguyên ”.

Sau khi có kết quả giám định, nguyên đơn không nhất trí đối với kết luận giám định và đề nghị giám định lại. Tại kết luận giám định số 197 ngày 01/8/2022 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an, xác định: *“Chữ ký và các chữ “Hg TH”, dưới mục “Bên A” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Hoàng Văn TH trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M9 do cùng một người ký, viết ra”.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La đã quyết định:

Căn cứ Điều 36, khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 5, Điều 57, khoản 3 Điều 191, khoản 4 Điều 95, Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 134, Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129, Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điều 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:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu tuyên bố Biên bản thảo thuận ngày 07/5/2007 giữa ông Hoàng Văn TH và ông Hoàng Văn HH là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu; yêu cầu ông HH trả lại diện tích đất lấn chiếm là 983,7m².

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn TH và ông Hoàng Văn HH theo mẫu số 37/HĐCN có hiệu lực pháp luật. Giao diện tích đất là 1.361,7m² cho ông Hoàng Văn HH quản lý, sử dụng đất có tứ cạnh như sau:

Phía Nam giáp đất ông Toan dài 3,37m + 20m + 8,73m + 13,4m + 6,6m + 14,83m + 6,96m;

Phía Đông giáp đất đường Quốc lộ 4G dài 19,72m;

Phía Bắc giáp đất ông Sinh dài 4,62m + 6,83m + 13,7m + 6,56m + 3,8m; giáp đất ông Nguyễn Trung T là 14,64m; giáp đất ông Giai 6,53m + 6,04m; giáp đất ông Dương là 14,56m;

Phía Tây giáp trường cấp ba K, dài 15,97m.

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

Do không nhất trí với Bản án sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La, ngày 23/9/2022 nguyên đơn ông Hoàng Văn TH; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị D; ông Hoàng Văn H và chị Hoàng Thị B có đơn kháng cáo không nhất trí đối với quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Tại giai đoạn phúc thẩm ông Hoàng Văn H con ông TH đã xuất trình hợp đồng thế chấp cho ngân hàng nên đề nghị tòa xem xét về chứng cứ này để quyết định cho yêu cầu.

Ý kiến của bị đơn, người có quyền lợi liên quan ông X tại đơn xin xét xử vắng mặt: Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên sơ thẩm và bảo vệ quyền lợi cho ông theo quy định của pháp luật.

* Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng, sự vắng mặt của bà D, ông H, bà B, ông T và ông S đã được Tòa triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do; ông HH, ông X, bà Hà, có đơn xin xét xử vắng mặt, đề nghị xét xử theo quy định của pháp luật;

- 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. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là có căn cứ, đúng quy định; đánh giá việc xuất trình tài liệu, chứng cứ bổ sung là hợp đồng vay vốn, xác định người vay là của ông Hoàng Văn Hợp đứng ra vay, việc thế chấp giấy chứng nhận là sau khi đã có việc chuyển nhượng mua bán với ông HH, việc mua bán chuyển nhượng đã hoàn thành, lý do đưa ra không có căn cứ đề nghị không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Hoàng Văn TH; bà Hoàng Thị D; ông Hoàng Văn H; bà Hoàng Thị B; Cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ tuy nhiên cần sửa về việc tạm giao diện tích tranh chấp cho ông Hoàng Văn HH quản lý, sử dụng.

Áp dụng khoản 2 Điều 308, điều 390 BLTTDS sửa Bản án sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn

La về nội dung này.

Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

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 như sau:*

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Hoàng Văn TH; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị D, ông Hoàng Văn H, bà Hoàng Thị B, đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của người kháng cáo theo quy định tại điều 272 BLTTDS, do đó vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

Về sự vắng mặt: Nguyên đơn đã ủy quyền cho chị Trần Thị Thu H; Chị H có đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn ông Hoàng Văn HH có đơn xin xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị D, ông Hoàng Văn H, bà Hoàng Thị B (đã được ghi ý kiến), ông Hoàng Văn X (có đơn xin xét xử vắng mặt), ông Phạm T và ông Vì Văn S. Đã được triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt nên HĐXX tiến hành xét xử theo quy định chung.

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông TH và ông HH là vô hiệu; yêu cầu ông HH trả lại diện tích đất lấn chiếm và diện tích đất chuyển nhượng tại bản Z, xã CB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La, sau khi bị khởi kiện bị đơn ông Hoàng Văn HH không nhất trí đối với đề nghị của nguyên đơn sau nhiều lần hòa giải. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn TH; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị D và ông Hoàng Văn H, chị Hoàng Thị B, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

2.1. Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hợp, bà D, bà Ban cho rằng thời điểm ông TH chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn HH đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông TH và ông HH không đem ra công chứng và làm thủ tục tách sổ; không được sự nhất trí của các thành viên trong gia đình nhất trí bán đất.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguyên đơn ông Hoàng Văn TH và ông Hoàng Văn HH đều xác định, có việc trao đổi chuyển nhượng đất giữa hai người vào năm 2007 và thời điểm chuyển nhượng, các thành viên trong gia đình sinh sống cùng với nhau trong một nhà, thường xuyên canh tác sinh sống ở địa phương. Lân thỏa thuận đầu tiên ông HH nhận thửa đất có diện tích 400m² sau khi san ủi mặt bằng đất cho ông TH nên việc các thành viên trong gia đình ông TH không biết sự việc này là không đúng sự thật; Ngày 30/7/2008 ông HH và ông TH lập hợp đồng chuyển nhượng đất lần tiếp theo tổng diện tích chuyển nhượng cả hai lần là 1.360m², đến năm 2015 hai bên lập lại hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng đất, có mời chính quyền địa phương đến xác nhận và

những người làm chứng xác định thời điểm đo đất năm 2015 có sự có mặt của ông Hoàng Văn H. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông HH đã xây tường bao quanh và xây dựng nhà ở kiên cố trên diện tích đất, tính từ thời điểm mua đất đến thời điểm phát sinh tranh chấp là 12 năm, việc ông H, bà D và bà B là người ở cùng bản, thường xuyên qua lại trên diện tích đất tranh chấp mà không có ý kiến gì là mặc nhiên tự thừa nhận có việc chuyển nhượng giữa ông TH và ông HH.

2.2. Đối với việc, những người kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định của pháp luật cụ thể tại Điều 129 BLDS năm 2015, giao dịch dân sự vi phạm quy định về hình thức thì vô hiệu nhưng quy định tại khoản 2 của Điều này quy định: *“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 ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”*. Đối với quy định trên thì việc giao dịch chuyển nhượng giữa ông Hoàng Văn TH và ông Hoàng Văn HH đã giao dịch thành công, các bên đã thực hiện hết các nghĩa vụ trong giao dịch do đó cần xác định Hợp đồng chuyển nhượng này là có thật, hai bên đã thực hiện xong.

2.3. Tại cấp phúc thẩm ông Hoàng Văn H xuất trình hợp đồng thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông TH, như phân tích trên, việc thế chấp tại Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện Mai Sơn theo hợp đồng số 7904 ngày 06 tháng 4 năm 2020. Thời hạn tất toán là tháng 10/2024. Việc vay vốn là của gia đình ông Hợp, vay năm 2020 là diễn ra sau việc chuyển nhượng đã hoàn thành, đã xây dựng trên đất của ông HH;

Như vậy việc xem xét thẩm định của Ngân hàng chưa đảm bảo về thực trạng đất tại thời điểm thế chấp, mặt khác cũng do biến dạng thửa đất nên không xác định được thửa đất này tại sổ đã cấp cho ông TH. Bên cạnh đó gia đình ông TH còn nhiều diện tích đất khác trong giấy chứng nhận so với số tiền đang vay (số tiền gốc là 140 triệu đồng); Nên Ngân hàng vẫn có thể đảm bảo việc thu hồi vốn vay này; Mặt khác, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình ông TH từ năm 1998 thể hiện thời hạn sử dụng đất trồng lúa là đến năm 2013 là hết thời hạn, phần đất tranh chấp trên đã được điều chỉnh, phê duyệt quy hoạch khu dân cư tại quyết định 1046/QĐ- UBND tỉnh ngày 28/4/2017 nên không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo; Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện Mai Sơn có quyền giải quyết, khởi kiện tranh chấp phát sinh bằng một vụ việc khác đối với gia đình ông Hoàng Văn H.

- Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng của Ông Hoàng Văn HH: Hợp đồng đã hoàn thành, gia đình ông HH đã sử dụng ổn định trên đất, sau đó bán cho ông Thu, ông Thu bán lại cho gia đình ông X, hiện là người trực tiếp sử dụng một phần tài sản và đất.

Căn cứ điều 129 BLDS HĐXX, xét thấy: Hợp đồng giữa ông Hoàng Văn TH và Ông Hoàng Văn HH đã hoàn thành có hiệu lực pháp luật bởi: Các căn cứ đã phân tích trên. Ông Hoàng Văn HH, ông Phạm Văn T, ông Hoàng Văn X có quyền đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ về thửa đất theo Luật Đất đai.

[3] Từ những nhận định phân tích nêu trên chấp nhận đơn kháng cáo về hình thức không chấp nhận về nội dung của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị D; ông Hoàng Văn H và chị Hoàng Thị B; Sửa một phần bản án sơ thẩm đã tuyên về việc phân giao đất.

[4] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận về mặt hình thức không chấp nhận về mặt nội dung, nhưng bản án bị sửa nên Hoàng Văn H và chị Hoàng Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Ông Hoàng Văn TH và bà Hoàng Thị D được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định (do là người cao tuổi).

Các quyết định khác không kháng cáo không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 36, khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 5, Điều 57, khoản 3 Điều 191, khoản 4 Điều 95, Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 134, Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129, Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La như sau:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn TH; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị D, ông Hoàng Văn Hợp, chị Hoàng Thị Ban, sửa bản án sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu tuyên bố Biên bản thỏa thuận ngày 07/5/2007 giữa ông Hoàng Văn TH và ông Hoàng Văn HH là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu; yêu cầu ông HH trả lại diện tích đất lấn chiếm là 983,7m².

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn TH và ông Hoàng Văn HH theo mẫu số 37/HĐCN ngày 01 tháng 11 năm 2019 có hiệu lực pháp luật. Ông Hoàng Văn HH, ông Phạm Văn Thu, ông Hoàng

Văn X có quyền đến cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục liên quan đến việc thực hiện quyền và nghĩa vụ về thửa đất theo luật đất đai

2. Về án phí dân sự:

- Nguyên đơn ông Hoàng Văn TH và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn H và chị Hoàng Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0002255 ngày 23/9/2022, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

3. 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.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 17/4/2023)./.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La;
- VKSND tỉnh Sơn La;
- Chi cục THADS huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VA.

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

(đã ký)

Đinh Thị Mai Lan