

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 33/2023/DS - PT.

Ngày 15 - 9 - 2023.

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất 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**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Tuấn Long.

Các Thẩm phán: Bà Lại Thị Hiếu, ông Phạm Tuấn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Trang - Thư ký Toà 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 15 tháng 9 năm 2023 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2023/TLPT - DS ngày 10 tháng 5 năm 2023 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: 07/2023/DS - ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện MC, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 105/2023/QĐ - PT ngày 10/8/2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 114/2023/QĐ - PT ngày 8/9/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đinh Công L. Địa chỉ: Tiểu khu BB, thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La. Vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phùng Hoàng Lâm. Địa chỉ: Thôn Đông Sàng, xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T. Địa chỉ: Tiểu khu NN, thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La. Ông B, bà T vắng mặt.

Ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N. Địa chỉ: Tiểu khu NN, thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La. Ông K, bà N có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Công K: Ông Phạm Trung K – Luật sư Văn phòng luật TNHH PK Việt Nam, đoàn luật sư tỉnh Thái Nguyên. Địa chỉ: Số 29A, ngõ 105, đường LNQ, tổ 6, phường HVT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T: Bà Đào Thị Lan A. Địa chỉ: Số 6, ngõ 62, phường TB, quận BD, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N: Ông Lê Quốc Đạt. Địa chỉ: Số 3, ngõ 72, đường AD, phường YP, quận TH, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lương Thị Kim L. Địa chỉ: Tiểu khu BB, thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đinh Công L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Kim L: Chị Đinh Thị Huyền T. Địa chỉ: Tiểu khu BB, thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đinh Công L, bà Lương Thị Kim L: Ông Nguyễn Thanh S – Luật sư Văn phòng luật sư TS & Đồng sự, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội. Địa chỉ: A808, Tòa nhà M3 + M4, số 92 NCT, phường LH, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội. Có mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện MC, tỉnh Sơn La. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trọng B – Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện MC, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang H. Chức vụ: Chủ tịch UBND thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Tiểu khu BB, thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La. Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị Hồng C - Chức vụ: Tiểu khu trưởng Tiểu khu BB, thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Công B, ông Nguyễn Công K.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Đinh Công L và người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Công L trình bày:

Năm 1992 Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Sơn La giao đất cho UBND huyện MC để UBND huyện MC giao cho các đơn vị, cá nhân sản xuất. Sau khi được giao đất, UBND huyện MC giao lại một phần đất cho Tiểu khu BB, thị trấn NTMC tại Km 72, thị trấn NTMC.

Sau khi được UBND huyện giao đất, ngày 30/01/1993, Ban quản lý đất đai lâm thời của Tiểu khu BB đã giao lại cho các hộ dân sử dụng đất, có lập danh sách trên thực địa. Trong đó gia đình ông L được giao 7,3m chiều rộng mặt đường Quốc lộ 6 kéo vào phía trong dài 307m.

Năm 1994, 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 L 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 và được UBND thị trấn NTMC, 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 6/10/1994, ông Đinh Công L giao cho ông Nguyễn Công B diện tích cụ thể là 660m² đất, tương ứng với 7,5m mặt đường, chiều dài 88m, giá thầu khoán thời hạn 20 năm với giá tiền là 21.000.000đ, ông L đã nhận đủ 21.000.000đ chia làm 3 lần nhận tiền: lần thứ nhất vào ngày 6/9/1994 số tiền 5.000.000đ; lần thứ 2 vào ngày 03/10/1994 số tiền 5.000.000đ; lần thứ 3 vào ngày 31/10/1994 số tiền 11.000.000đ. Sau khi nhận đủ tiền ông L viết vào phía sau bản Hợp đồng thỏa thuận nhận đất khoán trồng cây ăn quả - phát triển kinh tế gia đình với nội dung xác nhận đã nhận đủ số tiền 21.000.000đ 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, 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 tranh chấp nên ngày 01/4/2018 ông L đã gửi Thông báo về việc 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, ông B và ông K không trả lại đất. Ngày 27/4/2018, UBND thị trấn NTMC đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa gia đình ông L với gia đình ông B, ông K nhưng không thành. Ông L cho rằng việc ông B chuyển nhượng cho ông K là vi phạm hợp đồng thỏa thuận với ông L và đồng thời cũng là việc làm trái pháp luật do ông L không chuyển nhượng đất cho ông B. Phần đất gia đình ông L được giao vẫn được Tiểu khu BB lập tờ trình và đơn xin được chuyển thành đất ở, được UBND thị trấn xác nhận để chuyển hồ sơ đề nghị UBND huyện MC, phòng đất đai huyện MC cho phép làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với thửa đất trên. Quá trình thẩm định tại chỗ và xác minh của Tòa án, xác định thửa đất tranh chấp là thửa 69, tờ bản đồ số 14, diện tích theo hiện trạng là 624m².

Nay ông Đinh Công L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- 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 NN, thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La cho vợ chồng ông Đinh Công L, bà Lương Thị Kim L.

- 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.

- Đối với tài sản trên đất do gia đình ông Nguyễn Công K xây dựng có giá trị theo định giá là 849.252.202đ, ông L đồng ý trả cho vợ chồng ông K giá trị tài sản trên đất bằng tiền.

** Bị đơn ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T trình bày:*

Ngày 03/10/1994, ông Đinh Công L có chuyển nhượng cho gia đình ông một thửa đất có chiều rộng là 7,5m; chiều dài là 88m, tổng diện tích là 660m² tại khu vực KM 72 để gia đình ông sử dụng vào việc trồng cây ăn quả và phát triển kinh tế gia đình, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, có sự chứng kiến của ông Đinh Ngọc Quý, tiểu khu trưởng Tiểu khu BB, thị trấn NTMC và ông Trương Văn Phúc, tiểu khu phó Tiểu khu BB, thị trấn NTMC. Ông Đinh Công L đã giao đất và gia đình ông đã nhận đất và sử dụng.

Đến ngày 31/10/1994, ông đã trao đổi lại với ông L về diện tích đất theo hợp đồng là ông muốn sử dụng lâu dài đất thửa khoán nên ông và ông L đã bàn bạc thống nhất, thỏa thuận ông L nhất trí chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho

ông sử dụng lâu dài. Sau khi thỏa thuận thì ông L có ký và xác nhận vào trang thứ 03 của bản hợp đồng giao cho ông được quyền sử dụng 660m² đất lâu dài với giá là 21.000.000đ, ông đã thanh toán đủ cho ông Lập. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất lâu dài không có ai làm chứng.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng đất (đính chính cho hợp đồng thầu khoán) thì ông đã làm nhà cấp bốn và công trình phụ, tổng diện tích là 120m². Gia đình ông canh tác từ đó đến năm 1999 do không còn nhu cầu sử dụng đất ông bà đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Công K và bà Vũ Thị N (hiện nay ông K và bà N đang sử dụng).

Nay ông L khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông, gia đình ông K, bà N phải trả lại diện tích 624m² và yêu cầu 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, ông không nhất trí. Ông đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N trình bày:*

Ngày 02/11/1999 ông K, bà N có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công B, 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 NN, thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La với số tiền 25.000.000đ, 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 K có bàn bạc, thống nhất với nhau. Ông K là người mang giấy chuyển nhượng nhà, đất đến UBND thị trấn NTMC để xin xác nhận, khi ký Giấy chuyển nhượng nhà, đất ông K và bà T có ký trước mặt ông Đỗ Vượng nhưng không ký trước mặt ông ĐT. Gia đình ông K, bà N sinh sống và sử dụng diện tích đất này từ năm 1999 đến nay, quá trình sử dụng gia đình ông K bà N đã 03 lần xây dựng nhà để sinh sống và làm ăn kinh doanh, từ khi sử dụng gia đình ông K, bà N 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 K không nhất trí, ông K đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. 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 Lương Thị Kim L trình bày:*
Nhất trí với lời trình bày của ông Đinh Công L, việc ông L giao kết hợp đồng với ông B bà L không được biết cụ thể: Gia đình bà chưa bao giờ chuyển nhượng cho gia đình ông B diện tích đất 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 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 ông B đã thuê khoán cho gia đình bà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện MC, tỉnh Sơn La – Người đại diện theo pháp luật ông Lê Trọng B; UBND thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La – Người đại diện theo pháp luật ông Trần Quang H trình bày:*

Theo các tài liệu thu thập thì khu đất này trước đây do Nông trường Mộc Châu III và Công ty gia súc và thức ăn chăn nuôi I quản lý, sử dụng trong quá trình quản lý và sử dụng đất đai của công ty gia súc và thức ăn chăn nuôi I và Nông trường Mộc Châu III không hiệu quả. Do đó, ngày 18/8/1992 Bộ Nông nghiệp và Công nghiệp thực phẩm ban hành Quyết định số 245NN/KH – QĐ về việc phê duyệt điều chỉnh đất đai Nông Trường Mộc Châu III (Công ty gia súc và thức ăn chăn nuôi I).

Ngày 31/10/1992, UBND tỉnh Sơn La đã ban hành Quyết định số 506/QĐ – UB về việc thu hồi 1 phần đất của Nông Trường Quốc Doanh Mộc Châu III và cấp GCNQSDĐ cho Nông trường. Ngày 21/12/1992 UBND tỉnh Sơn La đã ban hành Quyết định số 616/QĐ – UB về việc giao phần đất đã thu hồi của Nông trường Quốc Doanh Mộc Châu I và Nông Trường Quốc Doanh Mộc Châu III cho các đơn vị trực thuộc huyện MC tại khoản b Điều 1 Quyết định số 616:

“...b. UBND thị trấn NTMC 887ha, (Trong đó đất Nông nghiệp và đất có khả năng Nông nghiệp 158ha, lâm nghiệp 550ha, đất khác 179ha) gồm:

- Tiểu khu BB 271 ha, (Trong đó đất Nông nghiệp và đất có khả năng Nông nghiệp 63ha, lâm nghiệp 150ha, đất khác 58ha)

- UBND thị trấn NTMC 616ha (Trong đó đất có khả năng Nông nghiệp 95ha, lâm nghiệp 400ha, đất khác 121ha)...”

Theo đó, ngày 01/01/1993 UBND huyện MC đã ban hành Quyết định số 06/QĐ – UB. Tại điều 1 Quyết định 06 “Nay giao 271ha đất sản xuất nông lâm

nghiệp và đất khác của Nông trường Quốc Doanh I cho UBND thị trấn NTMC – Tiểu khu BB.

Tổng diện tích 271ha. Trong đó: Đất nông nghiệp 37ha và 26ha đất khả năng nông nghiệp. Đất lâm nghiệp 150ha. Đất khác 58ha”

Phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 14 có diện tích 649m² theo bản đồ địa chính được đo đạc năm 1999 – 2000.

Theo sổ mục kê thị trấn NTMC, tờ bản đồ số 14, thửa đất số 69, quy chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Công K.

Đối với diện tích đang tranh chấp đến thời điểm hiện tại chưa giao đất, công nhận quyền sử dụng đất (cấp GCNQSDĐ) cho hộ gia đình, cá nhân; phần diện tích đất trên UBND huyện MC đã giao cho UBND thị trấn NTMC – Tiểu khu BB quản lý tại Quyết định số 06/QĐ – UB ngày 01/01/1993 của UBND huyện MC.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tiểu khu BB, thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La – Người đại diện theo pháp luật bà Võ Thị Hồng C trình bày:*

Bà được bầu làm Tiểu khu trưởng Tiểu khu BB thay cho ông Bùi Văn Quý. Theo bà được biết diện tích đất gia đình ông Đình Công L được Tiểu khu BB giao tại Km 72, Tiểu khu NN, thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La năm 1993 (hiện gia đình ông Nguyễn Công K đang kinh doanh quán bán hàng) gia đình ông Đình Công L canh tác được khoảng 02 năm sau đó ông Đình Công L làm giấy tờ thầu khoán hay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công B phần đất mặt đường từ năm 1994, việc hai bên gia đình thỏa thuận thầu khoán hay chuyển nhượng bà không rõ. Tiểu khu BB giao đất cho các hộ gia đình thì đều có danh sách, các hộ sử dụng đều nộp thuế được một thời gian ngắn thì Nhà nước miễn thuế. Từ thời điểm giao đất cho các hộ đến nay thì Tiểu khu BB vẫn để các hộ sử dụng ổn định chưa thu hồi của bất kỳ ai, có một số hộ đã chuyển nhượng cho người khác, còn lại một số hộ vẫn đang sử dụng.

Việc tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình ông Đình Công L với hộ gia đình ông Nguyễn Công B, gia đình ông Nguyễn Công K đã được Tiểu khu BB và UBND thị trấn NTMC hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS- ST ngày 04/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện MC, tỉnh Sơn La đã quyết định:***

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đình 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 K, bà N phải trả lại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 14, diện tích 624m², địa chỉ: Tiểu khu NN, thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La cho ông Đình Công L và bà Lương Thị Kim L.

Ông L và bà L phải trả cho ông K, bà N số tiền 533.559.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự

Ngày 10/01/2019, ông B, bà T, ông K, bà N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**** Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2019/DS – PT ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã quyết định:***

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đình 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 NN, thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La cho ông Đình Công L và bà Lương Thị Kim Lan. 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 Thắng; phía Đông dài 84,2m giáp đất nhà ông Hoàng Văn Chung; phía Đông Bắc rộng 7,6m giáp đường đất (có sơ đồ kèm theo bản án).

Giao cho ông Đình Công L, bà Lương Thị Kim L được sử dụng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 14, diện tích 624m², địa chỉ: Tiểu khu NN, thị trấn NTMC, huyện MC, 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 Thắng; phía Đông dài 84,2m giáp đất nhà ông Hoàng Văn Chung; phía Đông Bắc rộng 7,6m giáp đường đất (có sơ đồ kèm theo bản án) cũng như các tài sản và cây cối trên đất. Ông Đình Công L, bà Lương Thị Kim L phải thanh toán cho ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N số tiền 533.559.000đ (năm trăm ba mươi ba triệu, năm trăm năm mươi chín nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí phúc thẩm.

*** *Tại Quyết định giám đốc thẩm số 12/2021/DS – GĐT ngày 5/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội*** đã quyết định: Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2019/DS – PT ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS – ST ngày 04/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện MC, tỉnh Sơn La về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Đinh Công L với bị đơn là ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Công K và bà Vũ Thị N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lương Thị Kim L.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện MC, tỉnh Sơn La xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

*** *Sau khi thụ lý và xét xử lại, tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS – ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện MC, tỉnh Sơn La*** 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 của 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 về việc 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.

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 NN, thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La cho ông Đinh Công L và bà Lương Thị Kim L. Đất có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Bắc: Từ M3 đến M4 rộng 6,7m giáp đường đất. Phía Nam: Từ M1 đến M2 rộng 6,7m giáp đường Quốc lộ 43. Phía Tây: Từ M1 đến M4 có chiều dài 84,8m giáp đất ông Nguyễn Văn Thắng. Phía Nam: Từ M2 đến M3 có chiều dài 84,2m giáp đất ông Hoàng Văn Trung (có sơ đồ kèm theo Bản án)

Tạm giao cho ông Đinh Công L, bà Lương Thị Kim L được sử dụng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 14, diện tích 624m², địa chỉ: Tiểu khu NN, thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La. Đất có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Bắc: Từ M3 đến M4 rộng 6,7m giáp đường đất. Phía Nam: Từ M1 đến M2 rộng 6,7m giáp đường Quốc lộ 43. Phía Tây: Từ M1 đến M4 có chiều dài 84,8m giáp đất ông Nguyễn Văn Thắng. Phía Nam: Từ M2 đến M3 có chiều dài 84,2m giáp đất ông Hoàng Văn Trung cùng toàn bộ tài sản trên đất .

Ông Đinh Công L, bà Lương Thị Kim L phải trả phần giá trị tài sản trên đất cho ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N số tiền 849.252.202đ (Tám trăm bốn mươi chín triệu, hai trăm năm mươi hai nghìn, hai trăm linh hai đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/4/2023, bị đơn ông Nguyễn Công K, ông Nguyễn Công B có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại Quyết định số: 03/QĐ – VKS - DS ngày 17/4/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La, kháng nghị một phần bản án nêu trên theo trình tự phúc thẩm, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm số: 07/2023/DS – ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện MC, tỉnh Sơn La.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Công K: Nhất trí với việc xác định quan hệ pháp luật của cấp sơ thẩm tuy nhiên ông L không có quyền khởi kiện. Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ thì diện tích đất tranh chấp đã giao cho Tiểu khu BB quản lý. Đến năm 1993, ban quản lý BB giao đất trên thực địa cho ông L với phần diện tích đất 1793m². Thời điểm này theo quy định tại Luật đất đai năm 1987, Ủy ban nhân dân xã và Tiểu khu BB không có thẩm quyền giao đất cho cá nhân, tổ chức nào. Ông L chưa có cơ quan tổ chức nào giao đất. Ông L không sử dụng đúng mục đích ban đầu. Ông L không có quyền sử dụng đất. Đề nghị xem xét ý chí của ông L đối với

hợp đồng thuê khoán do nếu đã cho thuê đất thì thời hạn sử dụng không phải là lâu dài. Cấp sơ thẩm không xét đến tính pháp lý của hợp đồng thuê khoán. Ông Lkhông có thẩm quyền cho thuê khoán, việc nhận tiền 21.000.000đ của ông Lchưa được đánh giá. Ông Lkê khai diện tích đất liền kề nhưng không kê khai diện tích đất tranh chấp thể hiện ý chí đã chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp. Ông K xây dựng nhà trên đất ba lần, ông Lđến rất nhiều lần nhưng không có ý kiến gì.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông K có xác nhận của người có thẩm quyền là Chủ tịch, nhưng đóng dấu công an là lỗi của cơ quan nhà nước nên việc các bên chuyển nhượng đã được Nhà nước công nhận. Đề nghị đánh giá tính pháp lý hợp đồng giữa ông Lvà ông B, giữa ông K với ông B do giao dịch với ông K là đối với người thứ ba ngay tình.

Xem xét về việc giao đất cho ông K vì căn cứ vào ý kiến của UBND thị trấn NT, Tiểu khu BB thì diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý của UBND thị trấn NT, Tiểu khu BB. Do ông K được xác nhận là chủ sử dụng đất hiện tại, đã được kê khai và công trình xây dựng có giá trị lớn nên cần phải tiếp tục giao cho ông K, bà N. Người sử dụng đất ổn định lâu dài không có tranh chấp.

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Tạm giao cho ông K, bà N tiếp tục sử dụng diện tích đất đang tranh chấp.

Ý kiến tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N.

Đề nghị đánh giá biên bản thỏa thuận hợp đồng nhận đất trồng cây ông B ký với ông Lập: Đây là hợp đồng giả che dấu cho giao dịch dân sự khác. Ngày 06/10/1994 thể hiện rõ ông Lgiao đất cho ông B nhưng đến ngày 31/10/1994, ông Đình Công L đã nhận đủ số tiền thuê đất của ông B, ông B được quyền sử dụng đất lâu dài nên bản chất hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Đình Công L không có mảnh đất nào được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao một cách hợp pháp. Tờ danh sách là những người có nguyện vọng được giao đất nên bản chất ông Lkhông có tư cách cho thuê đất với giá 21.000.000đ

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với những căn cứ đã viện dẫn. Giao quyền quản lý sử dụng tạm thời cho bị đơn ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N. Về quyết định kháng nghị: Đồng ý toàn bộ nội dung nhưng đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ý kiến tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T:

Danh sách của Tiểu khu BB giao đất là bản photo, thời điểm giao đất ông Llà phó ban quản lý lâm thời Tiểu khu BB, chủ nhiệm hợp tác xã. Năm 2014, không có việc ông L thông báo bằng mồm cho ông B, Khoan. Đến năm 2018 ông B, ông K mới nhận được thông báo đòi đất.

Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, Hủy bản sơ thẩm.

Ý kiến tranh luận đối đáp của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Thẩm quyền cấp đất là sai nhưng được pháp luật công nhận. Việc không kê khai diện tích đất tranh chấp không ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Diện tích đất tranh chấp là đất giao cho cộng đồng dân cư là Nhà nước giao cho Tiểu khu BB để chia cho các hộ. Tiểu khu trưởng thừa nhận đã giao cho ông L từ năm 1993, sau khi ông L làm hai vụ ngô thì chuyển sang cho ông B. Tiểu khu vẫn để cho các hộ sử dụng chưa thu hồi lại.

Kháng nghị của Viện kiểm sát tạm giao diện tích đất tranh chấp cho ông K, bà N do ông K, bà N đang làm ăn sinh sống xây dựng 03 lần tài sản trên đất là không đúng do các căn cứ do chưa đánh giá, chưa đánh giá hợp đồng giữa ông B và ông K. Việc xem xét vi phạm xây dựng trái phép trên đất là trách nhiệm của các cơ quan chức năng.

Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những 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 đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS – ST ngày 23/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện MC theo hướng: Không chấp nhận 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 NN, thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La cho vợ chồng ông Đinh Công L, bà Lương Thị Kim L.

Tạm giao cho gia đình ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N tiếp tục sử dụng diện tích đất tranh chấp tại địa chỉ Tiểu khu NN, thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La đến khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

[1] Về nguồn gốc đất: Nguồn gốc 624m² đất tranh chấp nằm trong diện tích 1.792,8m² ông L được Ban quản lý Tiểu khu BB, thị trấn NTMC giao năm 1993 là một phần thuộc khu đất của Nông trường Quốc doanh Mộc Châu 1. Tại Quyết định số 506/QĐ – UB ngày 31/10/1992 và Quyết định số 616/QĐ – UB ngày 21/12/1992 của UBND tỉnh Sơn La thu hồi đất của Nông trường Mộc Châu 1 giao cho UBND huyện MC 271 ha đất sản xuất nông lâm nghiệp. Ngày 11/01/1992, Ủy ban nhân dân huyện MC có Quyết định số 06/QĐ – UB giao 271 ha đất nêu trên cho Ủy ban nhân dân thị trấn NTMC (Tiểu khu BB) để giao Hợp tác xã sử dụng. Tờ “*Danh sách nhận đất sản xuất tại Km 72 ngày 30/01/1993*” thể hiện có 31 hộ gia đình nhận đất trong đó có hộ ông L. Như vậy, ông L sử dụng đất ổn định từ ngày 30/01/1993 theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai (Nghị định 43/2014/NĐ – CP).

Theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 13 Luật Đất đai năm 1987 thì thẩm quyền giao đất cho cá nhân để sử dụng lâu dài và sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp thuộc về UBND huyện MC. Ngày 30/01/1993, Ban quản lý đất đai lâm thời của Tiểu khu BB đã giao lại cho các hộ dân sử dụng đất là không đúng thẩm quyền. Hội đồng xét xử xét thấy ông L sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 là trường hợp đất giao không đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ – CP.

[2] Về quá trình sử dụng đất.

Năm 1993, Tiểu khu BB đã lập Tờ trình đề nghị UBND tỉnh Sơn La, UBND huyện MC công nhận cho 37 hộ dân có đất ở Km 72 làm nhà ở ổn định, sản xuất lâu dài nhưng chưa được Ủy ban nhân dân huyện và Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Năm 1994, ông L cho ông B thuê 624m² phần đất mặt tiền, thời hạn trong 20 năm, giao kết với nhau bằng “*Biên bản Hợp đồng thỏa thuận nhận*

đất khoán trồng cây ăn quả - phát triển kinh tế” với giá trị 21.000.000đ. Giữa ông L và ông B đã thanh toán xong với nhau giá trị thuê đất và bàn giao đất. Ông B xây nhà ở đến năm 1999 thì chuyển nhượng lại cho ông K, bà N. Đến năm 2018 thì xảy ra tranh chấp.

[3] Về các hợp đồng thỏa thuận nhận khoán và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại công văn số 2015/UBND – TNMT ngày 02/6/2023 của UBND huyện MC xác định: *“Đối với diện tích đang tranh chấp đến thời điểm hiện tại UBND huyện chưa giao đất, công nhận quyền sử dụng đất (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho hộ gia đình, cá nhân; phần diện tích đất trên UBND huyện MC đã giao cho UBND thị trấn NTMC, Tiểu khu BB quản lý tại Quyết định số 06/QĐ – UB ngày 01/01/1993 của UBND huyện MC. Hiện nay, UBND huyện MC chưa có chủ trương thực hiện giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đang có tranh chấp”*. Như vậy, diện tích đất tranh chấp vẫn thuộc quyền quản lý của UBND thị trấn NTMC.

Theo các quyết định giao đất thì toàn bộ 271 ha đất nêu trên Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất của Nông trường để giao cho huyện, huyện giao cho thị trấn để sử dụng vào mục đích sản xuất nông lâm nghiệp, chưa có chủ trương phê duyệt cấp đất cho hộ gia đình sử dụng lâu dài. Việc ông B thuê đất của ông L, xây nhà ở và sau đó chuyển nhượng cho người khác là không đúng quy định của pháp luật, sử dụng đất không đúng mục đích nên cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà T với ông K, bà N vô hiệu và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do các đương sự không yêu cầu là đúng quy định của pháp luật.

[4] Về việc tạm giao diện tích đất tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã đưa UBND huyện MC, UBND thị trấn NTMC, Tiểu khu BB vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Các cơ quan quản lý đất đai đều không có ý kiến đối với hợp đồng thuê khoán với thời hạn lâu dài của các bên và chủ thể có quyền tiếp tục sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy ông L sử dụng đất ổn định trước ngày 15/10/1993, đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất theo Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ – CP nên cần tạm giao diện tích đất tranh chấp cho ông L, bà L đến khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La cho rằng do công trình xây dựng trên đất của ông K, bà N có giá trị lớn, trong khi chưa được các cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, thanh tra và lập biên bản vi

phạm để quyết định xử lý nên cần tiếp tục tạm giao cho gia đình ông K, bà N tiếp tục quản lý đến khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền là chưa đủ căn cứ do đây là trách nhiệm pháp lý của người có hành vi vi phạm pháp luật đất đai theo quy định tại Điều 206 Luật Đất đai năm 2013. Cần buộc ông Lập, bà L thanh toán cho ông K, bà N giá trị tài sản trên đất tranh chấp.

Từ những nhận định phân tích nêu trên không có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Công K, ông Nguyễn Công B.

[5] Về án phí

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Đinh Công L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà T với ông K, bà N vô hiệu. Bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đều không có yêu cầu gì khác. Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bên yêu cầu công nhận hợp đồng phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch. Cấp sơ thẩm buộc ông K, bà N phải chịu án phí dân sự có giá ngạch về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không đúng, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Buộc ông K, bà N phải chịu 300.000đ án phí dân sự về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và 300.000đ án phí dân sự về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đinh Công L, bà Lương Thị Kim L và ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Công K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Công B.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 03/QĐ – VKS - DS ngày 17/4/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La, kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Công K, ông Nguyễn Công B; giữ nguyên

bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS – ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện MC, tỉnh Sơn La như sau:

Căn cứ vào Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991; các Điều 2, Điều 15, Điều 130, Điều 131, Điều 136, Điều 137, Điều 690, Điều 693, Điều 695, Điều 705, Điều 714, Điều 720, Điều 721, Điều 726 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 703, Điều 704, Điều 705, Điều 706, Điều 707 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 30, Điều 31, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; Điều 03, Điều 100, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, Điều 178, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15/04/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của 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; Tuyên xử:

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 NN, thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La cho ông Đinh Công L và bà Lương Thị Kim L. Đất có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Bắc: Từ M3 đến M4 rộng 7,6m giáp đường đất. Phía Nam: Từ M1 đến M2 rộng 7,6m giáp đường Quốc lộ 43. Phía Tây: Từ M1 đến M4 có chiều dài 84,8m giáp đất ông Nguyễn Văn Thăng. Phía Nam: Từ M2 đến M3 có chiều dài 84,2m giáp đất ông Hoàng Văn Chung (có sơ đồ kèm theo Bản án)

Tạm giao cho ông Đinh Công L, bà Lương Thị Kim L được sử dụng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 14, diện tích 624m², địa chỉ: Tiểu khu NN, thị trấn NTMC, huyện MC, tỉnh Sơn La. Đất có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Bắc: Từ M3 đến M4 rộng 7,6m giáp đường đất. Phía Nam: Từ M1 đến M2 rộng 7,6m giáp đường Quốc lộ 43. Phía Tây: Từ M1 đến M4 có chiều dài 84,8m giáp đất ông Nguyễn Văn Thăng. Phía Nam: Từ M2 đến M3 có chiều dài 84,2m giáp đất ông Hoàng Văn Chung cùng toàn bộ tài sản trên đất:

- Phần mái lợp tôn xộp 3 lớp (tôn + xộp + PU), xà gỗ, vì kèo bằng thép hộp mạ kẽm gác tường, có diện tích 21,28m².

- Nền lát vữa xi măng diện tích 21,28m².

- Nhà mái lợp tôn, nền lát gạch Ceramic, tường xây gạch Block 220mm, có diện tích 98,8m² (nhà hàng).
- Nhà 01 tầng mái lợp tôn, gác xép bê tông cốt thép, nền lát gạch Ceramic, tường xây gạch chỉ 220mm, có diện tích là 68,4m² (nhà bếp + nhà ăn).
- Nhà bếp tường xây gạch Block 150mm, nền lát gạch hoa, mái lợp tôn, có diện tích 64,6m².
- Nhà kho, tường xây gạch Block 110mm, nền láng vữa xi măng, mái lợp Fibroxi măng, có diện tích 17,39m².
- Bể Biogas, có thể tích là 30m³.
- Tường xây bằng gạch Block 110mm, cao 1,8m, dài 7,6m (tường hậu).
- Tường xây bằng gạch Block 110mm, cao 1,3m, dài 6,6m (tường dọc giáp bếp).
- Chuồng chăn nuôi, tường xây gạch Block 110mm, láng nền xi măng, mái lợp Fibroxi măng, có diện tích 8,25m².
- Bể nước xây gạch Block 110mm, đáy bê tông cốt thép, không nắp, đưa vào sử dụng năm 2014, có thể tích là 1,68m³.
- Kho, tường xây gạch Block 110mm, nền láng vữa xi măng, mái Fibroxi măng, có diện tích 14,25m².
- Nhà cấp 4, tường xây gạch Block 110mm, mái lợp tôn xộp 3 lớp (tôn + xộp + PU), láng nền xi măng, có diện tích 49,3m².
- 02 cây ổi cho quả (trồng đầu năm 2018).
- 01 cây móc mật trồng năm 2015.
- 02 cây chuối trồng năm 2021 (chưa cho thu hoạch).

Buộc ông Đinh Công L, bà Lương Thị Kim L phải trả phần giá trị tài sản trên đất cho ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N số tiền 849.252.202đ (*Tám trăm bốn mươi chín triệu, hai trăm năm mươi hai nghìn, hai trăm linh hai đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Đinh Công L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Kim L. Hoàn trả cho ông Đinh Công L số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000624 ngày 18/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện MC, tỉnh Sơn La.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001943 ngày 14/01/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện MC, tỉnh Sơn La. Ông Nguyễn Công K, bà Vũ Thị N còn phải nộp tiếp số tiền là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*)

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn ông Nguyễn Công B.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Công K phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002954 ngày 10/04/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện MC, tỉnh Sơn La.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 15/9/2023).

“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, 7^a, 7^b 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:

- VKS nhân dân tỉnh Sơn La;
- TAND huyện MC;
- Chi cục THADS huyện MC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Đỗ Tuấn Long

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Tuấn Minh

Lại Thị Hiếu

Đỗ Tuấn Long

