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

Bản án số: 28/2022/DS-PT
Ngày 09 - 6 - 2022
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và 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: Ông Phạm Tuấn Minh.

Thẩm phán: Ông Cầm Văn Thanh; Bà Đinh Thị Mai Lan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Anh Cương - 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 09/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 27/2022/TLPT-DS ngày 20/01/2022, về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DSST ngày 19/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2022/QĐ-PT ngày 14/3/2022; Quyết định hoãn phiên toà số 07/2022/QĐ-PT ngày 31/3/2022; Quyết định hoãn phiên toà số 64/2022/QĐ-PT ngày 24/5/2022; Quyết định hoãn phiên toà số 66/2022/QĐ-PT ngày 31/5/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn A, sinh năm 1940. Địa chỉ: Bản A Ư, xã CB, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, cũng là đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị E, anh Hoàng Văn D, chị Hoàng Thị D1: Bà Trần Thị F, sinh năm 1978. Địa chỉ: Tổ dân phố số 6 - PM, phường MĐ 2, quận NT, thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn:

- Bà Cầm Thị B, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ 3, phường QT, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Anh Vì Văn C, sinh năm 1986. Địa chỉ: Bản A Ư, xã CB, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Anh Hoàng Văn D, sinh năm 1973, chị Hoàng Thị D1, sinh năm 1979. Trú tại: Bản A Ư, xã CB, huyện M, Sơn La. (Anh D có mặt, chị D1 vắng mặt).

- Bà Hoàng Thị E, sinh năm 1940. Trú tại: Bản A Ư, xã CB, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

- Ông Hoàng Văn F, sinh năm 1975. Trú tại: Bản A Ư, xã CB, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Ông Vì Văn G, sinh năm 1962. Trú tại: Bản A Ư, xã CB, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Chị Hà Thị C1, sinh năm 1990. Trú tại: Bản A Ư, xã CB, huyện M, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn A.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hoàng Thị E; anh Hoàng Văn D, chị Hoàng Thị D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hoàng Văn A và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Trần Thị F trình bày:***

Gia đình ông Hoàng Văn A có thửa đất ruộng tại khu Là Bông thuộc Bản A Ư, xã CB. Ngày 30/7/2008, gia đình ông có chuyển nhượng cho bà Cầm Thị B diện tích 125m^2 đất ruộng với giá 20.000.000đ, sau đó bà B đã chuyển nhượng lại cho anh Vì Văn C. Hiện nay, gia đình anh C đã sử dụng không đúng diện tích đất nhận chuyển nhượng mà lấn sang phần đất còn lại của gia đình ông là 73,5m^2 ở phía trước thửa đất chuyển nhượng cho bà B. Gia đình ông đã nhiều lần yêu cầu anh C trả lại diện tích đất lấn chiếm nhưng anh C không đồng ý. Vì vậy, gia đình ông không bán cho bà B thửa đất đã chuyển nhượng nữa vì giấy tờ chuyển nhượng đất là viết tay, đất của cả gia đình nhưng chưa có ý kiến của các thành viên trong gia đình, đất chuyển nhượng là đất ruộng không được phép chuyển nhượng làm đất ở. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng văn A và bà Cầm Thị B là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu anh Vì Văn C trả lại diện tích đất lấn chiếm là 73,5m^2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên các ý kiến trên và xác định phần đất lấn chiếm ở phía sau đất chuyển nhượng, đề nghị bị đơn phải cung cấp được bản gốc giấy tờ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cầm Thị B và ông Hoàng Văn A. Trường hợp bị đơn không cung cấp được thì coi như không có việc chuyển nhượng giữa ông A cho bà B và đề nghị anh C phải trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm là 198,5m^2.

**** Bị đơn bà Cầm Thị B trình bày:***

Năm 2008, bà có nhận chuyển nhượng một thửa đất rộng 05m, dài 25m của

ông Hoàng Văn A ở Bản A Ư, xã CB (gần cổng trường cấp 3 Chu Văn Thịnh), đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hoàng Văn A nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và ông A đã giao đất cho bà, bà đã thanh toán đủ số tiền 20.000.000đ. Khi nhận chuyển nhượng, bà thấy phía trước thửa đất có một phần đất của ông F, sau khi cải tạo đường 4G nhưng nghĩ rằng phần đất đó nằm trong hành lang giao thông, không làm nhà được nên ông F không sử dụng, nhưng sau đó khoảng 01 - 02 năm, ông F cho anh C (con trai) để làm nhà, như vậy không có đường vào thửa đất bà nhận chuyển nhượng của ông A nên bà đã chuyển nhượng thửa đất cho ông Hoàng Văn F, bố nuôi của anh C. Hai bên có làm giấy tờ nhưng bà không còn lưu trữ tài liệu. Bà đã giao toàn bộ thửa đất cho ông Hoan, hiện nay anh C đang làm nhà ở. Từ khi giao đất, bà không còn liên quan đến thửa đất này.

Bà cho rằng nhận chuyển nhượng đất để làm nhà ở, khi mua đất đã là đất bằng phẳng có thể làm nhà ở, không phải đất ruộng. Hơn nữa, lúc mua chỉ có ông A ký chuyển nhượng do giấy chứng nhận mang tên ông A, con trai ông A là anh D có biết, tham gia nhưng không ký. Việc ông A đã nhận đủ tiền từ năm 2008, giao đất xong nay ông A cho rằng bán đất ruộng nên đòi lại là lừa đảo bà. Hơn nữa, ông A chuyển nhượng từ năm 2008, nay khởi kiện đã hết thời hiệu khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét.

**** Bị đơn anh Vì Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị C1 trình bày:***

Diện tích đất anh chị đang sử dụng là do ông Hoàng Văn F (bố nuôi anh Hoan), tặng cho quyền sử dụng đất theo hợp đồng tặng cho ngày 10/5/2012, có người làm chứng là Lò Văn H. Diện tích đất tặng cho là 125m^2 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Cầm Thị B. Trước đó, bà B đã nhận chuyển nhượng đất của ông Hoàng Văn A là người có quan hệ họ hàng với anh Vì Văn C. Phần đất tăng thêm ở đằng trước thửa đất được ông F tặng cho là phần mặt đường quốc lộ 4G cũ (sau khi nâng cấp đường và nắn làn đường) và một phần đất ruộng cũ của ông Vì Văn G (là bố đẻ của anh C). Vì vậy, phần đất ngoài diện tích đất ông F tặng cho không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A.

Đối với diện tích đất ông Hoàng Văn F tặng cho, anh không đồng ý trả lại vì diện tích đất này ông F đã nhận chuyển nhượng của bà B và giao lại cho anh C, anh chị sử dụng đất từ năm 2012 đến nay không có tranh chấp với ai. Hiện tại trên đất có 01 nhà xây cấp bốn liền bếp (làm năm 2012) và vườn cây ăn quả, chăn nuôi.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn F trình bày:***

Ông là bố nuôi anh Vì Văn C. Năm 2012, ông có nhận chuyển nhượng 125m^2 đất của bà Cầm Thị B (cán bộ trường Trung học phổ thông Chu Văn Thịnh) tại Bản A Ư, xã CB (thửa đất có cạnh giáp đất ông Điện 05m, giáp đất ông Sinh 25m, giáp đất ông Thành một cạnh là 05m và một cạnh là 25m). Khi nhận chuyển nhượng, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng. Nguồn gốc thửa đất là do bà B

nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông A. Ông là người nhà của ông A (cháu họ) nên biết việc chuyển nhượng của ông A cho bà B nên không yêu cầu bà B làm thủ tục gì khi nhận chuyển nhượng đất. Hiện nay, thửa đất này anh C làm nhà vệ sinh trên đất, phần còn lại để chăn nuôi.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vì Văn G trình bày:***

Ông là bố đẻ của anh Vì Văn C và là em rể của ông Hoàng Văn A. Ông có một thửa đất ruộng rộng khoảng 100m, một bên giáp đất ông Nhờ, một bên giáp đất ông Phúc, một bên giáp đất đường cũ và một bên giáp đất ông Thiết (nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ống Vì Văn K). Diện tích đất này ông đổi với ông Vì Văn K, sử dụng từ năm 2003 - 2004 thì bị nhà nước thu hồi khi nâng cấp đường quốc lộ 4G. Sau khi làm đường, bên giáp đường cũ còn một phần diện tích không sử dụng đến, ông đã cho anh Vì Văn C sử dụng để làm nhà. Hiện nay, anh C đang sử dụng phân đất này, phần lòng đường 4G cũ và phần đất ông Hoàng Văn F tặng cho để làm nhà ở. Nay ông A khởi kiện anh C yêu cầu trả lại diện tích đất lấn chiếm, ông không đồng ý vì diện tích đất ngoài phần đất ông F tặng cho là phần lòng đường cũ và đất còn lại của ông.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị E và anh Hoàng Văn D, chị Hoàng Thị D1 thống nhất trình bày:***

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận mang tên Hoàng Văn A, hộ khẩu có anh D là con trai, bà E là vợ ông A và chị D1 là con dâu. Vì vậy, diện tích đất cấp quyền sử dụng đất mang tên ông A là tài sản chung của cả gia đình. Khi ông A chuyển nhượng đất cho bà B, gia đình không biết, không được ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Hơn nữa, diện tích đất chuyển nhượng là đất chuyên trồng lúa, không được phép chuyển nhượng làm đất ở. Vì vậy, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà B là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu anh Vì Văn C trả lại diện tích đất lấn chiếm là 73,5m^2.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 19/11/2021 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 02/2021/QĐ-SCBSBA ngày 20/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La đã Quyết định:

Căn cứ Điều 5, Điều 57, khoản 3 Điều 191, khoản 4 Điều 95, Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 129, Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 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 Nghị quyết 326/2016/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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn A và bà Cầm Thị B là vô

hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu anh Vì Văn C trả lại diện tích đất lấn chiếm là 73,5m^2.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu số 37/HCN giữa ông Hoàng Văn A và bà Cầm Thị B có hiệu lực pháp luật. Giao diện tích đất là 124,8m^2 (có nguồn gốc bà Cầm Thị B nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn A theo hợp đồng trên) cho anh Vì Văn C và chị Hà Thị C1 sử dụng. Tứ cạnh như sau:

Phía Tây giáp đất ông Sinh, dài 9,36m + 10,8m + 4,85m. Phía Bắc giáp đất ông Thành, dài 5m. Phía Đông giáp đất ông Thành, dài 19,77m + 4,71m. Phía Nam giáp với diện tích đất anh C đang sử dụng (phần diện tích đất ông A cho rằng anh C lấn chiếm), dài 4,73m.

- Tạm giao diện tích 48,2m^2 đất (trong đó đất thuộc hành lang giao thông đường quốc lộ 4G là 19,4m^2) cho anh Vì Văn C và chị Hà Thị C1 sử dụng.

Tứ cạnh như sau: Phía Tây giáp đất ông Sinh, dài 10,24m. Phía Bắc giáp đất anh C đang sử dụng (phần đất ông A chuyển nhượng cho bà B), dài 4,73m. Phía Đông giáp đất ông Hoan, dài 10,78m + 0,54m. Phía Nam giáp đường quốc lộ 4G, dài 4,53m.

(Hình thể thửa đất, tứ cạnh tiếp giáp được thể hiện tại Sơ đồ thửa đất kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2021).

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 03/12/2021, nguyên đơn ông Hoàng Văn A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị E, anh Hoàng Văn D, chị Hoàng Thị D1 có đơn kháng cáo không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà E, anh D, chị D1 và ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn D: Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Ý kiến của bị đơn anh Vì Văn C: Nhất trí với bản án của Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị E, anh Hoàng Văn D, chị Hoàng Thị D1.

- Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vì Văn G, ông Hoàng Văn F: Tại các phiên hoà giải do Uỷ ban nhân dân xã CB và Toà án nhân

dân huyện M tiến hành, ông Hoàng Văn A đã nói rõ, đất đã bán cho người ta rồi nên không đòi lại nữa nhưng người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và anh Hoàng Văn D vẫn cố tình khởi kiện không có căn cứ pháp lý. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn D, chị Hoàng Thị D1 và bà Hoàng Thị E.

- Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị E, anh Hoàng Văn D, chị Hoàng Thị D1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DSST ngày 19/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật:

Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La đã thụ lý và giải quyết đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn A với bị đơn bà Cầm Thị B, anh Vì Văn C, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Hoàng Văn A khởi kiện bị đơn bà Cầm Thị B, anh Vì Văn C với 02 nội dung:

Thứ nhất, Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn A với bà Cầm Thị B lập ngày 30/7/2008 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu;

Thứ hai, Yêu cầu anh Vì Văn C trả lại diện tích đất lấn chiếm là 73,5m^2.

Do đó, quan hệ pháp luật trong vụ án này cần xác định là: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp quyền sử dụng đất"*. Bản án Toà án cấp sơ thẩm chỉ xác định một quan hệ pháp luật là: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[1.2] Về người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã đưa bà Hoàng Thị E, anh Hoàng Văn D, chị Hoàng Thị D1, ông Hoàng

Văn F, ông Vì Văn G và chị Hà Thị C1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết toàn diện vụ án là đảm bảo đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về áp dụng pháp luật: Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định. Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực pháp luật thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau: *"c) Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết"*. Trong vụ án này, các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2008, Toà án cấp sơ thẩm không căn cứ vào Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 để giải quyết, mà chỉ áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[1.4] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Văn A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn D, chị Hoàng Thị D1 và bà Hoàng Thị E có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án của Toà án nhân dân huyện M; những người phải nộp tiền tạm ứng án phí đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo thông báo của Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn A, anh Hoàng Văn D, chị Hoàng Thị D1 và bà Hoàng Thị E được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị E và anh Hoàng Văn D, chị Hoàng Thị D1, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Đối với nội dung khởi kiện và kháng cáo về việc: Yêu cầu bị đơn anh Vì Văn C trả lại 73,5m^2 đất mà nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định bị đơn anh Vì Văn C lấn chiếm, không nằm trong diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hoàng Văn A và bà Cầm Thị B:

Nguyên đơn ông Hoàng Văn A xác định đây là phần đất thuộc quyền sở dụng hợp pháp của gia đình nguyên đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên phần đất này có phần mương nước của gia đình. Tuy nhiên, quá trình xem xét thẩm định tại chỗ do Toà án cấp sơ thẩm tiến hành, bản thân nguyên đơn không xác định được vị trí mương nước, không xác định được phần diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lời khai của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng như lời khai của anh D (con ông A) trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm có mâu thuẫn về vị trí diện tích đất lấn chiếm. Căn cứ theo phần xác định của nguyên đơn thì phần diện tích đất được nguyên đơn xác định là lấn chiếm có tổng diện tích 48,2m^2 (trong đó đất thuộc hành lang giao thông đường Quốc lộ 4G là 19,4m^2). Để có căn cứ pháp lý xác định phần diện tích đất đang tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày hay chưa, cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ tại cơ quan nhà

nước có thẩm quyền về quản lý đất đai, tuy nhiên không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện phần diện tích đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Hoàng Văn A.

Đối với tờ bản đồ do nguyên đơn cung cấp không có đơn vị kiểm tra, không có ký duyệt của cơ quan chức năng có thẩm quyền nên không có giá trị pháp lý chứng minh. Quá trình thực hiện dự án xây dựng hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La, đơn vị chức năng đã tiến hành đo vẽ và xây dựng bản đồ địa chính xã CB (tháng 9/2014). Diện tích đất của từng hộ gia đình đang sử dụng đã được niêm yết, thông báo công khai đến các hộ gia đình. Tuy nhiên hộ gia đình ông A cũng không có ý kiến gì về diện tích đất anh C đang sử dụng (198,5m^2).

Đối với phần mương nước trước kia mà hộ gia đình ông A xác định nằm trong phần diện tích đất do anh C đang lấn chiếm. Quá trình xác minh tại Ủy ban nhân dân xã CB thể hiện: Trước đó có phần mương nước là công trình thủy lợi nằm trong đất hành lang giao thông, không thuộc quyền sở hữu của hộ dân nào. Mặt khác, phần diện tích đất dôi dư so với diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng được bị đơn anh Vì Văn C xác định là phần diện tích đất do bố đẻ là ông Vì Văn G cho, đồng thời sử dụng phần hành lang giao thông (phần đất trước đây là Quốc lộ 4G cũ sau khi nắn đường dôi ra). Tại phiên toà phúc thẩm, các bên đương sự đều xác định việc làm đường Quốc lộ 4G mới đều làm vào phần đất của ông Vì Văn K, ông Vì Văn G chứ không vào phần đất của ông Hoàng Văn A. Lời khai của bị đơn anh Vì Văn C phù hợp với lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vì Văn G, phù hợp với lời khai của ông Vì Văn K (người đã đổi phần đất giáp Quốc lộ 4G cho ông Vì Văn G), phù hợp với tài liệu, hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng đường Quốc lộ 4G (có phần thanh toán bồi thường cho ông Vì Văn G), phù hợp với lời khai của ông Hoàng Văn F, bà Cầm Thị B về việc trước phần đất bà B mua của ông A có đất của ông F và phù hợp với chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn A và bà Cầm Thị B (tại sơ đồ thửa đất thể hiện phía trước phần diện tích đất ông A bán cho bà B là đất của ông Vì Văn G, tiếp đó là đến Quốc lộ 4G).

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Toà án cấp sơ thẩm nhận định và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại đất lấn chiếm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về nội dung này.

[2.2] Đối với nội dung khởi kiện và kháng cáo về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Hoàng Văn A; bị đơn bà Cầm Thị B là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Căn cứ theo lời khai của nguyên đơn ông Hoàng Văn A, bị đơn bà Cầm Thị B, anh Vì Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn F đều thể hiện diện tích đất 125m^2 hiện anh Vì Văn C đang sử dụng làm nhà, bếp, khu chăn nuôi là diện tích đất mà bị đơn bà Cầm Thị B đã nhận chuyển nhượng từ ông

Hoàng Văn A vào năm 2008 với giá 20.000.000 đồng. Đây là diện tích đất thuộc quyền sử dụng của hộ ông Hoàng Văn A, diện tích đất tại thời điểm chuyển nhượng là đất bằng phẳng, đã được san ủi, không trồng lúa hay bất cứ cây hoa màu nào (thể hiện thông qua lời khai của bà Cầm Thị B, phù hợp với tài liệu xác minh thu thập tại Ủy ban nhân dân xã CB, thể hiện ông Hoàng Văn A đã bị xử phạt vi phạm hành chính do đã thực hiện việc san ủi, lấp đất ruộng nhằm sử dụng trái mục đích, chuyển nhượng trái phép cho các hộ dân khác để làm nhà ở). Tại thời điểm nêu trên, bà B đã thực hiện việc thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông A và ông A đã bàn giao diện tích đất trên cho bà B. Đến năm 2012, bà B đã chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Hoàng Văn F, sau đó ông Hoàng Văn F tặng cho con nuôi là anh Vì Văn C và vợ chồng anh C đã làm nhà ở ổn định từ năm 2012 cho đến khi phát sinh tranh chấp, khởi kiện ra Tòa án. Quá trình sử dụng, chuyển nhượng đất của bà B, ông Hoan, anh C không phát sinh tranh chấp gì. Tại thời điểm đo đạc, lập bản đồ địa chính năm 2014, hộ gia đình ông A không ai có ý kiến gì về việc sử dụng đất của anh C. Mặt khác, tại đơn khởi kiện, ông A cho rằng do anh C lấn chiếm 73,5m^2 của ông nên ông mới khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông A và bà B là vô hiệu để đòi lại đất chứ không phải vì lý do nào khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà E, anh D, chị D1 cho rằng, bản thân bà E và anh D, chị D1 đều là người cùng có quyền sử dụng đối với diện tích đất của hộ ông Hoàng Văn A nhưng không được biết việc ông A chuyển nhượng đất. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Hộ gia đình ông Hoàng Văn A gồm bà Hoàng Thị E, anh Hoàng Văn D, chị Hoàng Thị D1 (là vợ và con của ông A) đều làm nông nghiệp, nguồn thu chủ yếu từ trồng lúa và cây hoa màu. Quá trình ông A bán đất cho bà B đến thời điểm xảy ra tranh chấp, bà E, anh D, chị D1 sống cùng nhà, thường xuyên sử dụng diện tích đất của gia đình mình cũng như qua lại diện tích đất mà ông A đã bán cho bà B. Mặt khác, tại phiên toà phúc thẩm, bản thân anh D cũng thừa nhận ngay sau khi bán đất, ông A có về và nói lại với anh về việc bán đất. Từ thời điểm đó đến nay, anh D cũng không có đơn khởi kiện hay cung cấp được tài liệu nào thể hiện việc tranh chấp giữa anh và ông A liên quan đến việc bán đất. Do đó, xác định những thành viên trong hộ gia đình ông A đều biết có việc chuyển nhượng đất giữa ông A và bà B, sau đó vợ chồng anh C đã sử dụng xây nhà cửa, làm chuồng trại và ở thường xuyên lâu dài trên mảnh đất đó, các thành viên trong gia đình ông A không ai có ý kiến thắc mắc gì là mặc nhiên thừa nhận việc chuyển nhượng nêu trên.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cho rằng, diện tích đất ông A chuyển nhượng cho bà B là đất lúa, không được phép chuyển nhượng để sử dụng làm nhà ở, đã vi phạm điều cấm của pháp luật, Hội đồng xét xử thấy rằng: Diện tích đất ông A chuyển nhượng đất cho bà B được xác định là đất trồng lúa. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng thì trước đó ông A đã thực hiện việc đổ đất, san lấp mặt bằng làm biến dạng, mất hiện trạng đất trồng lúa nhằm sử dụng

trái mục đích (việc này ông A đã bị Ủy ban nhân dân xã CB lập biên bản xử phạt hành chính). Việc làm thay đổi hiện trạng đất của ông A dẫn đến việc bà B đã nhận chuyển nhượng với mục đích làm đất ở và thực tế, năm 2012 bà B đã chuyển nhượng lại cho ông F và sau đó là anh C đã thực hiện việc làm nhà ở trên đất. Mặt khác, căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Hoàng Văn A thì thời hạn sử dụng đất trồng lúa đến năm 2013. Tuy nhiên từ thời điểm đó đến nay, phía hộ gia đình ông A cũng không thực hiện đăng ký biến động lại thời gian sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Để xác minh tính hợp pháp và hợp lý của việc sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên, Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành làm việc, xác minh với Ủy ban nhân dân xã CB, huyện M đơn vị có thẩm quyền quản lý đất đai. Nội dung xác minh thể hiện: "Tại khu vực đất tranh chấp, do nhu cầu cao về đất ở nên đã có sự biến động về đất đai, chuyển đổi cơ cấu, chuyển đổi mục đích sử dụng đất trái quy định. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền, lợi ích của người dân cũng như cơ cấu phát triển kinh tế, dân cư. Từ năm 2017, khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, Ủy ban nhân dân huyện M đã chỉ đạo thực hiện điều chỉnh, đánh giá, quy hoạch khu đất nêu trên sang quy hoạch khu dân cư, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn la phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất". Do đó, xác định việc bị đơn anh Vì Văn C sử dụng đất làm nhà ở là phù hợp với quy hoạch, hiện trạng sử dụng đất. Việc nguyên đơn sử dụng căn cứ là đất trồng lúa không được phép chuyển nhượng để yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn ông Hoàng Văn A là đúng quy định.

[3] Từ những nhận định, phân tích nêu trên, không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị E, anh Hoàng Văn D, chị Hoàng Thị D1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Nguyên đơn ông Hoàng Văn A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị E là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn D, chị Hoàng Thị D1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị E, anh Hoàng Văn D, chị Hoàng Thị D1; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DSST ngày 19/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La như sau:

Căn cứ Điều 5, Điều 57, khoản 3 Điều 191, khoản 4 Điều 95, Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 *(Điều 36, khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003)*; Điều 129, Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 *(Điều 134, Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005)*; 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 6 Điều 15, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn A và bà Cầm Thị B là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu anh Vì Văn C trả lại diện tích đất lấn chiếm là 73,5m^2.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu số 37/HCN ngày 30/7/2008 giữa ông Hoàng Văn A và bà Cầm Thị B có hiệu lực pháp luật. Giao diện tích 124,8m^2 đất (có nguồn gốc bà Cầm Thị B nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn A theo hợp đồng trên) cho anh Vì Văn C và chị Hà Thị C1 sử dụng. Tứ cạnh như sau: Phía Tây giáp đất ông Sinh, dài 9,36m + 10,8m + 4,85m. Phía Bắc giáp đất ông Thành, dài 5m. Phía Đông giáp đất ông Thành, dài 19,77m + 4,71m. Phía Nam giáp với diện tích đất anh C đang sử dụng (phần diện tích đất ông A cho rằng anh C lấn chiếm), dài 4,73m.

- Tạm giao diện tích 48,2m^2 đất (trong đó đất thuộc hành lang giao thông đường quốc lộ 4G là 19,4m^2) cho anh Vì Văn C và chị Hà Thị C1 sử dụng. Tứ cạnh như sau: Phía Tây giáp đất ông Sinh, dài 10,24m. Phía Bắc giáp đất anh C đang sử dụng (phần đất ông A chuyển nhượng cho bà B), dài 4,73m. Phía Đông giáp đất ông Hoan, dài 10,78m + 0,54m. Phía Nam giáp đường quốc lộ 4G, dài 4,53m.

(Hình thể thửa đất, tứ cạnh tiếp giáp được thể hiện tại Sơ đồ thửa đất kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2021).

2. Về án phí:

Nguyên đơn ông Hoàng Văn A; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị E được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn D, chị Hoàng Thị D1 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 AA/2021/0001308 ngày 03/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sơn La.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự 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 kể từ ngày tuyên án (09/6/2022).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sơn La;
- VKSND huyện M;
- Tòa án nhân dân huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THADS;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Tuấn Minh