

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 17/2023/DS-PT
Ngày 13 - 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**

- TH1 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 Hoàng Văn Tuyền.

- 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 Hà Văn Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 13 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 28/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 26/2022/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 25/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La; Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2023/QĐ-PT ngày 10/3/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2023/QĐ-PT ngày 04/4/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Văn TH; địa chỉ: Bản X, 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). Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Trung TH1 và bà Nguyễn Thanh B; địa chỉ: Bản X, 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 X, xã CB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La; Vắng mặt.

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

+ Ông Nguyễn Văn A; địa chỉ: Tổ 2, phường CS, thành phố Sơn La, 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 anh 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:

Gia đình ông Hoàng Văn TH có thửa đất ruộng tại khu E thuộc bản X, xã CB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Gia đình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn TH năm 1998. Ngày 30/6/2008, gia đình ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung TH1 480m² diện tích đất với giá 58.000.000 đồng. Ngày 16/3/2010, ông TH chuyển nhượng thêm 180m², tổng cộng hai lần chuyển là 660m². Tuy nhiên, hiện nay gia đình ông TH1 đang sử dụng 768,5m², gia đình ông TH1 đã sử dụng không đúng diện tích đất chuyển nhượng mà lấn sang phần đất còn lại của gia đình ông TH 108,5m². Gia đình ông đã nhiều lần yêu cầu ông TH1 trả lại diện tích đất lấn chiếm nhưng ông TH1 không đồng ý. Vì vậy, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông TH và ông TH1 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu ông TH1 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 108,5m².

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm như kết quả đã xem xét thẩm định tại cấp sơ thẩm. Đối với kết quả giám định chữ ký của Viện khoa học hình sự, bà không có ý kiến đề nghị gì.

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

Năm 2007, gia đình ông TH đổ đất san nền để cho thuê. Ban đầu, gia đình ông bà thuê đất để làm nhà ở gần trường nơi ông bà công tác, sau đó ông TH có nguyện vọng chuyển nhượng đất nên vợ chồng ông bà mua đất để làm nhà ở. Vì vậy, ông bà không mua đất ruộng mà mua đất nền nhà. Ông bà nhận chuyển nhượng ba lần, cụ thể:

Lần thứ nhất, ngày 30/6/2008 nhận chuyển nhượng diện tích 480m², giá chuyển nhượng là 58.000.000 đồng;

Lần thứ hai, ngày 16/3/2010 nhận chuyển nhượng diện tích 180m², giá chuyển nhượng là 4.500.000 đồng;

Lần thứ ba, ngày 24/3/2010 nhận chuyển nhượng diện tích là 140m² (*mảnh đất này giáp với đất nhà ông Lê Đình G*), trị giá 24.000.000 đồng.

Tổng cộng ba lần mua là 780m², tổng giá trị là 86.500.000 đồng. Sau đó, hai bên đã làm Hợp đồng mua, bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn TH và ông Nguyễn Trung TH1 - bà Nguyễn Thanh Bình theo mẫu số 37/HĐCN để gộp 03 lần chuyển nhượng trên. Ngoài ra, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn TH và ông Lê Đình G, ông TH đã xác nhận đất gia đình ông bà tiếp giáp với đất ông bà G - N. Nếu ông TH cho rằng gia đình ông bà lấn chiếm thì phải xác nhận đất của gia đình ông bà giáp với đất của ông TH. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông bà đã sử dụng đất, làm nhà ở và đến năm 2014 thì làm nhà kiên cố. Như vậy, ông bà đã sử dụng đất từ năm 2008 đến cuối năm 2020 không có tranh chấp. Việc chuyển nhượng đất đã hoàn TH1, bên bán đã giao đất còn bên mua đã bàn giao đủ tiền, gia đình ông bà không vi phạm hợp đồng nên không có căn cứ để hủy hợp đồng được ký kết giữa hai bên nên không nhất trí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Ông là bố đẻ của anh Nguyễn Trung TH1. Năm 2007, anh TH1 và chị Bình công tác ở Trường Phổ thông trung học K có thuê đất của ông Hoàng Văn TH làm nhà ở. Sau đó, ông TH có nhu cầu chuyển nhượng nên ông đứng ra mua đất cho anh TH1. Sau khi thống nhất với ông TH và anh H (*con trai ông TH*) đã thống nhất chuyển nhượng chiều rộng là 13,3m, chiều dài là 36m, tổng là 480m² với giá 58.000.000 đồng. Sau đó, anh TH1 đã mua thêm 02 lần nữa do thửa đất đó bị bao bọc với các diện tích đất khác. Các bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng là 780m² với số tiền là 86.000.000 đồng. Ông TH nói đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho xem giấy gốc nhưng chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Khi nhận chuyển nhượng, đất đã được san bằng phẳng, không phải đất ruộng.

Năm 2019, ông đã làm lại hợp đồng ghi rõ tổng diện tích đất của ba lần chuyển nhượng và mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc để làm thủ tục chuyển nhượng. Vì vậy, hai bên đã làm Hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/11/2019, đồng thời làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu. Thời điểm đó, ông TH lấy lý do giấy chứng nhận đất gốc và chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu đang để ở ngân hàng nên không cho gia đình mượn để làm thủ tục chuyển nhượng

theo quy định. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông TH, gia đình không nhất trí vì việc chuyển nhượng là đúng sự thật, không có việc lấn chiếm.

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 là con trai, bà D là vợ ông TH và bà B là 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 TH1, vợ ông TH và bà B (con dâu) 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. Ông H có biết nhưng không được quyền quyết định. Vì vậy, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông TH và ông TH1, bà B là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông TH1 trả lại diện tích đất lấn chiếm là 108,5m².

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đã tiến TH1 xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp, kết quả như sau:

Tổng diện tích đất hộ ông Nguyễn Trung TH1 và bà Nguyễn Thanh B đang sử dụng là 777,1m²;

Diện tích đất nguyên đơn xác định chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung TH1 là 567,4m²;

Diện tích đất hộ ông Nguyễn Trung TH1 đang lấn chiếm theo yêu cầu của nguyên đơn là 209,7m² ở phần cuối thửa đất giáp đất ông Nguyễn Đình Giai.

Về tài sản trên đất, gồm: 01 nhà chính xây cấp bốn, tường gạch chỉ, mái thái lợp tôn, trần thạch cao, diện tích 65,5m²; 01 nhà phụ xây cấp bốn, tường gạch chỉ, mái lợp tôn, diện tích 43,1m²; giàn lan khung thép và bể nước, diện tích 13,9m²; chuồng gà xây gạch chỉ, lán vữa xi măng, mái proximang, diện tích 43,1m²; chuồng nhím xây gạch chỉ, lán vữa xi măng, mái proximang, diện tích 17m²; tường rào xây gạch ba vạnh, cổng sắt dài 92,67m; cây cối trên đất: 01 cây đào; 08 cây thanh long; 05 cây đinh lăng; 05 cây ổi; 02 cây chanh; 04 cây quýt; 03 cây hồng xiêm; 01 cây táo; 01 cây nhãn; 05 cây bơ; 01 cây mít; 01 cây lê; 02 cây na; 02 cây thuốc nam.

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 ngày 01/11/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn TH và ông Nguyễn Trung TH1 – bà Nguyễn Thanh B theo mẫu số 37/HĐCN, kết quả như sau:

Tại kết luận số 1394 ngày 10/8/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sơn La, xác định:

“1. Chữ ký mang tên “Hoàng Văn TH” dưới mục “Đ/D bên chuyển nhượng” trên các mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký của Hoàng Văn TH trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 do cùng một người ký ra.

2. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký “TH” dưới mục “Bên A” trên mẫu 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 M4 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 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 196 ngày 29/7/2022 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an, xác định: *“Chữ ký “TH” dưới mục “Bên A” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và chữ ký đứng tên Hoàng Văn TH dưới mục “Đ/D bên chuyển nhượng” trên các mẫu cần giám định ký hiệu A2, A3 so với chữ ký, chữ viết của Hoàng Văn TH trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 do cùng một người ký ra, viết ra”.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/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 1 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 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn TH và ông Nguyễn Trung TH1 – bà Nguyễn Thanh B là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu ông TH1 bà B trả lại diện tích đất lấn chiếm là 209,5m².

Công nhận Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2019; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn TH và ông Nguyễn Trung TH1 – bà Nguyễn Thanh B theo mẫu 37/HĐCN có hiệu lực pháp luật. Giao diện tích đất là 777,1m² và toàn bộ tài sản trên diện tích đất trên tại bản X, xã CB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La cho ông Nguyễn Trung Thanh – bà Nguyễn Thanh B quản lý, sử dụng.

Tứ cạnh như sau:

Phía Tây Nam giáp đất ông Nguyễn Đình Giai, dài 29,49m;

Phía Đông Nam giáp đất ông Hoàng Văn Hoan, dài 14,64m; giáp đất ông Vì Văn D là 19,77m + 4,71m;

Phía Đông Bắc giáp đất ông Sinh, dài 11,51m + 5m; giáp đất ông Hoàng Văn K là 10,17m + 3,65m;

Phía Tây Bắc giáp đường bê tông vào trường học, dài 39,74m.

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, ngày 23/9/2022 nguyên đơn ông Hoàng Văn TH; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị D, anh Hoàng Văn H và chị Hoàng Thị B có đơn kháng cáo: Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông TH và ông TH1; yêu cầu trả lại 108m² đất lấn chiếm.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền cho ông TH, bà D, anh H và chị B: Giữ nguyên nội dung kháng cáo bản án của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La ngày 23/9/2022; tại phúc thẩm anh 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: Tại đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm và bảo vệ quyền lợi cho gia đình ông bà theo quy định của pháp luật.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm, như sau:* Về việc giải quyết 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 từ khi thụ lý thời điểm xét xử Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng, sự vắng mặt của bà D, anh H, chị B, ông A đã được Tòa triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, đề nghị xét xử theo quy định chung;

Về nội dung vụ án: Ý kiến của người đại diện của Nguyên đơn tại phiên tòa, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ bổ sung là Hợp đồng vay vốn, xác định hợp đồng vay là của anh Hoàng Văn H đứng ra vay, thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ là sau khi đã có việc chuyển nhượng mua bán với gia đình ông TH1, việc mua bán chuyển nhượng đã hoàn TH1, lý do đưa ra không có căn cứ nên 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.

Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên 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 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 của: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị D, ông Hoàng Văn H, bà Hoàng Thị B, ông Nguyễn Văn A. Đã được triệu tập họp 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 TH1 là vô hiệu; yêu cầu ông TH1, bà Bình trả lại diện tích đất lấn chiếm tại bản X, xã CB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La có diện tích là 108,5m², sau nhiều lần hòa giải bị đơn ông Nguyễn Văn TH1 không nhất trí đối với đề nghị của nguyên đơn và đưa ra các chứng cứ; Do đó cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là có căn cứ.

[2] Về nội dung đơn khởi kiện, đơn kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Ông TH cho rằng thời điểm viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông TH1, các TH1 viên trong gia đình ông không được biết sự việc và không đồng ý với việc chuyển nhượng đất của ông. Có đủ chứng cứ, xác định thời điểm chuyển nhượng lần đầu giữa hai bên thực hiện vào năm 2008, lần thứ hai và lần thứ ba là năm 2010. Thời điểm chuyển nhượng, các TH1 viên trong gia đình sinh sống trong cùng một nhà ở gần diện tích thửa đất tranh chấp, thường xuyên có mặt tại địa phương. Sau khi mua đất ông TH1 đã làm nhà ở, đến năm 2014 ông đã xây dựng nhà ở kiên cố; xây dựng hệ thống chuồng trại và tường bao quanh, mặt khác tại Hợp đồng chuyển nhượng do ông TH1 cung cấp đều có chữ ký của anh Hoàng Văn H (*con trai ông TH*), thể hiện anh Hợp có tham gia và biết sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông TH và ông TH1, như vậy từ thời điểm chuyển nhượng đến thời điểm phát sinh tranh chấp là 12 năm, anh Hợp, bà D và chị B là người cùng bản, thường xuyên qua lại trên diện tích đất tranh

chấp này mà không có ý kiến là mặc nhiên biết, thừa nhận có sự việc chuyển nhượng.

Đối với việc đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do vi phạm điều cấm là đất trồng lúa, Hội đồng xét xử đánh giá: Diện tích đất tranh chấp được xác định là đất trồng lúa theo quy định tại Điều 191 Luật Đất đai năm 2013, thì hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được chuyển nhượng, nhận, tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa. Tuy nhiên, thời điểm ông TH chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh TH1, ông TH đã cải tạo đất lúa (*cụ thể là đổ đất, san lấp mặt bằng*) làm biến dạng hiện trạng đất trồng lúa, sau khi làm mất hiện trạng đất trồng lúa ông TH đã bị UBND xã CB, huyện Mai Sơn lập biên bản xử phạt hành chính, việc ông TH làm thay đổi hiện trạng đất trồng lúa dẫn đến việc anh TH1 nhận chuyển nhượng đất và sử dụng đất để làm nhà ở kiên cố, xét thấy việc làm thay đổi hiện trạng đất đã làm nhầm lẫn về mục đích sử dụng đất là lỗi của ông Hoàng Văn TH. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình ông TH năm 1998, xác định thời hạn sử dụng đất trồng lúa là năm 2013, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận các diện tích đất trồng lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này chưa được đăng ký biến động về thời gian sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2013.

Để xác minh tính hợp pháp và hợp lý của việc sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành làm việc, xác minh với Ủy ban nhân dân xã CB, huyện Mai Sơn 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 Mai Sơn 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 ở tại Quyết định số 1046/QĐ-UBND ngày 28/4/2017. Do đó, xác định việc bị đơn ông Nguyễn Trung TH1 sử dụng đất làm nhà ở là phù hợp với quy hoạch, hiện trạng sử dụng đất. Việc nguyên đơn đưa ra căn cứ là đất trồng lúa không được phép chuyển nhượng để yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn là đúng quy định.

Đối với việc nguyên đơn, người kháng cáo cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông TH bán cho ông TH1 đang được thế chấp tại Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện Mai Sơn. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không đưa ra để Tòa án xem xét giải quyết hay thu thập

chứng chủ đối với nội dung này, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn, người kháng cáo mới xuất trình; được xác định hợp đồng vay vốn là của ông Hợp sau thời điểm mà ông TH đã bán đất cho gia đình ông TH1. Hơn nữa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình ông TH từ năm 1998 xác định thời hạn sử dụng đất trồng lúa là đến năm 2013, mà cho đến năm 2020 mới phát sinh tranh chấp, mà việc giao dịch mua bán chuyển nhượng với anh TH1 đã giao dịch đã hoàn TH1, gia đình ông TH1 đã xây dựng và ở trên đất từ khi mua cho đến nay. Do đó việc ông TH cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang thế chấp tại ngân hàng, tuy nhiên ông TH đã cố tình thực hiện việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, là vi phạm quy định của pháp luật về quản lý đất đai, nên không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo.

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 H, vay năm 2020 là diễn ra sau việc chuyển nhượng đã hoàn TH1, đã xây dựng trên đất của gia đình ông TH1;

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 TH1, về Hợp đồng đã hoàn TH1, gia đình ông TH1 đã sử dụng ổn định trên đất, hiện là người trực tiếp sử dụng một phần tài sản và đất. Căn cứ điều 129 BLDS HĐXX xét thấy: Công nhận hợp đồng giữa ông Hoàng Văn TH và Ông Nguyễn Văn TH1 có hiệu lực pháp luật. Gia đình Ông Nguyễn Trung TH1 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.

[3] Từ những nhận định phân tích nêu trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng

Thị D; anh Hoàng Văn H và chị Hoàng Thị B; Sửa một phần bản án sơ thẩm đã tuyên về 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).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 39 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 26/2022/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, anh Hoàng Văn H, chị Hoàng Thị B, 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 như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn TH và ông Nguyễn Trung TH1 - bà Nguyễn Thị B là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu; yêu cầu ông TH1 - bà Bình trả lại diện tích đất lấn chiếm là 108,5m².

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn TH và ông Nguyễn trung TH1 theo mẫu số 37/HĐCN ngày 01 tháng 11 năm 2019 có hiệu lực pháp luật. Gia đình ông Nguyễn Trung TH1 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 quy định của Luật Đất đai.

2. Về án phí dân sự:

Ông Hoàng Văn TH và bà Hoàng Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh 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/2021/0002254 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 13/4/2023)./.

“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