

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 36/2023/DS-PT

Ngày 27 - 9 - 2023

V/v: tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi
tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

- T phân Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lại Thị Hiếu.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tuấn Minh, bà Điều Thị Kim Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cường, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Phạm Minh PH, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 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 50/2023/TLPT-TC ngày 18 tháng 8 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản. Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Mai Sơn bị kháng cáo.

Theo Q định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 51/2023/QĐPT ngày 05/9/2023, Q định hoãn phiên toà số 118/2023/QĐPT-DS ngày 22/9/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Q, sinh năm 1960 và ông Phan Văn P, sinh năm 1958. Đều có địa chỉ: Tiểu khu 2, xã Cò Nòi, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La - Đều có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Minh T, sinh năm 1976 và bà Lê Thị H, sinh năm 1991. Đều có địa chỉ: Tiểu khu 1, xã Cò Nòi, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La - Đều vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Tòng Văn T, sinh năm 1977, địa chỉ: Tổ 3, phường Chiềng Lè, T phố Sơn La (Hợp đồng uỷ quyền ngày 26/9/2023) - Có mặt.

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

+ Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn Giai Lệ, xã Lệ Xá, huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên - Vắng mặt.

+ Bà Trần Thu H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Tiểu khu Bản Mòn, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La - Vắng mặt.

+ Anh Lương Đình T, sinh năm 1986. Địa chỉ: Tiểu khu 2, xã Cò Nòi, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La - Có mặt.

+ Chi cục Thuế khu vực Mai Sơn - Yên Châu. Địa chỉ: Tiểu khu 6, thị trấn Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Quàng Văn T - Phó Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực - Có mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã Cò Nòi, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Địa chỉ: Tiểu khu 1, xã Cò Nòi, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La - Vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Địa chỉ: Tiểu khu 4, thị trấn Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn H - Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Mai Sơn - Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Minh T và bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải Q vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Hoàng Thị Q và ông Phan Văn P trình bày như sau:

Ngày 10/12/2002, ông T có chuyển nhượng cho ông bà thừa đất có chiều rộng là 19m từ đường lô xóm vào, chiều dài kéo dài từ đường lô vào giáp đất bà Mai Tuyến, diện tích theo thực tế. Diện tích đất trên gồm 186m² (chiều rộng giáp đường lô là 6m; chiều dài là 31m) theo Biên bản bàn giao đất ngày 01/4/2002 (thực hiện Q định số 206/QĐ-UB ngày 19/10/1996 của UBND tỉnh Sơn La) kèm theo sơ đồ thừa đất. Ông T đã thực hiện nộp thuế cấp quyền sử dụng đất theo quy định tại Biên lai thu tiền cấp quyền sử dụng đất số 004165 ngày 07/5/2002. Ngoài diện tích đất được giao ngày 01/4/2002, ông T còn tiến hành đổi đất với các hộ liền kề, chiều rộng là 19m, dài là khoảng 16m. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập Giấy nhường đất cùng ngày 10/12/2002. Khi bàn giao đất, hai bên không đo đạc cụ thể, ông T bàn giao toàn bộ thừa đất gồm diện tích đất được giao và diện tích đất đã đổi, được đóng cọc bốn góc. Sau khi được bàn giao đất, vợ chồng ông bà có làm một ngôi nhà tạm để bán hàng. Tại giấy xác nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/2022, ông T xác nhận việc chuyển nhượng đất đã hoàn T, không có tranh chấp gì.

Ngày 16/12/2004, vợ chồng ông bà chuyển nhượng một phần thừa đất cho bà

Trần Thu H (hiện đang trú tại xóm Bó Pít, Tiểu khu 1, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La). Diện tích chuyển nhượng là theo đường nhựa từ BQL dự án đến nhà ông Long Hà đối diện mặt đường nhựa là 7m, chiều dài giáp đường lô 2 giáp nhà Tuyến Mai, phía còn lại giáp nhà ông bà. Giá chuyển nhượng là 110.000.000VNĐ. Ông bà đã bàn giao diện tích trên cho bà H, bà H đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông bà. Sau đó, bà H để đất trống, không sử dụng gì.

Đến ngày 22/5/2015, bà Trần Thu H chuyển nhượng thửa đất đã mua của vợ chồng ông bà cho ông Trần Minh T và bà Lê Thị H theo giấy chuyển nhượng đất cùng ngày.

Vào đầu năm 2019, ông T trình bày cần vốn để kinh doanh cảm cò nên có nhu cầu chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà thửa đất với chiều rộng giáp đường quốc lộ 6 là 07m, phía bắc giáp đường lô 2, phía Tây giáp đất ông Cát, phía Nam giáp đất nhà ông bà. Hai bên có thỏa T giá chuyển nhượng là 1.000.000.000VNĐ. Thủ tục chuyển nhượng do ông Trần Minh T thực hiện, hai bên xác lập Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/01/2019, có chữ ký của bên chuyển nhượng là ông Trần Minh T, vợ là Lê Thị H, bên nhận chuyển nhượng là Hoàng Thị Q, có dấu xác nhận của UBND xã Cò Nòi. Sau khi giao tiền xong, ông bà đã xin xác nhận của Tiểu khu trưởng Tiểu khu 1, xã Cò Nòi là ông Nguyễn Minh Mệnh. Vợ chồng ông bà đã giao đủ tiền, ông T và bà H đã giao nhà.

Do ông T bà H có nhu cầu vốn, chưa có chỗ ở nên thống nhất mượn lại nhà đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà để ở trong thời hạn 03 năm. Trong thời hạn này, nếu ông T bà H có đủ điều kiện chuộc lại nhà thì vợ chồng ông bà sẽ ưu tiên cho chuộc lại. Sau thời hạn 03 năm kể từ ngày chuyển nhượng (ngày 21/01/2019) thì hết quyền chuộc lại đất và phải trao trả lại nhà đất đã mượn cho vợ chồng ông bà. Việc mượn nhà đất được thể hiện tại Biên bản thỏa T ngày 21/01/2019, có chữ ký của ông T bà H, của vợ chồng ông bà và có ông Nguyễn Minh Mệnh đại diện Ban quản lý Tiểu khu 1, xã Cò Nòi, huyện Mai Sơn.

Toàn bộ nội dung biên bản chuyển nhượng nhà đất và biên bản thỏa T mượn nhà đất đều do ông T bà H soạn thảo có sự thống nhất ý chí với ông bà. Chính ông bà T H là người đến UBND xã Cò Nòi xin xác nhận của phó Chủ tịch xã Lò Văn L. Và cũng vì lý do có xác nhận của UBND xã Cò Nòi nên ông bà mới tin tưởng nhận chuyển nhượng đất và cho ông T bà H mượn lại nhà.

Nay đã hết thời hạn mượn lại đất là 03 năm, ông T và bà H không chuộc lại đất, cũng không bàn giao nhà đất theo đúng thỏa T cho ông bà. Trong quá trình trao đổi, ông T bà H tìm nhiều lý do, từ chối việc trả tài sản. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn buộc ông Trần Minh T và bà Lê Thị H bàn giao nhà và thửa đất có chiều rộng giáp đường quốc lộ 6 là 07m, phía bắc giáp đường lô 2, phía Tây giáp đất ông Cát, phía Nam giáp đất nhà ông bà theo Biên bản chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/01/2019 và Biên bản thỏa T ngày 21/01/2019.

Trong quá trình giải Q vụ án, bà Hoàng Thị Q và ông Phan Văn P có yêu cầu khởi kiện bổ sung, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông Nguyễn Bá T ngày 10/2/2002; đề nghị ông bà T H phải trả lại diện tích đất do đất đã được ông bà mua hợp pháp từ ông Nguyễn Bá T và giao dịch chuyển nhượng đã thực hiện xong.

Trong quá trình giải Q vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Trần Minh T và bà Lê Thị H trình bày:

Năm 2019 có xác lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất tại tiểu khu 1, xã Cò Nòi, huyện Mai Sơn cho ông bà Q P. Tuy nhiên, giao dịch này chỉ nhằm để bảo lãnh cho việc vay số tiền 1.000.000.000VNĐ của ông bà Q P. Do đó, khi soạn thảo biên bản chuyển nhượng chỉ có một chiều mặt đường mà không có diện tích thửa đất. Đồng thời cũng ký kết thêm biên bản thỏa T cùng ngày 21/01/2019 thể hiện việc mượn nhà ở trong 03 năm để tăng niềm tin cho ông bà Q P về việc trả nợ. Ông cho rằng, bản chất không có việc chuyển nhượng nhà và đất nên ông không đồng ý bàn giao nhà cho ông bà Q P.

Đối với số tiền ông vay của ông bà Q P ông đã thanh toán được khoảng 720.000.000VNĐ nhưng một số lần trả tiền không có giấy biên nhận.

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là do ông T cùng ông Lương Đình T (con rể ông bà Q P) nhận chuyển nhượng chung của ông Nguyễn Bá T. Việc chuyển nhượng do anh T đứng ra thực hiện và giữ các loại giấy tờ gốc nên không có để cung cấp cho Tòa án. Sau đó, ông bà Q P đã lấy lại của anh T. Ông T khẳng định có nhận chuyển nhượng đất của bà Trần Thu H (vợ cũ của ông) nhưng để hợp pháp hóa về nguồn gốc thửa đất do biên lai thu tiền đứng tên ông T, ông bà Q P giữ giấy tờ gốc.

Trong quá trình giải Q vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T trình bày như sau:

Năm 2001, ông có dự định lên Sơn La nên có đăng ký mua đất với địa pH và được giao 186m² tại tiểu khu 3, xã Cò Nòi, huyện Mai Sơn, đã nộp thuế 7.200.000VNĐ, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông về quê sinh sống. Khoảng năm 2009, bố ông là Nguyễn Bá Đảng đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Phan Văn P và bà Hoàng Thị Q với giá khoảng 70.000.000VNĐ, ông Đảng đã nhận tiền và giao đất cho ông bà Q P. Ông Đảng là người đứng ra chuyển nhượng thửa đất nhưng ông hoàn toàn nhất trí với việc chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng đã hoàn T xong ông và ông Đảng không có gì tranh chấp.

Về thời gian chuyển nhượng, ông cho rằng ngày 10/12/2002 là chưa chính xác do năm 2004 ông mới chuyển về quê. Tuy nhiên, ông không tham gia trực tiếp nên không nắm được cụ thể.

Sau khi chuyển nhượng, ông không biết ông bà Q P sử dụng đất như thế nào. Đồng thời, ông đề nghị Tòa án giải Q vắng mặt ông.

Trong quá trình giải Q vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Trần Thu H trình bày như sau:

Bà là vợ cũ của ông Trần Minh T. Năm 2012, bà và ông T ly hôn, đã tự thỏa T phân chia tài sản. Năm 2004, bà nhận chuyển nhượng của ông bà Q P thửa đất tại tiểu khu 1, xã Cò Nòi (thửa đất đang tranh chấp) với giá 70.000.000VNĐ. Thửa đất này là tài sản riêng của bà. Nguồn gốc thửa đất là do ông bà Q P nhận chuyển nhượng của người tên là T và đã nộp thuế cấp quyền sử dụng đất. Năm 2015, bà chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trần Minh T với giá 450.000.000VNĐ. Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong, ông T đã sử dụng đất và bà đã nhận tiền, không phát sinh tranh chấp gì. Nay ông T chuyển nhượng cho ai bà không biết và không có liên quan.

Trong quá trình giải Q vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Anh Lương Đình T trình bày như sau:

Về thửa đất ông bà Q P đang khởi kiện đòi lại có nguồn gốc của ông T là con trai của ông Nguyễn Bá Đảng. Năm 2002 ông T trực tiếp chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông P bà Q có giấy mua bán đất và biên lai nộp thuế kèm theo. Anh T khẳng định không có thỏa T hay bất kỳ văn bản nào liên quan đến thửa đất này như ông T trình bày. Anh khẳng định người nhận chuyển nhượng đất là ông bà Q P không liên quan gì đến anh và ông T. Năm 2016 ông P bà Q xây nhà kiên cố trên $\frac{1}{2}$ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông T và hiện nay vợ chồng anh T đang ở nhờ ông bà Q P trên nhà và đất này. Do anh không liên quan đến việc chuyển nhượng đất và không có sự thỏa T riêng gì với ông T, do đó đề nghị Tòa án giải Q vụ án theo quy định.

Tại Công văn số 162/CV-CCTKV ngày 18/11/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi Cục Thuế khu vực Yên Châu - Mai Sơn trình bày như sau:

Diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án đã nộp thuế cấp quyền sử dụng đất là 7.200.000VNĐ do ông T nộp theo Biên lai thu tiền cấp quyền sử dụng đất số 004165 ngày 07/5/2002. Đồng thời xác nhận diện tích đất đã nộp thuế có diện tích đất 75m² (ông T đã chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Q). Đối với đất giao trái thẩm quyền trường hợp người nộp thuế đối với đất này thực hiện theo Điều 10 Thông tư số 328/2016/TT-BTC.

Tại Văn bản ngày 26/6/2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban

nhân dân huyện Mai Sơn có ý kiến trình bày như sau:

Về vị trí thửa đất: Vị trí thửa đất đang tranh chấp giữa bà Hoàng Thị Q và ông Trần Minh T tại tiểu khu 1, xã Cò Nòi theo quy hoạch chung đô thị Hát Lót, tỉnh Sơn La đến năm 2035 là đất ở hiện trạng (*Q định số 1822/QĐ-UBND ngày 25/7/2019 của UBND tỉnh Sơn La*).

Về kế hoạch sử dụng đất trên trong thời gian tiếp theo: Thửa đất trên có nguồn gốc là đất 5% do UBND xã Cò Nòi quản lý. Trong giai đoạn 1998 – 2004 UBND xã Cò Nòi đã giao đất cho các hộ (*trên 90 hộ*). Đến năm 2005, khi thực hiện dự án khu đô thị mới Ngã ba Cò Nòi, UBND huyện đã thu hồi và bồi thường đất 5% cho UBND xã Cò Nòi. Ngày 10/8/2009 UBND xã Cò Nòi có thông báo số 69/TB-UBND có nội dung “*các giấy tờ giao đất, tạm giao đất do UBND xã trước đây cấp để làm hồ sơ thủ tục cấp quyền sử dụng đất đều không có giá trị pháp lý*”. UBND tỉnh Sơn La đã thực hiện thanh tra và Kết luận số 272/KL-UBND ngày 30/01/2019 kết luận thanh tra dự án Khu đô thị mới ngã ba Cò Nòi. Hiện nay UBND huyện đang chỉ đạo UBND xã Cò Nòi triển khai rà soát việc sử dụng đất của các hộ tại khu vực trên, yêu cầu các hộ giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất.

Đối với thửa đất có tranh chấp trên, hiện nay UBND huyện chưa có văn bản thu hồi hoặc cấp quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân nào. Đề nghị TAND huyện Mai Sơn giải Q theo quy định.

Tại Công văn số 33/UBND ngày 31/03/2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Cò Nòi, huyện Mai Sơn có ý kiến trình bày như sau:

Về nguồn gốc đất: Thửa đất thuộc đất 5% của UBND xã Cò Nòi. Thửa đất đã được giao cho ông T theo Biên bản giao đất ngày 01/4/2002, ngày 07/5/2002 ông T đã nộp tiền cấp quyền sử dụng đất. Tháng 12/2002, ông T chuyển nhượng cho ông Phan Văn P và bà Hoàng Thị Q. Năm 2004, khi có quy hoạch Thị tứ Cò Nòi, thửa đất đã giao cho ông T nằm trong quy hoạch. Tuy nhiên, thửa đất trên chưa được thu hồi, giải tỏa vì vướng các thửa đất do UBND xã giao đã có công trình trên đất. Hiện trạng, hình thể thửa đất đã thay đổi do các hộ đã tự ý đổi đất cho nhau cho tiện sử dụng. Hiện nay, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về tính pháp lý của việc UBND xã giao đất: Đối chiếu với quy định của luật đất đai, việc giao đất của UBND xã Cò Nòi là trái thẩm quyền. UBND xã Cò Nòi đã ban hành thông báo số 69/TB-UBND ngày 10/8/2009 yêu cầu các cá nhân, tổ chức không được xây dựng và mua bán đất trái phép trong quy hoạch dự án khu đô thị mới Cò Nòi. Đồng thời, thông báo các giấy tờ giao đất, tạm giao đất không có giá trị pháp lý. Vì vậy việc chuyển nhượng đất của các bên chưa phù hợp với quy định của Luật Đất đai.

Về quy hoạch thửa đất: Vị trí thửa đất được giao cho ông T được giao trái thẩm quyền được quy hoạch đất chợ trong khu đô thị Cò Nòi. Tuy nhiên, năm 2016 UBND tỉnh Sơn La giao đất cho Doanh nghiệp Đức Thắng thuê đất xây dựng chợ thì không bao gồm diện tích đất này. Do dự án khu đô thị mới không tiếp tục thực hiện nên các thửa đất thuộc dự án (trong đó có thửa đất tranh chấp) chưa được giao cho Doanh nghiệp Đức Thắng và các tổ chức, cá nhân khác. Vì vậy, UBND xã đã có báo cáo đề nghị UBND huyện tiếp tục giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các hộ gia đình theo hiện trạng. Sau khi UBND xã Cò Nòi nhận tiền hỗ trợ đất 5%, UBND xã Cò Nòi không còn quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp nhưng vẫn có trách nhiệm quản lý hành chính về đất đai theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện huyện Mai Sơn đã Q định:

Căn cứ: Điều 73 Luật Đất đai 1993; Điều 168 Luật Đất đai năm 2013,

Điều 691, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 119, Điều 122, Điều 124, Điều 129, Điều 131, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị Q 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Q và ông Phan Văn P. Tuyên bố Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhượng đất ngày 10/12/2002 giữa ông T cho ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q có hiệu lực. Chấp nhận yêu cầu đòi tài sản của nguyên đơn ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q.

Tạm giao cho ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 161,6m² tại Khu đô thị mới Ngã ba Cò Nòi, tiểu khu 1, xã Cò Nòi, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Tứ cạnh như sau:

Phía Bắc giáp đường dân sinh (rải đá) là 14,55m.

Phía Đông giáp tuyến đường số 5 Khu đô thị mới Cò Nòi, dài 7,89m.

Phía Nam giáp đất hộ ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q (hiện anh T và chị Dung đang sử dụng) là 20,72m .

Phía Tây giáp đất hộ ông bà Tuyên Mai, dài 6,94m.

(Hình thể thửa đất được thể hiện tại Sơ đồ thửa đất kèm theo Biên bản xem

xét thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2023).

Trên đất có 01 nhà xây cấp bốn liền bếp; nhà vệ sinh (khung thép vách tôn). Móng xây đá, tường xây gạch chỉ 110mm, 01 cạnh gá tường ông Nguyễn Đình T, mái lợp tôn, vì kèo xà gồ thép hình, trần thạch cao, nền gạch men ceramic 400x400, cửa trước nhà 02 lớp (cửa kính lùa và cửa xếp sắt); Cửa hông nhà 01 lớp (cửa xếp sắt). Trong nhà có 01 gác xếp bằng thép hình.

Bà Hoàng Thị Q và ông Phan Văn P có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Minh T, bà Lê Thị H số tiền giá trị tài sản trên đất là 290.880.000VNĐ (Hai trăm chín mươi triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng).

Tuyên bố các giao dịch chuyển nhượng thừa đất giữa ông Phan Văn P và bà Trần Thu H lập ngày 16/12/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Trần Thu H và ông Trần Minh T, bà Lê Thị H lập ngày 22/5/2015; Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký ngày 21/01/2019 và Biên bản thỏa T ngày 21/01/2019 giữa ông Trần Minh T, bà Lê Thị H và ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q là vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp 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 10/7/2023 bị đơn ông Trần Minh T, bà Lê Thị H kháng cáo, không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Nguyên đơn nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy hoặc sửa toàn bộ bản án, với lý do: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Đảng bán cho ông Quảng Văn Vinh, sau đó ông Vinh bán cho ông Lương Đình T với giá 210.000.000đ. Do không đủ tiền mua nên ông T đã rủ ông T mua chung. Ông T chịu 110.000.000đ được sử dụng phần diện tích đất nay đang tranh chấp, phần còn lại là của ông T hiện ông T đang sử dụng. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn P và bà Trần Thu H lập ngày 16/12/2004 là không có thật. Vì, khi bà H ông T ly hôn, bà H được chia thừa đất đang tranh chấp, bà H đã lập hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà Q P để hợp lệ tài sản của bà H; ông T bà H bảo lãnh cho khoản vay giữa bà H ông Thoi với ông bà Q P nên đã ký Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/01/2019 và Biên bản thỏa T ngày 21/01/2019 giữa ông Trần Minh T, bà Lê Thị H và ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q.

- Ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu về quá trình thực hiện tố tụng của Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải Q 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.

Hướng giải Q, Kiểm sát viên đề nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh T và chị Lê Thị H đề nghị sửa bản án sơ thẩm như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Q và ông Phan Văn P về việc đòi tài sản: Tạm giao cho ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất 161,6m² tại khu đô thị mới Ngã ba Cò Nòi, tiểu khu 1, xã Cò Nòi, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (tư cận như biên bản thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2022). Các giao dịch chuyển nhượng thửa đất giữa ông T và ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q theo giấy nhượng đất ngày 10/12/2022; biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký ngày 21/01/2019 và biên bản thỏa T ngày 21/01/2019 giữa ông Trần Minh T, bà Lê Thị H và ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q là vô hiệu.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Q và ông Phan Văn P, buộc bà Hoàng Thị Q và ông Phan Văn P có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Minh T, bà Lê Thị H số tiền giá trị tài sản trên đất là 290.880.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh T và bà Lê Thị H kháng cáo làm trong hạn luật định, đảm bảo về hình thức, đúng chủ thể và phạm vi kháng cáo theo các quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, do vậy được chấp nhận giải Q vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh T và bà Lê Thị H.

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Các tài liệu trong vụ án thể hiện, diện tích đất tranh chấp là đất 5% của UBND xã Cò Nòi, huyện Mai Sơn quản lý; căn cứ Điều 45 Luật Đất đai năm 1993; Điều 14, Điều 15, Điều 45 Nghị định số 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc ban hành quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất đất nông nghiệp thì UBND xã có quyền cho hộ gia đình, cá nhân thuê để sử dụng vào sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản; tiền thu được từ việc cho thuê đất chỉ được dùng vào nhu cầu công ích của xã theo quy định của pháp luật.

[2.1.1] Ngày 01/4/2002, UBND xã Cò Nòi giao đất cho ông T có lập T biên bản giao đất. Ngày 10/12/2002 ông T đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Hoàng Thị Q và ông Phan Văn P, tuy nhiên thửa đất đã có sự thay đổi về hình thể và diện tích, do trong quá trình sử dụng đất các hộ dân đã tự ý đổi đất cho nhau không đúng với diện tích đất đã được giao. Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Phan Văn P và bà Hoàng Thị Q từ thời điểm tháng 12/2002.

[2.1.2] Ngày 16/12/2004, ông Phan Văn P chuyển nhượng một phần thửa đất cho bà Trần Thu H. Diện tích chuyển nhượng là một phần đất ông bà Q P đã nhận chuyển nhượng nêu trên, phần đất theo đường nhựa từ BQL dự án đến nhà ông Long Hà đối diện mặt đường nhựa là 7m, chiều dài giáp đường lô 2 giáp nhà Tuyến Mai, phía còn lại giáp nhà Q P. Việc chuyển nhượng thể hiện tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 16/12/2004. Phần đất còn lại ông bà Q P vẫn sử dụng, đến năm 2016 ông bà Q P làm nhà kiên cố trên thửa đất, cho anh Lương Đình T cùng vợ ở nhờ và sử dụng cho đến nay không phát sinh tranh chấp. Đến ngày 22/5/2015, bà Trần Thu H chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trần Minh T và bà Lê Thị H theo giấy chuyển nhượng đất cùng ngày. Ngày 21/01/2019, ông Trần Minh T và bà Lê Thị H chuyển nhượng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bà Trần Thu H cho bà Hoàng Thị Q và ông Phan Văn P thể hiện tại Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cùng ngày. Diện tích đất chuyển nhượng phù hợp với diện tích đất bà Trần Thu H nhận chuyển nhượng của ông bà Q P năm 2004. Đồng thời cùng ngày, hai bên xác lập biên bản thỏa T thể hiện việc ông T và bà H xin ở nhờ trong thời hạn 03 năm. Khi gia đình ông bà T H có đủ tiền chuộc lại nhà, gia đình ông P cho chuộc lại. Nếu không, ông T phải giao nhà và đất cho ông P. Hết thời hạn 03 năm, ông T và bà H không chuộc nhà, không giao nhà nên phát sinh tranh chấp.

[2.1.3] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có thay đổi lời khai về nguồn gốc đất tranh chấp, cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Quảng Văn Vinh, sau đó ông Vinh bán cho ông T. Do ông T không đủ tiền nên ông T với anh T mua chung của ông Vinh. Ngoài lời trình bày ra người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không có căn cứ nào chứng minh, tại cấp phúc thẩm cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới.

[2.1.4] Như vậy có căn cứ xác định: Nguồn gốc đất là ông Phan Văn P và bà Hoàng Thị Q đã được quản lý sử dụng từ năm 2002.

[2.2] Đánh giá tính pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Ông Phan Văn P và bà Trần Thu H ngày 16/12/2004; giữa bà Trần Thu H và ông Trần Minh T, bà Lê Thị H ngày 22/5/2015; Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Về hình thức của các hợp đồng được lập T văn bản nhưng không có công chứng hoặc chứng thực.

[2.2.2] Về nội dung của các hợp đồng: Kết quả xác minh xác định, ngày 21/5/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La đã ban hành Q định số 1331/QĐ-UB về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Ngã ba Cò Nòi, xã Cò Nòi, huyện Mai Sơn. Ngày 29/04/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La đã ban hành Q định số 1789/QĐ-UB về việc phê duyệt dự án đầu tư cơ sở hạ tầng khu dân cư Ngã ba Cò Nòi (giai đoạn 1), xã Cò Nòi, huyện Mai Sơn. Đến năm 2005, khi thực hiện dự án khu đô thị mới Ngã ba Cò Nòi, thửa đất có tranh chấp chưa được giao cho tổ chức, cá nhân nào. UBND xã Cò Nòi đã ban hành Thông báo số 69/TB-UBND ngày 10/8/2009 yêu cầu các cá nhân, tổ chức không được xây dựng và mua bán đất trái phép trong quy hoạch dự án khu đô thị mới Cò Nòi. Đồng thời, thông báo các giấy tờ giao đất, tạm giao đất không có giá trị pháp lý. Hiện tại, diện tích đất đang tranh chấp là đất ở hiện trạng theo quy hoạch chung đô thị Hát Lót, tỉnh Sơn La đến năm 2035 (Theo Q định số 1822/QĐ-UBND ngày 25/7/2019 của UBND tỉnh Sơn La). UBND huyện đang chỉ đạo UBND xã Cò Nòi triển khai rà soát việc sử dụng đất của các hộ tại khu vực trên, yêu cầu các hộ giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất, không mua bán chuyển nhượng.

[2.2.3] Tuy nhiên, giữa ông bà Q P với bà H, giữa bà H với ông T bà H không có tranh chấp cũng không có yêu cầu độc lập đối với 02 hợp đồng này, bà H không có yêu cầu gì, đề nghị giải Q theo quy định của pháp luật. Do đó cấp sơ thẩm tuyên các hợp đồng này vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện, các đương sự có quyền yêu cầu giải Q ở vụ án khác nếu có yêu cầu. Do đó cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung Q định này.

[2.3] Đối với Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, Biên bản thỏa T giữa ông Trần Minh T, bà Lê Thị H và ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q ngày 21/01/2019:

[2.3.1] Nguyên đơn cho rằng ngày 21/01/2019 có nhận chuyển nhượng thửa đất của vợ chồng ông Trần Minh T, bà Lê Thị H có vị trí theo dọc đường nhựa của chợ mới Cò Nòi. Mặt tiền giáp đường nhựa là 7m, phía Bắc giáp đường lô, phía Tây giáp đất ông Cát (bố vợ Tuyền Mai), phía còn lại giáp nhà Q P. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000VNĐ. Bị đơn xác nhận có ký vào biên nhận chuyển nhượng đất trên nhưng bản chất là để bảo lãnh cho việc vay tiền của ông bà Q P. Ông T cho rằng ông bà Q P cho ông Mai Văn Thơi vay tiền nhưng do không quen biết với ông Thơi nên đề nghị ông phải đứng ra bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và viết dưới dạng hợp đồng chuyển nhượng đất để làm tin nên không có việc bàn giao nhà và nhận số tiền 1.000.000.000VNĐ của ông bà Q P. Đồng thời, bị đơn cung cấp giấy vay tiền ngày 10/7/2019, giấy khất nợ ngày 21/01/2022 có chữ ký của ông T bà H có vay tiền ông bà Q P và một vài lần thanh toán tiền

lãi cho ông bà Q P. Xem xét nội dung các giấy vay tiền, giấy khất nợ và giấy biên nhận chuyển nhượng đất ở không có nội dung liên quan đến việc bảo lãnh hay thế chấp bằng quyền sử dụng đất. Bị đơn có cung cấp một đoạn ghi âm thể hiện nội dung trao đổi giữa hai bên, theo đó bà Q yêu cầu ông T bà H phải giao nhà hoặc trả tiền. Nội dung này phù hợp với biên bản chuyển nhượng đất ở và biên bản thỏa T cùng ngày 21/01/2019 về việc gia đình ông P cho ông T bà H ở nhờ trong thời hạn 03 năm. Trong thời gian này, ông T được chuộc lại nhà. Việc bà H có nói đến việc gia hạn trả nợ nhưng không nói trả nợ cho khoản vay nào được bà Q xác nhận nên chưa có căn cứ xác định mối liên hệ giữa hai giao dịch này. Đồng thời bà H ông Thoi cũng không thừa nhận ông T bà H bảo lãnh cho việc vay nợ của ông bà.

[2.3.2] Ngoài ra, ông T cho rằng đã thanh toán 720.000.000VNĐ nên không nhất trí bàn giao nhà đất. Xem xét các giấy thể hiện việc thanh toán thấy rằng có 02 lần ông P xác nhận nhận tiền (ngày 24/6/2021 nhận 55.000.000VNĐ và ngày 17/10/2021 nhận 20.000.000VNĐ), những lần khác là nội dung liệt kê, không có xác nhận của ông P hay bà Q. Do đó, không có căn cứ xác nhận ông T bà H đã thanh toán 720.000.000VNĐ tiền chuộc nhà.

[2.3.3] Trong quá trình giải Q vụ án và xét xử ông T cho rằng không có việc chuyển nhượng nhà và đất do biên bản chuyển nhượng không ghi diện tích và số lô, số thửa, hợp đồng chuyển nhượng thực tế là để bảo lãnh cho khoản vay của bà H ông Thoi. Xét thấy, nội dung này đã được chứng minh qua việc xem xét, thẩm định tại chỗ xác định được diện tích đất chuyển nhượng là 161,6m², trên đất ông Trần Minh T đã làm nhà cấp bốn hết đất, phù hợp với các kết quả xác minh do Tòa án huyện Mai Sơn tiến hành.

[2.3.4] Qua xác minh với Ban quản lý Tiểu khu xác định, chữ ký làm chứng của ông Nguyễn Minh Mệnh - Tiểu khu trưởng Tiểu khu 1 là ký sau khi các bên đã xác lập văn bản, không chứng kiến việc các bên xác lập giao dịch. Ông Mệnh cho rằng bà Q là người đi xin chữ ký nhưng trước khi ký làm chứng, ông đã đến nhà ông T làm xác nhận lại nội dung văn bản đúng với thỏa T của các bên, sau đó ông mới ký làm chứng.

[2.3.5] Như vậy, không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh T, bà Lê Thị H và ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q là giả tạo. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng này cũng không phù hợp với quy định của pháp luật, vì đất đã thuộc diện quy hoạch từ năm 2004 và đã có thông báo không được chuyển nhượng. Do đó, cấp cơ thẩm xác định Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Trần Minh T, bà Lê Thị H và ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q ngày 21/01/2019 vô hiệu, dẫn đến giao dịch cho mượn nhà đất ở thể hiện tại Biên bản thỏa T cùng ngày 21/01/2019 giữa các bên vô hiệu là có căn cứ đúng pháp luật.

[3] Về việc giải Q hậu quả của hợp đồng vô hiệu và xét yêu cầu đòi tài sản:

[3.3] Về giải Q của hậu quả của giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H sang ông P bà Q ngày 21/01/2019: Năm 2015 ông Trần Minh T có xây dựng công trình trên đất đã bị UBND xã Cò Nòi xử phạt vi phạm hành chính về việc xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng, xây dựng trái phép trên đất quy hoạch khu đô thị, ông T có cam kết không tiếp tục xây dựng nhưng thực tế công trình đã do ông T xây dựng như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án. Trong nội dung thỏa T ngày 21/01/2019 giữa hai bên thể hiện ông bà P Q đã trả đủ số tiền 1.000.000.000VNĐ, phía bị đơn ông Trần Minh T cho rằng việc chuyển nhượng đất là để che giấu một giao dịch vay tiền khác nhưng không có căn cứ chứng minh như đã phân tích trên. Xét thấy, quá trình xét xử nguyên đơn khẳng định đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền. Bị đơn cho rằng hợp đồng chưa được thực hiện vì mục đích của việc ký giấy chuyển nhượng nhà và đất là để che giấu giao dịch vay tiền khác nhưng không có căn cứ chứng minh.

[3.4] Quá trình giải Q tại Tòa án, nguyên đơn không đề nghị giải Q đối với số tiền đã thanh toán cho bị đơn 1.000.000.000VNĐ đã ghi trong nội dung thỏa T vì đã thanh toán xong, đồng thời đề nghị đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, và xác nhận trên đất có tài sản là nhà do ông T, bà H xây dựng làm tăng giá trị tài sản so với thời điểm chuyển nhượng trước đây. Trên cơ sở phân tích nguồn gốc đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q từ năm 2002, do đó Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn buộc bị đơn ông Trần Minh T, bà Lê Thị H trả lại cho ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q để tạm thời quản lý sử dụng diện tích đất 161,6m² tại Khu đô thị mới Ngã ba Cò Nòi, tiểu khu 1, xã Cò Nòi, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La, đồng thời ông bà Q P có trách nhiệm thanh toán cho ông T bà H giá trị công trình nhà ở xây dựng trên đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá là 290.880.000VNĐ là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu bổ sung của nguyên đơn ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q về việc Yêu cầu Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhượng đất ngày 10/12/2002 giữa ông T cho ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q có hiệu lực:

[4.1] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, theo hồ sơ thể hiện sau khi Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn công khai tài liệu, chứng cứ và hoà giải thì ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q mới có yêu cầu bổ sung và yêu cầu bổ sung này lại vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Căn cứ Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 3 Điều 200, khoản 2 Điều 210, Điều 243 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; mục 7 phần IV Giải đáp số: 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07 tháng 4 năm 2017 hướng dẫn như sau:

“- Tòa án chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện

nếu việc thay đổi, bổ sung được thực hiện trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

- Tại phiên họp và sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì Tòa án chỉ chấp nhận việc đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.”

[4.2] Như vậy, lẽ ra Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn không xem xét, giải Q đối với yêu cầu bổ sung này vì đã quá thời hạn và vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, đương sự có quyền khởi kiện ở vụ án khác nếu có yêu cầu. Đồng thời Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn cũng chưa yêu cầu nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu bổ sung. Do đó, sửa án sơ thẩm về nội dung Q định này.

[5] Đối với các nội dung khác tại phần nhận định của bản án sơ thẩm: Như kiến nghị cơ quan có thẩm quyền khẩn trương rà soát và giải Q kịp thời, triệt để việc giao đất của Ủy ban nhân dân xã Cò Nòi; Giải Q đối với số tiền 7.200.000VNĐ do ông T nộp theo Biên lai thu tiền cấp quyền sử dụng đất số 004165 ngày 07/5/2002. Xét các kiến nghị này là đúng theo quy định của pháp luật, đề nghị cơ quan có thẩm quyền quan tâm giải Q theo quy định của pháp luật.

[6] Từ nhận định, phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh T, bà Lê Thị H, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn.

[7] Về án phí: Ông Trần Minh T, bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

Q ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn của ông Trần Minh T, bà Lê Thị H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS - ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La như sau:

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 163, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự 2005; Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 106, Điều 107 Luật Đất đai 2003; Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 170, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 29 Nghị Q 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Q và ông Phan Văn P như sau:

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng tại Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký ngày 21/01/2019 và Biên bản thỏa T ngày 21/01/2019 giữa ông Trần Minh T, bà Lê Thị H và ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q là vô hiệu.

- Tạm giao cho ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất 161,6m² tại Khu đô thị mới Ngã ba Cò Nòi, Tiểu khu 1, xã Cò Nòi, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Tứ cạnh như sau:

+ Phía Bắc giáp đường dân sinh (rải đá) là 14,55m;

+ Phía Đông giáp tuyến đường số 5 Khu đô thị mới Cò Nòi, dài 7,89m;

+ Phía Nam giáp đất hộ ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Q (hiện anh T và chị Dung đang sử dụng) là 20,72m;

+ Phía Tây giáp đất hộ ông bà Tuyên Mai, dài 6,94m.

(Hình thể thửa đất được thể hiện tại Sơ đồ thửa đất kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2023).

+ Trên đất có 01 nhà xây cấp bốn liền bếp; nhà vệ sinh (khung thép vách tôn). Móng xây đá, tường xây gạch chỉ 110mm, 01 cạnh gá tường ông Nguyễn Đình T, mái lợp tôn, vì kèo xà gồ thép hình, trần thạch cao, nền gạch men ceramic 400x400, cửa trước nhà 02 lớp (cửa kính lùa và cửa xếp sắt); Cửa hông nhà 01 lớp (cửa xếp sắt). Trong nhà có 01 gác xếp bằng thép hình.

- Bà Hoàng Thị Q và ông Phan Văn P có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Minh T, bà Lê Thị H số tiền giá trị tài sản trên đất là 290.880.000VNĐ (Hai trăm chín mươi triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng).

“Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

2. Về án phí và chi phí tố tụng

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000VNĐ (Ba trăm nghìn đồng).

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chấp nhận việc nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là

4.489.000VNĐ (Bốn triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn đồng), nguyên đơn đã nộp và chi phí xong.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Minh T, bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại ông Trần Minh T, bà Lê Thị H 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0003655 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

3. Các Q 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.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (27/9/2023).

“Trường hợp bản án, Q 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 T 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:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND huyện Mai Sơn;
- Chi cục THADS huyện Mai Sơn;
- Các đương sự;
- KTNV-THA;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Lại Thị Hiếu

T VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Cầm Văn Thanh Điều Thị Kim Liên

Lại Thị Hiếu

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND huyện Mai Sơn;
- Chi cục THADS huyện Mai Sơn;
- Các đương sự;
- KTNV-THA;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Lại Thị Hiếu

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND huyện Phù Yên;
- Chi cục THADS huyện Phù Yên;
- Các đương sự;
- KTNV-THA;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

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

Quản Hữu Chiến

T VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Cầm Văn Thanh Điều Thị Kim Liên

Quản Hữu Chiến