

Bản án số: 22/2017/DSPT  
Ngày 31 - 7 - 2017  
V/v: Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lò Văn Điệt

*Các Thẩm phán:*

Ông Hoàng Trung Thành

Bà Hoàng Thị Bích Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thu Trang – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Sơn La.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La:** Bà Hoàng Thị Hoa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2015/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2015 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2015/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố S, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2017/QĐPT ngày 02 tháng 6 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X, địa chỉ đều trú tại: Bản B, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Ông N vắng mặt, bà X có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Anh Lò Văn C, chị Quàng Thị S, địa chỉ đều trú tại: Bản B, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La theo văn bản ủy quyền ngày 13/7/2017. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Đức T,

địa chỉ cư trú số Nhà X, tổ Y, phường C, thành phố S là Luật sư của Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sơn La. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Phương A, bà Phạm Thị H, địa chỉ đều trú tại: tổ 5, phường Chiềng Lê, thành phố S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt có lý do.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Tòng Văn T, địa chỉ trú tại: tổ Y, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La (theo văn bản ủy quyền ngày 29/11/2011). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Lò Văn C, chị Quàng Thị S, địa chỉ đều trú tại: Bản B, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người kháng cáo: Ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn ông Lò Văn N trình bày: Ngày 10/12/2001, ông được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phương A diện tích đất 880m<sup>2</sup>, trong đó có 50m<sup>2</sup> đất ở, còn lại là đất nương, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 55.000.000đ; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt bìa đỏ) số 829782, vào sổ số 00793 do UBND thị xã S (nay thành phố S) cấp ngày 01/9/1999. Hợp đồng giữa hai bên được UBND xã C (nay phường C) xác nhận, bên chuyển nhượng đã bàn giao đất và nhận đủ tiền.

Năm 2002, đường QL6 mở mới đi qua phần đất của ông A đã nhận chuyển nhượng, được Nhà nước thu hồi đền bù 770m<sup>2</sup> trong đó có 50m<sup>2</sup> đất ở, diện tích đất của ông A còn lại theo diện tích đã nhận chuyển nhượng là 110m<sup>2</sup>.

Ngày 12/5/2010, ông N, anh C, chị S (con trai, con dâu) tiếp tục chuyển nhượng cho ông A 01 thửa đất chiều rộng giáp đường QL6 mới là 5m, chiều sâu 17m, tổng diện tích 85m<sup>2</sup> với giá 80.000.000đ. Sau hai lần nhận chuyển nhượng ông A có diện tích đất là 195m<sup>2</sup>. Nay ông N xác định tại vị trí bên cạnh diện tích đất đã bán cho ông A, đất của ông còn lại là 200m<sup>2</sup>, hiện ông A đang chiếm giữ, ông yêu cầu ông A phải hoàn trả lại đất.

Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng lần 2, con trai ông N là anh Lò Văn C xác nhận là đúng, anh được bố mẹ cho thửa đất này nhưng chỉ nói bằng miệng chưa làm thủ tục tặng cho. Anh công nhận đã cùng bố, mẹ nhận đủ số tiền 80.000.000đ và thửa đất này hiện không có tranh chấp.

Ngày 11/9/2013, ông Lò Văn N đề nghị giám định sơ đồ hình thể thửa đất số 35 và 35a trong bìa đỏ cấp ngày 01/9/1999; sơ đồ nào được vẽ vào thời điểm 01/9/1999 tức là thời điểm được cấp bìa, sơ đồ nào vẽ sau. Đề nghị giám định nguyên trạng chữ số thể hiện diện tích (m<sup>2</sup>) được sử dụng tại thời điểm được cấp

bìa đồ ngày 01/9/1999 như sau “Được quyền sử dụng 6.451m<sup>2</sup> đất, xác định chính xác diện tích đất khi được cấp bìa, bị sửa đề lên số nguyên gốc là bao nhiêu m<sup>2</sup>”, cụ thể: Thửa số 35 diện tích thể hiện 50m<sup>2</sup> nhưng đã bị tẩy xóa, vậy số bị tẩy xóa nguyên gốc là số nào.

Thửa số 35a diện tích thể hiện 4.800m<sup>2</sup> nhưng đã bị tẩy xóa, vậy số bị tẩy xóa nguyên gốc là số nào.

Sau khi nhận được kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định 285,5m<sup>2</sup> đất thuộc hành lang giao thông ông N cho rằng không đúng, đây là đất của ông được cấp trong bìa đồ ngày 01/9/1999.

Đồng nguyên đơn bà Quàng Thị X có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần 02 giữa ông N, anh C, chị S với ông A lập ngày 12/5/2010, vô hiệu, do vi phạm về hình thức bà X không được ký vào hợp đồng chuyển nhượng.

Bị đơn ông Nguyễn Phương A và bà Phạm Thị H trình bày: Ông A thừa nhận được thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất giữa hai bên như ông N trình bày. Lần 1 ngày 10/12/2001, ông N đã chuyển nhượng cho ông diện tích 880m<sup>2</sup> đất, trong đó có 50m<sup>2</sup> đất ở. Hợp đồng chuyển nhượng đã được UBND xã C (nay phường C) chứng thực. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 55.000.000đ, ông đã trả đủ tiền cho ông N và nhận đất.

Quá trình sử dụng đất năm 2002, khi Nhà nước mở đường QL6 mới đi qua phần đất của ông đã nhận chuyển nhượng, gia đình ông được đền bù 770m<sup>2</sup> trong đó có 50m<sup>2</sup> đất ở. Diện tích đất còn lại ông N đã 02 lần đến đòi, lần 1 ông A cho lại 01 mảnh khoảng 100m<sup>2</sup> ông N đã bán cho bà T; lần 2 cho tiếp 01 mảnh 85m<sup>2</sup>, ông N đã cho con trai, sau đó ông N và con trai, con dâu đã bán lại cho ông A. Ông A xác định thực tế đất mua của ông N năm 2001 là 1.330m<sup>2</sup> trong đó có 50m<sup>2</sup> đất ở, nhưng khi làm hợp đồng có chứng thực của UBND xã diện tích là 880m<sup>2</sup> nên khi ông N đòi ông A mới trả lại cho ông N 02 lần đất như đã nêu trên. Nay ông xác định diện tích đất của ông N không còn nên không chấp nhận việc trả lại đất cho ông N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Lò Văn C trình bày: Việc chuyển nhượng đất lần 2 anh xác nhận là đúng, mảnh đất này anh được bố, mẹ cho, chỉ nói bằng miệng chưa làm thủ tục tặng cho. Anh thừa nhận đã cùng bố, mẹ nhận đủ số tiền 80.000.000đ của ông A, hiện không có tranh chấp.

Tại bản án số: 41/2015/DS-ST ngày 19/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố S đã quyết định:

1. Xử bác yêu cầu của ông Lò Văn N yêu cầu anh Nguyễn Phương A phải

tra lại 200m<sup>2</sup> đất đã chuyển nhượng (Thửa 35 và 35a theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri 829702 số vào sổ 00793 do UBND thị xã S cấp ngày 01/9/1999 mang tên Lò Văn N - Tại Bản B, xã C, thị xã S (nay phường C, thành phố S).

- Ông Nguyễn Phương A được tiếp tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chuyển nhượng.

- Tiếp tục tạm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phương A để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Xử bác yêu cầu của bà Quàng Thị X về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất lần 2 giữa ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X và anh Lò Văn C với ông Nguyễn Phương A ngày 12/5/2010 là vô hiệu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết về án phí, chi phí giám định, tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 31/8/2015, nguyên đơn ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hoặc sửa bản án của Tòa án nhân dân thành phố S. Buộc ông A hoàn trả diện tích 353,8m<sup>2</sup> đất vườn; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/2010, vô hiệu; hoàn trả lại bìa đồ cấp ngày 01/9/1999 mang tên Lò Văn N.

Ý kiến tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bản án sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995, Luật đất đai năm 1993 và năm 2003, để xử bác yêu cầu khởi kiện là không đúng. Tại thời điểm xét xử Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực.

Tòa án tuyên ông A được tiếp tục cấp bìa đồ đã được chuyển nhượng, không theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 14/2014/QĐ-UB ngày 11/8/2014 của UBND tỉnh Sơn La; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Hồ sơ không thể hiện đất đang tranh chấp thuộc loại đất gì, có thuộc đất quy hoạch không việc giao cho ông A được cấp bìa đồ là vượt quá thẩm quyền.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên tạm giao bìa đồ của ông N cho ông A để làm thủ tục cấp bìa là không đúng; thửa đất đang tranh chấp của ông N không có hành lang giao thông, nếu Nhà nước thu hồi thì phải bồi thường cho ông N, diện tích đất 285,5m<sup>2</sup> hành lang giao thông thuộc đất của ông N vì chưa được thu hồi, đền bù.

Việc xem xét thẩm định tại chỗ không xác định thửa đất đang tranh chấp thuộc thửa đất 35 hay 35a, thuộc loại đất gì. Khi xét xử bác yêu cầu khởi kiện

của ông N trong đó thửa 35 là đất thổ cư, ông N không yêu cầu xem xét.

Tại cấp sơ thẩm chị S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không được trình bày ý kiến, không được tham gia hòa giải; Ý kiến của Viện kiểm sát tại cấp sơ thẩm không được ghi vào bản án.

Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc định giá tài sản đang tranh chấp, gây thiệt hại cho Nhà nước; không đưa bà T vào tham gia tố tụng nhưng bản án lại nhận định, ông N bán cho bà T 94m<sup>2</sup> trong đó có 28m<sup>2</sup> đất trong bìa còn lại là đất hành lang.

Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn tiếp tục yêu cầu thực hiện việc giám định, đối với hai sơ đồ hình thể thửa đất trong bìa đồ, thu thập chứng cứ chưa được cấp phúc thẩm thông báo. Trước ngày xét xử nguyên đơn đã cung cấp tài liệu bổ sung, kiến nghị lùi lại ngày xét xử.

Từ những luận cứ nêu trên đề nghị, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S. Yêu cầu bị đơn trả lại bìa đồ cho nguyên đơn.

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền nhất trí với đề nghị của Luật sư.

Ý kiến tranh luận của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhất trí với đề nghị của Luật sư.

Ý kiến tranh luận của người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn, không nhất trí với đề nghị của Luật sư và ý kiến của nguyên đơn. Khi thực hiện việc mua bán giữa các bên đã cắm mốc gianh giới, bị đơn đã xây dựng tường rào bao quanh phần đất đã nhận chuyển nhượng.

Ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu quá trình thực hiện tố tụng của Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X buộc ông Nguyễn Phương A phải trả lại 353,8m<sup>2</sup> đất nương. Hội đồng xét xử thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông A lập ngày 10/12/2001,

tổng diện tích là 880m<sup>2</sup> trong đó có 50m<sup>2</sup> đất thổ cư. Năm 2002, Nhà nước đã thu hồi diện tích đất của ông A nhận chuyển nhượng của ông N là 770m<sup>2</sup>, trong đó có 50m<sup>2</sup> đất thổ cư. Như vậy, diện tích đất còn lại của ông A là 110m<sup>2</sup> nhưng thực tế diện tích đất còn lại nhiều hơn, ông N đã yêu cầu ông A trả lại. Sau khi ông N có yêu cầu năm 2010, ông A đã trả lại diện tích đất là 185m<sup>2</sup>, ông N đã bán cho bà T là 100m<sup>2</sup>; ông A mua lại là 85m<sup>2</sup>, tổng diện tích đất của ông A có là 195m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên, ông N vẫn không chấp nhận năm 2011, có đơn khởi kiện yêu cầu ông A trả lại tiếp diện tích đất 200m<sup>2</sup>. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã có Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ. Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 11/7/2013, tổng diện tích đất hiện trạng các hộ đang sử dụng trên phần đất ông A là 463,8m<sup>2</sup>. Trong đó diện tích đất hành lang giao thông (tính từ tim đường 17m) là 285,5m<sup>2</sup>, diện tích đất của ông A sau khi trừ đất hành lang giao thông còn lại là 178,3m<sup>2</sup> thiếu 16,7m<sup>2</sup>.

[2] Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã thực hiện việc xác minh tại Ủy ban nhân dân phường C, thành phố S. Tại sổ mục kê và sổ địa chính diện tích đất cấp cho ông N hiện đang lưu giữ tại phường, thửa đất số 35 tờ bản đồ số 71-11 có diện tích 250m<sup>2</sup> đất ở; thửa số 35a có diện tích là 450m<sup>2</sup> đất nương dẫy, phù hợp với trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ). Tại bìa đỏ trang 2 thửa 35a diện tích là 4.800m<sup>2</sup> có sự sửa chữa, không có trong sổ mục kê, sổ địa chính; tại trang 3 bìa đỏ có 02 sơ đồ vẽ hình thể thửa đất, 01 sơ đồ thửa số 35a là 450m<sup>2</sup>, không trừ hành lang giao thông; 01 sơ đồ thửa 35a là 4.800m<sup>2</sup>, trừ hành lang giao thông tim đường là 17m. Như vậy, có đủ căn cứ xác định sơ đồ có diện tích đất phù hợp với sổ mục kê và sổ địa chính là sơ đồ được vẽ trước. Do đó, không cần phải thực hiện việc giám định lại hình thể thửa đất như yêu cầu của nguyên đơn tại cấp phúc thẩm.

[3] Xét yêu cầu đòi lại đất của ông N, bà X là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, khi cấp bìa đỏ cho ông N đã có thông báo số: 22/TB-QH ngày 30/3/1996 của Sở xây dựng Sơn La, về việc cấm mốc chỉ giới xây dựng. Nội dung này Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định, phân tích đánh giá đường Quốc lộ A từ N, huyện M đến Công ty T, thành phố S: Chỉ giới giao thông là 34m (17m mỗi bên hành lang), chỉ giới xây dựng là 40m. Diện tích đất của ông N được cấp bìa đỏ ngày 01/9/1999, sau thời điểm Nhà nước cấm mốc chỉ giới đường giao thông. Tại tờ bản đồ số 71-11, thửa 35a ông N chỉ được cấp đất là 450m<sup>2</sup>, diện tích đất thừa ra của ông A là đất chỉ giới giao thông, thuộc sự quản lý của Nhà nước, không phải đất của ông N.

[4] Xét kháng cáo của ông N, bà X đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/2010 với ông A là hợp đồng vô hiệu. Đối với yêu cầu này đã được Tòa án cấp sơ thẩm phân tích đánh giá là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông N, bà X.

[5] Đối với yêu cầu trả lại bìa đỏ, Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục tạm giao cho ông A giữ là không đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn, vì ngoài đất đang có tranh chấp nguyên đơn còn nhiều diện tích đất khác nên cần được trả lại.

Từ sự phân tích nêu trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S.

[6] Về án phí: Ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận một phần.

*Vì các lẽ trên;*

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật đất đai năm 2003.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X. Sửa bản án sơ thẩm số: 41/2015/DSST ngày 19/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố S như sau:

1. Xử bác đơn khởi kiện của ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X đòi ông Nguyễn Phương A phải trả lại 200m<sup>2</sup> đất đã nhận chuyển nhượng (Tại thửa 35a theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 829702, vào sổ số 00793/QSĐĐ/260/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Sơn La cấp ngày 01/9/1999 mang tên Lò Văn N – Địa chỉ thửa đất tại Bản B, xã C, thị xã S (nay phường C, thành phố S).

2. Buộc ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Phương A theo hợp đồng lập ngày 10/12/2001.

- Ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X và ông Nguyễn Phương A có trách nhiệm đến Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S, để làm thủ tục chuyển nhượng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Xử bác đơn của bà Quàng Thị X, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất lần 2 giữa ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X, anh Lò Văn C với ông Nguyễn Phương A lập ngày 12/5/2010 vô hiệu.

4. Ông Nguyễn Phương A có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ) đang tạm giữ cho ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X.

5. Về án phí: Ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền 400.000đ (bốn trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 02015; 02016 ngày 03/9/2015, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S được hoàn trả lại cho ông N, bà X.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành 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 31/7/2017).

*“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 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, 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:**

- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND thành phố S;
- Chi cục THADS thành phố S;
- Các đương sự;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**(Đã ký)**

**Lò Văn Diệt**





