

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SƠN LA

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

Bản án số: 03/2024/DS-PT  
Ngày 13 - 11 - 2024  
V/v tranh chấp 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.

**Các Thẩm phán:** Bà Tông Thị Hiền, bà Điều Thị Kim Liên.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Quàng Hồng Nết - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

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

Ngày 13 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2024/DS-PT ngày 28/10/2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Lò Thị H1, sinh năm 1955. Địa chỉ: Bản P, phường C, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Lò Thị Y, sinh năm 1985. Địa chỉ: Tổ 7, phường E, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (Hợp đồng ủy quyền ngày 06 tháng 12 năm 2023). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Chăm Hải D - Luật sư, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sơn La. Có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Quàng Văn T1, sinh năm 1959 và bà Bùi Thị O, sinh năm 1960. Địa chỉ: Bản P, phường C, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Quàng Trung N, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số 02, ngõ 18, đường K, phường V, quận W, Thành phố X (Văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 4 năm 2024). Có mặt.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

+ Bà Quàng Thị Ch, sinh năm 1960. Địa chỉ: Tổ 6, phường G, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Có mặt.

+ Bà Bùi Thị NM, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số nhà 10, ngõ 28, bản M, phường TT, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Lò Thị H1; Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Quàng Trung N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn chị Lò Thị Y trình bày:*

Gia đình bà Lò Thị H1 sinh sống tại bản NN (*nay là bản P*) đã nhiều năm, vợ chồng bà H1 được bố mẹ chồng cho đất ở, đất canh tác, đồng thời, vợ chồng bà H1 cũng khai phá và mua thêm với tổng diện tích khoảng trên 4.000m<sup>2</sup>. Năm 1998 được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Sơn La (*nay là thành phố Sơn La*) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chồng bà H1 là ông Lò Thanh KK, với tổng diện tích đất 4.100m<sup>2</sup>, trong đó đất ở là 400m<sup>2</sup>, còn lại là đất vườn và đất trồng lúa (*thời kỳ đó cơ quan chức năng đo đất bằng hình thức thủ công*). Năm 2010 ông KK chết, bà H1 đã làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất và được UBND thành phố Sơn La cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lò Thị H1 với tổng diện tích được sử dụng là 3.270m<sup>2</sup> (*Đo đạc bằng máy công nghệ Zivis độ chính xác cao nên diện tích đất thực tế đã giảm xuống so với sơ đồ năm 1998*).

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 30/01/2019, bà Lò Thị H1 đã chuyển nhượng cho ông Quàng Văn T1 467,2m<sup>2</sup>. Năm 2019 ông Quàng Văn T1 cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nông thôn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1 có ghi rõ, phía Đông Nam liền kề với số đất chưa đăng ký chuyển đổi thuộc quyền sử dụng của bà H1. Vì mối quan hệ quen biết là người cùng bản, ông T1 có hỏi mượn bà H1 diện tích đất liền kề để làm chuồng lợn, trồng chuối. Đến nay, vì con cháu thiếu đất ở, bà H1 đã yêu cầu ông T1 trả lại đất nhiều lần, đồng thời đề nghị UBND phường C, thành phố Sơn La giải quyết, nhưng hòa giải không thành.

Nay bà H1 khởi kiện, yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật, buộc ông Quàng Văn T1 trả lại cho bà Lò Thị H1 khoảng 300m<sup>2</sup> đất tại bản P, phường C, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, vị trí thửa đất có tứ cận cụ thể: phía Bắc giáp đất ông bà HH dài khoảng 7,02m; phía Nam giáp đường đi vào nương dài khoảng 6m; phía Đông giáp nương, cạnh dài khoảng 43m; phía Tây giáp đất ông Quàng Văn T1 khoảng 43m.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Quàng Trung N trình bày:*

Năm 2018, ông T1, bà O có mua một thửa đất của bà Quàng Thị Ch, tổng diện tích là 890m<sup>2</sup>, địa chỉ tại bản P, phường C, thành phố Sơn La. Vì năm 2018 ông T1, bà O không được tuổi mua đất nên nhờ em gái bà O là bà Bùi Thị NM đứng ra giao dịch mua đất hộ ông T1, bà O.

Về nguồn gốc thửa đất là của bà Quảng Thị Ch đã mua của bà Lò Thị H1 hai lần, cụ thể: Lần 1, ngày 11/10/2013 bà H1 bán cho bà Ch 800m<sup>2</sup> với giá là 90.000.000 đồng; Lần 2, ngày 30/4/2017 bà H1 bán cho bà Ch 90m<sup>2</sup> với giá là 22.500.000 đồng; tổng diện tích là 890m<sup>2</sup>. Lý do có việc mua bán hai lần một mảnh đất là do sau khi mua bà Ch đã cải tạo, san phẳng thửa đất, bà H1 thấy rộng hơn nên yêu cầu bà Ch đo lại và diện tích đã tăng thêm 90m<sup>2</sup> nên bà Ch đã trả tiền thêm tiền cho bà H1 90m<sup>2</sup>. Việc mua bán có lập giấy tờ viết tay và đã trả tiền đầy đủ.

Đến ngày 16/8/2018, bà Ch bán lại toàn bộ diện tích đất đã mua của bà H1 là 890m<sup>2</sup> cho bà Bùi Thị NM (*em gái ruột bà O, vợ chồng ông T1, bà O nhờ đứng tên*) với giá là 650.000.000 đồng. Vì tin tưởng bà Ch cũng như tin tưởng bà H1 nên ông T1, bà O chỉ lập giấy viết tay xác nhận việc chuyển nhượng đất này, trong đó có ghi đầy đủ xác nhận thông tin thửa đất, có chữ ký của bà H1 và bà Ch, có người làm chứng là ông Tòng Văn R - Trưởng bản P.

Sau khi mua đất của bà Ch xong, ông T1, bà O đã đầu tư khoảng 150.000.000 đồng để đổ đất, xây kè đá dọc mương nước có chỗ cao khoảng 2m, san ủi bằng phẳng, cải tạo đất trồng cây trên thửa đất. Vào thời điểm đó bà H1 và các con của bà H1, hàng xóm đều biết nhưng không có bất cứ ý kiến phản đối nào, thậm chí bà H1 còn ủng hộ ông T1, bà O về việc san ủi, cải tạo đất trên.

Đến năm 2019, ông T1, bà O đã chuyển nhượng cho anh Lê Thanh CG diện tích 107,5 m<sup>2</sup> (*theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL673745 cấp ngày 21/3/2019*), ông T1, bà O làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích đất còn lại đã mua của bà Ch là 467,2 m<sup>2</sup> (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 673742 cấp ngày 21/3/2019*). Vì khi mua đất của bà H1, bà Ch chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Ch, nên khi ông T1, bà O làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm các thủ tục pháp lý trực tiếp với bà H1.

Như vậy, tổng diện tích 574,7 m<sup>2</sup> đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần này bà H1 không có ý kiến gì. Diện tích đất còn lại khoảng 318,9 m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận nên bà H1 đòi lại. Lý do, không làm thủ tục sang tên được vì thửa đất đó chưa đủ điều kiện cấp sổ theo thủ tục chung, đất do bà H1 khai phá nhưng chưa đăng ký chuyển đổi với cơ quan chức năng. Ông T1, bà O đã nhiều lần yêu cầu bà H1 làm thủ tục nhưng bà H1 bảo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ở nhà nên chưa làm được. Cũng tin lời bà H1 và lúc đó tình cảm giữa gia đình ông T1, bà O và bà H1 rất tốt nên ông T1, bà O không để ý gì, nghĩ rằng để lúc nào làm cũng được. Nhưng sau này (khoảng giữa năm 2022) ông T1, bà O mới biết chủ ý của bà H1 không tạo điều kiện làm thủ tục chuyển đổi đất cho ông T1, bà O vì bà H1 muốn chiếm đoạt lại mảnh đất này. Việc mua bán đất giữa bà Ch, bà H1, bà NM và việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà O và bà H1 có các con của bà H1 đều biết, có làm chứng ký nhận vào các văn bản mua bán, hàng xóm xung quanh cũng biết rất rõ việc này, ông T1, bà O và bà Ch, bà H1 hoàn toàn tự nguyện, ngay tình xác lập mua bán chuyển nhượng đất.

Việc bà H1 đòi lại thửa đất đã bán từ lâu và khởi kiện ra Tòa giải quyết là hoàn toàn sai trái, vi phạm pháp luật và đạo đức nghiêm trọng. Ông T1, bà O không nhất

trí. Yêu cầu Tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lò Thị H1, đề nghị quý Tòa xem xét, công nhận diện tích đất đang tranh chấp khoảng 300 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của ông T1, bà O.

*Biên bản lấy lời khai, bản tự khai, biên bản đối chất và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quàng Thị Ch trình bày:*

Năm 2013 bà Quàng Thị Ch có mua 02 mảnh đất của bà Lò Thị H1 vào hai thời điểm khác nhau, hai vị trí đất khác nhau cụ thể như sau:

Mảnh 1: Ngày 11/10/2013 bà Ch mua của bà H1 01 mảnh đất có diện tích 800m<sup>2</sup> với giá 90.000.000 đồng, thời điểm mua đất chưa được cải tạo hiện trạng đất không bằng phẳng nên bà H1 bán với hai giá tiền khác nhau (*phần đất giáp với nương nước là 500m<sup>2</sup> với giá 50.000.000 đồng đất xấu hơn vì còn cụm cây tre, bờ nương nên giá rẻ hơn, phần đất giáp với đất nhà ông KH bằng phẳng đẹp hơn nên giá tiền cao hơn, phần đất đó 300m<sup>2</sup> giá 40.000.00 đồng*).

Sau khi mua bán với bà H1 xong bà Ch tiến hành làm bờ kè dọc theo nương nước, đổ đất san phẳng mặt bằng, rào xung quanh diện tích đất thì diện tích có rộng hơn ban đầu. Bà Ch và bà H1 tiến hành đo lại thì hiện tích có rộng hơn ban đầu là 90 m<sup>2</sup> nên ngày 30/4/2017 bà Ch và bà H1 có lập Biên bản giao đất với diện tích là 90m<sup>2</sup> và bà Ch đã trả thêm cho bà H1 số tiền 22.500.000 đồng. Tổng diện tích đất là 890 m<sup>2</sup>, toàn bộ diện tích đất này bà Ch đã bán cho bà Bùi Thị NM (*bà NM mua hộ ông T1, bà O*), bà Ch đã bàn giao đất và nhận đủ số tiền 650.000.000 đồng. Quá trình quản lý sử dụng đất, xây bờ kè và đổ đất tôn tạo mặt bằng cao hơn của ông T1, bà O không thấy ai có ý kiến thắc mắc gì. Việc ông T1, bà O làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm trực tiếp với bà Lò Thị H1 vì khi mua đất của bà H1, bà Ch chưa làm thủ tục để chuyển đổi quyền sử dụng đất sang tên bà Ch.

Mảnh 2: Ngày 30/4/2017 bà Ch có mua thêm của bà H1 01 mảnh đất diện tích 235m<sup>2</sup> với giá 63.000.000 đồng hiện bà Ch đã cho con gái là Đinh Thị QQ. Mảnh đất này cách xa mảnh đất mua ban đầu, không liên quan đến mảnh đất ban đầu.

Việc bà Lò Thị H1 khởi kiện yêu cầu ông T1, bà O trả lại diện tích đất ở giáp nương nước của bản là không đúng vì diện tích đất này bà H1 đã bán cho bà Ch sau đó bà Ch đã bán lại cho bà O, ông T1 (*do bà NM đứng ra mua giúp*). Không có việc bà H1 cho ông T1, bà O mượn để trồng cây chuối và làm chuồng lợn, trên thực tế gia đình ông T1, bà O rất nhiều đất, họ trồng trọt còn không hết, không có chuyện họ mượn đất của bà H1.

*\* Tại Bản tự khai và Biên bản lấy lời khai của Tòa án đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị NM:*

Do có mối quan hệ huyết thống (*bà Bùi Thị NM là em gái của bà Bùi Thị O*), nên ngày 16/8/2018 bà O, ông T1 có nhờ bà NM đứng tên và xác lập giấy biên nhận mua bán đất với bà Quàng Thị Ch. Với lý do, năm 2018 ông Quàng Văn T1 không được tuổi (*tuổi không đẹp để mua bán đất*). Hai bên xác lập giấy biên nhận mua bán đất bằng giấy viết tay chưa công chứng, chức thực. Do khu đất đã có bờ rào bằng tre bao quanh nên lúc xác lập giấy mua bán không đo đạc lại mà dựa trên giấy tờ mua bán giữa bà Lò Thị H1 và bà Quàng Thị Ch. Tổng diện tích hai bên thống nhất thỏa

thuận với nhau là 890 m<sup>2</sup>, với số tiền là 650.000.000 đồng. Bà Quàng Thị Ch đã bàn giao đất, đến ngày 18/8/2018 bà Bùi Thị NM đã giao đủ số tiền 650.000.000 đồng cho bà Quàng Thị Ch. Sau khi việc mua bán đất đã hoàn thành bà Bùi Thị NM đã đưa hết giấy tờ mua bán đất cho vợ chồng bà O, ông T1. Việc ông T1, bà O làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng mảnh đất như thế nào bà Bùi Thị NM không biết. Nay bà Lò Thị H1 khởi kiện bà Bùi Thị O và ông Quàng Văn T1 để đòi lại mảnh đất, bà Bùi Thị NM không nhất trí, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Tại Biên bản lấy lời khai của Tòa án đối với ông Quàng Văn KH:*

Ngày 11/10/2013 ông Quàng Văn KH có được chứng kiến việc bà Lò Thị H1 lập biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Quàng Thị Ch tại nhà bà H1 ở bản P, phường C, thành phố Sơn La. Ông KH cũng được nghe bà H1 và bà Ch xác nhận với nhau về việc bà H1 đã nhận đủ số tiền bán đất cho bà Ch là 90.000.000 đồng. Cụ thể việc đo đạc bàn giao đất như thế nào thì ông KH không được chứng kiến, nhưng ông KH biết vị trí của mảnh đất mà bà Ch mua của bà H1 là mảnh đất bà Ch đã bán cho ông T1, bà O, vì mảnh đất đó giáp với mảnh đất ông KH mua của bà H1.

*\* Tại Biên bản lấy lời khai của Tòa án đối với ông Tòng Văn R:*

Ông Tòng Văn R là trưởng bản P, phường C từ năm 2008 đến nay. Việc mua bán đất giữa bà Lò Thị H1 và ông Quàng Văn T1, bà Bùi Thị O cụ thể như thế nào ông R không biết. Khoảng tháng 02 năm 2019 ông R có ký biên bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông T1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông R không được chứng kiến việc giao tiền, bàn giao đất giữa bà H1 và vợ chồng ông T1.

*\* Tại Biên bản xác minh của Tòa án đối với chị Đinh Thị QQ (con gái bà Ch):*

Năm 2013 chị Đinh Thị QQ biết mẹ chị là bà Quàng Thị Ch có mua của bà Lò Thị H1 02 mảnh đất, một mảnh năm 2018 bà Ch đã bán cho ông T1, bà O có diện tích 890 m<sup>2</sup> với giá 650.000.000 đồng. Mảnh đất này đã có tường bao quanh, hiện ông T1, bà O đã sử dụng từ năm 2018 đến nay. Mảnh thứ hai bà Ch mua của bà H1 có diện tích 235m<sup>2</sup> với giá 63.000.000 đồng hiện mảnh đất này chị Huyền đang quản lý sử dụng. Việc bà H1 cho rằng mảnh đất đang tranh chấp là cho ông T1, bà O mượn là không đúng sự thật.

*\* Tại Văn bản phúc đáp ngày 23/7/2024 của UBND thành phố Sơn La thể hiện:* Mảnh đất đang tranh chấp giữa ông Quàng Văn T1, bà Bùi Thị O và bà Lò Thị H1 chưa ai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định Điều 95 Luật đất đai năm 2013 và không thuộc quỹ đất công.

**\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-PT ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La đã Quyết định:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 96, Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228,

Điều 235, Điều 266 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 169, Điều 170, Điều 225 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, Điều 107 Luật đất đai năm 2003.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lò Thị H1 về việc yêu cầu ông Quảng Văn T1 và bà Bùi Thị O trả lại phần đất có diện tích, vị trí, tứ cận: Phía Nam giáp đường dân sinh dài 5,67m; Phía Bắc giáp đất bà Lữ Thị Oanh dài 7,02m; Phía Đông giáp nương nước dài 20,4m + 5,17m + 9,42m + 7,93m = 44,56m; Phía Tây giáp thửa đất của ông Quảng Văn T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dài 43,91m. Tổng diện tích 290,4 m<sup>2</sup> (*đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*). Địa chỉ thửa đất: Bản P, phường C, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (*Kèm theo trích đo hình thể thửa đất*).

Ngoài ra, Bản án Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

**\* Sau khi xét xử sơ thẩm:**

Ngày 06/8/2024 nguyên đơn bà Lò Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La. Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu ông T1, bà O trả cho bà H1 290,4m<sup>2</sup> đất ông T1, bà O đang sử dụng trái phép.

Ngày 09/8/2024 người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Quảng Trung N kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La. Đề nghị công nhận phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Quảng Văn T1, bà Bùi Thị O; ông T1, bà O được phép đăng ký làm thủ tục và thực hiện nghĩa vụ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp này.

**\* Tại phiên toà phúc thẩm:**

- Nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn chị Lò Thị Y đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, huỷ bản án sơ thẩm hoặc buộc bị đơn phải trả lại diện tích 290,4m<sup>2</sup> đất đã mượn của gia đình nguyên đơn (bà H1).

- Bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Quảng Trung N đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và tuyên 290,4m<sup>2</sup> đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T1, bà O; ông T1, bà O được quyền làm thủ tục và thực hiện nghĩa vụ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: 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 bà Lò Thị H1; không

chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Quàng Trung N; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La.

### **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:

#### **[1] Về tố tụng:**

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân phường C, thành phố Sơn La đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 202 Luật Đất đai. Tòa án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La thụ lý, giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền và quan hệ pháp luật. Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn nộp đúng thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, vắng mặt nguyên đơn bà Lò Thị H1, bị đơn ông Quàng Văn T1, bà Bùi Thị O, nhưng đã có người đại diện theo uỷ quyền của những người này có mặt tại phiên toà; Kiểm sát viên và các đương sự có mặt tại phiên toà đều đề nghị xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

#### **[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn:**

Đất tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng bà H1, ông LH được bố mẹ chồng cho, tự khai phá và mua thêm. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 mang tên ông Lò Thanh KK, tổng diện tích 4.100m<sup>2</sup>. Đến năm 2010, ông LH chết bà H1 đã làm thủ tục đăng ký biến động và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 3.270m<sup>2</sup>. Ngày 30/01/2019 bà H1 chuyển nhượng cho ông T1, bà O 467,2m<sup>2</sup> đất, diện tích đất này nằm trong 3.270m<sup>2</sup> đất bà H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình sử dụng đất ông T1, bà O đã đầu tư khoảng 150.000.000đ để đổ đất xây kè cao 2m, san ủi bằng phẳng, cải tạo đất trồng cây trên thửa đất.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2013 và ngày 30/4/2017 giữa bà Lò Thị H1 và bà Quàng Thị Ch: Hợp đồng được lập thành văn bản, nội dung thể hiện tổng diện tích đất chuyển nhượng là 890m<sup>2</sup>, phù hợp với lời khai của các đương sự nên có căn cứ xác định bà H1 đã chuyển nhượng cho bà Ch diện tích đất nêu trên. Về hợp đồng được lập bằng hình thức viết tay, có chữ ký của các bên (bà H1 cũng thừa nhận được ký vào giấy chuyển nhượng, mặc dù cho rằng bị bà Ch lừa ký nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh bị lừa), hợp đồng các bên lập hoàn toàn tự nguyện vì từ năm 2013 đến năm 2017 các bên lập thêm 01 giấy chuyển nhượng đất khác mà bà H1 không có ý kiến phải đổi gì.

Sau khi nhận chuyển nhượng bà Ch chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất

trên cho bà Bùi Thị NM, bà Bùi Thị NM chuyển nhượng lại cho ông T1, bà O. Quá trình nhận chuyển nhượng và sử dụng đất ông T1, bà O đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất nhận chuyển nhượng của bà Ch cho bà NM, sau đó ông T1, bà O đã chuyển nhượng cho anh Lê Thanh CG diện tích 107,5m<sup>2</sup> đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T1, bà O đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 467,2 m<sup>2</sup>.

Căn cứ lời khai của bà Quàng Thị Ch, bà Bùi Thị NM về việc mua bán chuyển nhượng đất; căn cứ các giấy biên nhận mua bán đất của bà Quàng Thị Ch cho bà Bùi Thị NM ngày 16/8/2018 diện tích 890 m<sup>2</sup>; căn cứ biên bản giao đất ngày 30/4/2017 của bà Lò Thị H1 giao đất cho bà Quàng Thị Ch diện tích 90m<sup>2</sup>; căn cứ biên bản xác nhận chuyển nhượng đất ngày 11/10/2013 của bà Lò Thị H1 và bà Quàng Thị Ch diện tích 800m<sup>2</sup>; căn cứ biên bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/2/2019 của bà H1 và ông T1 diện tích 900m<sup>2</sup>; theo hướng dẫn tại Nghị quyết 02/2024/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ việc dân sự, Hôn nhân gia đình thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà H1 với ông T1, bà O là có đủ điều kiện để công nhận có hiệu lực.

Quá trình sử dụng đất từ khi chuyển nhượng, ông T1, bà O đã cải tạo, trồng cây trên đất, bà H1 cũng được biết nhưng không có ý kiến gì. Mặt khác, Ủy ban nhân dân thành phố Sơn La cũng xác định diện tích đất tranh chấp là phù hợp quy hoạch đất ở. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lò Thị H1 là có căn cứ.

[3] Xét nội dung kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

Anh Quàng Trung N kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp là đất của ông T1, bà O và ông T1, bà O được làm các thủ tục đăng ký và thực hiện nghĩa vụ với cơ quan nhà nước thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp.

Tại công văn số 2219/UBND-TNMT ngày 23/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Sơn La trả lời Tòa án nhân dân thành phố Sơn La đã xác định phần diện tích đất đang có tranh chấp chưa cấp đổi theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013 và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 và Điều 101 Luật đất đai năm 2013, đất tranh chấp không thuộc quỹ đất công. Mặt khác, tại cấp sơ thẩm ông T1, bà O không có yêu cầu phản tố đối với việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1, bà Ch, bà NM, ông T1, bà O mà chỉ có ý kiến không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu công nhận đất thuộc quyền sử dụng của ông T1, bà O. Do đó kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những nhận định, phân tích nêu trên. Xét thấy, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tại phiên toà đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là có cơ sở; cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST



ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên nguyên đơn, bị đơn đều là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

**1.** Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lò Thị H1 và kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Quàng Trung N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

**2.** Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn bà Lò Thị H1, bị đơn ông Quàng Văn T1, bà Bùi Thị O.

**3.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**4.** Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 13/11/2024).

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Sơn La;
- Tòa án nhân dân thành phố Sơn La;
- Chi cục THADS thành phố Sơn La;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Phạm Tuấn Minh**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Tòng Thị Hiền**

**Đieu Thị Kim Liên**

**Phạm Tuấn Minh**