

Bản án số: 06/2025/DS-PT

Ngày 05-6-2025

V/v “Tranh chấp yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô
hiệu và giải quyết hậu quả
pháp lý”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Long

Các Thẩm phán: Bà Giang Thị Vượng

Bà Nguyễn Thị Thu Hà

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Tiến Dũng – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu tham gia phiên tòa:**
Bà Nguyễn Thị Dung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 6 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2025/TLPT-DS ngày 16/4/2025 về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý”. Do Bản án dân sự số 01/2025/DS-ST ngày 06/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tam Đường, tỉnh Lai Châu bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2025/QĐPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2025/QĐPT-DS ngày 22/5/2025 giữa:

- **Nguyên đơn:** Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1974; (Có mặt).

Địa chỉ: Bản Hưng Phong, xã Bản Bo, huyện Tam Đường, tỉnh Lai Châu.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Lò Văn Hặc (Có mặt).

Luật sư, thuộc công ty Luật TNHH Hoàng Liên.

Địa chỉ: Tổ 23, phường Đông Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

- **Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1976. (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1980. Đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn B (Văn bản ủy quyền ngày 25/9/2023)

Có cùng địa chỉ: Bản Nậm Dê, xã Sơn Bình, huyện Tam Đường, tỉnh Lai Châu.

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

2. Ông Hàng A D, sinh năm 1973. (Có mặt).

Địa chỉ: Bản Chu Va 8, xã Sơn Bình, huyện Tam Đường, tỉnh Lai Châu.

3. Ủy ban nhân dân xã Sơn Bình, huyện Tam Đường, tỉnh Lai Châu.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Đ – Chủ tịch UBND xã. (Vắng mặt có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

[1.1] Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Năm 2017 ông Hoàng Văn H có nhận chuyển nhượng 01 mảnh đất của ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1976 và vợ là bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1980 (cùng địa chỉ bản Nậm Dê, xã Sơn Bình, huyện Tam Đường, tỉnh Lai Châu), vị trí tại bản Chu Va 8, xã Sơn Bình, huyện Tam Đường, tỉnh Lai Châu (tứ cận: Đông giáp với suối Nậm Dê dài 60m; Nam giáp với đường dân sinh dài 45m; Bắc giáp với đất ông K dài 30m; Tây giáp ruộng ông K dài 45m) với giá 250.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) viết tay do ông H soạn, không có chứng thực của chính quyền địa phương.

Nguồn gốc mảnh đất là do ông B mua của ông Vũ Văn H1 (sinh năm 1976, địa chỉ: bản Tân Hợp, xã Sơn Bình, huyện Tam Đường), chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), ông H1 chuyển cho ông B gồm: Giấy mua bán viết tay của ông Hàng A D với ông Vũ Văn H1 cùng với một trích lục, trích đo bản đồ địa chính khu đất xin giao, xin cấp đất xây dựng có xác nhận của UBND xã Sơn Bình.

Khi nhận chuyển nhượng ông B có để lại: 01 ngôi nhà 02 gian rộng khoảng 40 m², lợp ngói xi măng nhỏ, trước nhà có bồn mái để đặt máy xát; 01 máy xát đầu nổ không nhớ nhãn hiệu; 01 chuồng lợn diện tích khoảng 30m²; chuồng lợn 02 gian, gạch bi. Ông H không có nhu cầu lấy tài sản nhưng ông B và bà O đã để lại nên ông H đã nhận, ngoài ra không còn tài sản gì khác trên đất.

Hai bên thỏa thuận miệng, ông H có trách nhiệm lập hồ sơ và ra UBND xã Sơn Bình chứng thực (nhưng chưa làm). Sau khi mua hơn 01 tháng ông H đổ đất và đào móng làm nhà thì con ông Hàng A D không biết tên cùng với khoảng 05 đến 06 người đến cản trở, ông H hướng đã đến gặp ông B để nói chuyện nhưng hai bên không thống nhất được quan điểm, khi đó ông D đang đi chấp hành án phạt tù nên hai bên phải đợi ông D về mới giải quyết. Năm 2022 ông H được biết diện tích đất mua của ông B, bà O đã được nhà nước cấp GCNQSD cho ông Hàng A D. Các tài sản mà ông B để lại, hiện ông H đang cất giữ 01 máy xát, 01 đầu nổ còn các tài sản khác không biết do ai phá dỡ.

Ông H đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 24/7/2017 giữa ông Hoàng Văn H và ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị O vô hiệu; buộc ông B, bà O trả lại số tiền 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi*

triệu đồng). Ông H sẽ có trách nhiệm trả lại giấy tờ gồm: 01 giấy biên nhận chuyển nhượng đất ngày 10/10/2001 giữa ông Vũ Văn H1 và ông Hàng A D; 01 trích lục, trích đo bản đồ địa chính khu đất xin giao, xin cấp đất xây dựng có xác nhận của UBND xã Sơn Bình; 01 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Vũ Văn H1 và ông Hàng A D; trả lại các tài sản gồm: 01 máy xát, 01 đầu nổ; các tài sản khác không biết ai là người phá dỡ nên ông H không có trách nhiệm trả.

[1.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, các biên bản lấy lời khai, và tại phiên toà sơ thẩm bị đơn thống nhất trình bày:

Biết ông H có nhu cầu mua đất, ông B đã cho xem toàn bộ giấy tờ mà ông được ông Vũ Văn H1 chuyển nhượng lại, ông H nhất trí mua và không đòi hỏi thêm giấy tờ gì, cũng không yêu cầu đến các cơ quan có thẩm quyền để chứng thực vào hợp đồng.

Khi mua bán có lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ viết tay (không đo đạc diện tích mà chỉ ước chừng). Ông B, bà O đã chuyển nhượng lại đất và toàn bộ tài sản trên đất (kèm theo hồ sơ mang tên ông Vũ Văn H1) cho ông H với trị giá 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ. Khi giao dịch mua bán đất ông B không biết đất đã được cấp GCNQSD cho ông D, khi xảy ra tranh chấp mới biết. Đất có nguồn gốc do ông H1 (sinh năm 1976, trú tại: bản Tân Hợp, xã Sơn Bình, huyện Tam Đường) chuyển nhượng giá 60.000.000 đồng năm 2011, chưa có GCNQSD nhưng có hồ sơ được chính quyền UBND xã Sơn Bình chứng thực. Trên đất có: 01 nhà gỗ hai gian được bán hai mái ở ngoài khoảng 50m²; 01 bể nước; máy xát thóc cũ, sau khi về sinh sống ông B đã sửa chữa, mua sắm thêm tài sản và xây thêm công trình trên đất.

Khi chuyển nhượng ông B để lại những tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà gỗ 02 gian, diện tích 40m², lợp ngói xi măng, xung quanh được thưng gỗ (trị giá 50.000.000 đồng); 01 mái Proximăng trước hiên, xây gạch đỏ (40m², trị giá 30.000.000 đồng); 01 bộ máy xát gạo mới (đầu nổ 24, cối chà bóng 1000, đầu bóc chấu 1000, không nhớ hãng sản xuất (trị giá 30.000.000 đồng); 01 lò sấy thảo quả xây gạch đỏ (03m x 06m = 18m², trị giá 30.000.000 đồng); bồn chái một chuồng lợn cũ từ lò sấy thảo quả (90m², trị giá 30.000.000 đồng); 01 nhà vệ sinh khép kín (01 bộ giàn năng lượng 24 ống, 01 bình nước nóng Kangaru 30 lít, 01 téc nước Sơn Hà 1.500 lít, tổng trị giá 30.000.000 đồng); 01 khu trại lợn (10m x 20m = 200m², lợp tôn hai mái, trị giá 120.000.000 đồng). Các giấy tờ kèm theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đất gồm: 01 giấy viết tay gốc giấy biên nhận chuyển nhượng đất giữa ông H1 và ông D; 01 đơn xin cấp GCNQSD đất; 01 tờ trích lục; trích đo bản đồ địa chính (dấu đỏ) của UBND xã; 01 đơn xin chuyển nhượng đất có chữ ký của anh Vũ Văn H1 và ông Hàng A D.

Nay ông H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2017 vô hiệu, ông và bà O không nhất trí. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông H hoàn trả hiện trạng tài sản như khi bàn giao (không thanh toán bằng giá trị); không yêu cầu định giá tài sản; trả lại bộ hồ sơ gốc.

Ngày 14/6/2024, ông B có đơn yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Vũ Văn H1 “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng

QSD đất giữa ông Nguyễn Văn B và ông Vũ Văn H1 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu”. Ngày 16/8/2024, ông B có đơn đề nghị rút yêu cầu độc lập đối với ông H1.

[1.3] Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, các văn bản và tài liệu, chứng cứ gửi Tòa án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Vũ Văn H1 khai: Vào năm 2001 ông Hùng được ông D (tên gọi khác D1) chuyển nhượng 01 mảnh đất có diện tích là 500m², tại bản Chu Va 8, xã Sơn Bình, huyện Tam Đường, tỉnh Lai Châu với giá 140.000 đồng. Khi mua bán đất hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ làm một giấy biên nhận chuyển nhượng đất có xác nhận của trưởng bản Chu Va 8. Không tiến hành đo đạc mà chỉ ước chừng diện tích khoảng 500m². Sau đó ông H1 có dựng một ngôi nhà gỗ 03 gian được lợp bằng ngói xi măng, một chuồng lợn quây xung quanh bằng gỗ, số đất còn lại ông H1 trồng ngô và cây hoa màu ngắn hạn trên đất. Đến năm 2007 ông H1 làm hồ sơ đề nghị UBND xã Sơn Bình lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND xã Sơn Bình, huyện Tam Đường tiếp nhận. Sau khoảng 02 tháng được anh Nguyễn Văn T địa chính xã Sơn Bình thời đó trả lời là do hồ sơ bị thiếu, chưa đảm bảo để được cấp GCNQSD, kể từ đó ông H1 không yêu cầu cấp GCNQSD. Ông H1 sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, khoảng năm 2011 chuyển nhượng lại mảnh đất và toàn bộ những tài sản trên đất cho anh Nguyễn Văn B với trị giá là 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*). Không tiến hành đo đạc, không lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, mà chỉ làm một giấy viết tay. Giấy biên nhận chuyển nhượng đất, đơn xin chuyển nhượng đất (giữa ông H và ông D) năm 2001 do để lâu đã bị nhàu nên ông H1 đã đem ra phô tô thành 01 bản để lại, hai bản gốc giờ đã bị thất lạc. Đơn xin cấp GCNQSD có xác nhận của UBND xã Sơn Bình, ông H1 được anh T địa chính đưa lại bản phô tô. Toàn bộ giấy tờ trên đã được ông H1 đưa lại cho ông B.

Việc tranh chấp (giữa ông H và ông B) ông H1 không có ý kiến gì. Đối với việc ông B rút yêu cầu độc lập ông H1 nhất trí và không có ý kiến gì. Khi mua bán đất ông H1 bàn giao cho ông B: 01 nhà gỗ hai gian được làm bằng gỗ De từ năm 2002, hai chái, trong đó hai gian nhà gỗ diện tích 40 m² (dài 08m, rộng 05m; cao 3,5m, 08 cột, 01 xà ngang; mái được lợp ngói xi măng); 02 chái được thưng gỗ, diện tích mỗi bên là 17,5m²; 01 bộ máy xát thóc bóc tách nhãn hiệu Vikyno, công suất 750 mã lực trị giá 20.000.000 đồng. (*Tất cả các tài sản đều do ông Hùng xây dựng nên không có hồ sơ đất, không có bản thiết kế xây dựng trên đất*).

- Ông Hàng A D khai: Ông không bán đất nào cho ông H1, năm 2001 có cho ông H1 mượn một mảnh đất tại bản Chu Va 8, xã Sơn Bình để đặt máy xát thóc, không làm giấy tờ, ông H1 đưa 40.000 đồng để mua kẹo cho các con, ông H1 dựng một ngôi nhà bằng gỗ để ở. Năm 2004 ông D vi phạm pháp luật (đi chấp hành 24 tháng tù giam); năm 2012 ông D lại tiếp tục vi phạm pháp luật (đi chấp hành 10 năm tù tại trại giam Hồng Ca); khi đang chấp hành án tại trại giam Hồng Ca, ông được con trai là Hàng A S đến thăm và có nói cho biết mảnh đất cho mượn đã bị ông H1 bán lại cho ông B, sau đó ông B bán lại cho ông H; ông D bảo con trai về nhà báo với chính quyền xã Sơn Bình và có hành động can

thiệp. Chữ ký trong giấy biên nhận chuyển nhượng đất và đại diện chủ hộ trong đơn xin chuyển nhượng đất ngày 10/10/2001 không phải của ông vì khi đó ông không biết chữ (đi chấp hành án ông mới được cán bộ dạy cho cách viết tên của mình). Hiện tại mảnh đất tranh chấp do ông quản lý và sử dụng nên không có ý kiến gì. Ông D cung cấp cho Tòa án bản sao GCNQSD đất số N931143 mang tên Hàng A D1 (D), vào sổ số 00947QSDĐ/1998/QĐ-UB/H-UBND ngày 30/12/1998, phần đính chính thể hiện hộ ông Hàng A D, địa chỉ Bản Chu Va 8, xã Sơn Bình, huyện Tam Đường, tỉnh Lai Châu.

- UBND xã Sơn Bình, huyện Tam Đường, tỉnh Lai Châu: Kết quả đo đất có phần diện tích 155,4m² thuộc hành lang suối do UBND xã quản lý; đề nghị các hộ gia đình không được phép lấn chiếm.

[1.4] LỜI khai những người làm chứng thể hiện:

- Ông Vàng A G: Năm 2001, ông G là trưởng bản bản Chu Va 8, xã Sơn Bình, khi ở nhà thì có ông D và ông H1 đến nhà trình bày việc ông D bán một mảnh đất tại cầu treo Chu Va (thuộc bản Chu Va 8, xã Sơn Bình) và nhờ xác nhận; ông G ký xác nhận vào giấy biên nhận chuyển nhượng đất nhưng không biết diện tích bao nhiêu, chỉ biết vị trí ở ngay cạnh đầu cầu treo thuộc bản Chu Va 8, không biết số tiền mua bán.

- Ông Trần Đình H2: Năm 1999 khi ông chuyển đến sinh sống tại bản Nậm Dê, xã Sơn Bình thì mảnh đất tranh chấp không có ai ở, ông H2 không biết việc mua bán giữa ông H1 với ông D, khoảng năm 2004 - 2005 (không nhớ rõ thời gian) ông H1 dựng nhà làm máy xát và bán quán (ông được nhờ đi dựng quán là 02 gian nhà gỗ khoảng 40m², xung quanh thùng gỗ, bán chái hai đầu, một đầu để máy xát, một đầu để bán hàng). Sau đó nghe nói ông B mua lại của ông H1; ông B xây lại hai đầu chái của ngôi nhà (một đầu thành phòng ngủ và một đầu thành nhà bếp); xây thêm 01 nhà vệ sinh (01m x 1,5m); bắc mái ra trước nhà, xây tường xi măng xung quanh (khoảng 04m x 06m) để đặt máy xát; đằng bếp ăn xây thêm 01 lò sấy thảo quả (02m x 04m); từ lò sấy ra bắc mái để làm 01 bếp đun củi và 05 ô chuồng lợn (khoảng 4m x 16m); khoảng năm 2017 ông H2 được nhờ xây thêm 01 nhà vệ sinh kiên cố (04m x 03m); phía trước nhà vệ sinh là bể nước sạch khoảng 10m³; xây thêm 01 chuồng lợn (10m x 20m) lợp tôn thường; xây nối thêm 01 dãy chuồng lợn (04m x 20m) nhưng chưa lợp tôn. Ông B bán đất cho ông H không rõ năm nào, ông cũng không biết việc mua bán. Ông B để lại toàn bộ tài sản trên cho ông H và một giàn máy xát mới mua gồm: 01 máy nổ, 01 cối xay, 01 cối xát, 01 cối nghiền ngô, nhãn hiệu gì ông H2 không biết. Ông H đến ở khoảng 10 ngày thì xảy ra tranh chấp nhưng ông cũng không để ý vì bận việc nhà.

- Ông Ma A B1: Không biết nguồn gốc của mảnh đất tranh chấp và cũng không rõ quá trình sử dụng. Khoảng năm 2006, 2007 ông B1 có thường xuyên đi xát thóc tại nhà ông B có thấy nhà là ngôi nhà gỗ hai gian, bán một chái để đặt máy xát và một chái để làm bếp nấu ăn (không biết diện tích); 01 chuồng lợn cũ (không nhớ mấy gian); 01 chuồng mới (chưa thả lợn, không rõ mấy gian); 01 nhà tắm có nhà vệ sinh ở trong. Sau đó, ông B1 thấy nhà đang tháo dỡ (không

nhớ năm), đến hỏi mua nhà gỗ thì thấy người ở đó bảo là nhà đã bán rồi (không biết người mua và người rồi), không phải ông H.

- Ông Hằng A D2: Ông D2 không biết việc mua bán đất giữa các bên, ông chỉ biết ông B có các tài sản là nhà, chuồng lợn, máy xát còn cụ thể diện tích như nào ông không biết.

[2] Bản án sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 06/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tam Đường, tỉnh Lai Châu tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn H.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 24/07/2017 giữa ông H và ông B, bà O vô hiệu. Buộc ông B, bà O có trách nhiệm liên đới trả cho ông H số tiền 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*).

- Ông H có trách nhiệm trả lại các giấy tờ đất gồm: Bản gốc Giấy biên nhận chuyển nhượng đất ngày 10/10/2001 giữa ông H và ông D; 01 trích lục, trích đo bản đồ địa chính khu đất xin giao, xin cấp đất xây dựng có xác nhận của UBND xã Sơn Bình; Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H1 và ông D, trả lại các tài sản ông H đang bảo quản là 01 máy xát, 01 đầu máy nổ cho bị đơn ông B và bà O.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của bị đơn đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H1.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ghi nhận nguyên đơn tự nguyện nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 400.000 đồng và đã thực hiện xong.

- Về án phí: Bị đơn ông B, bà O phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng và án phí đối với phần giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ là 12.500.000 đồng, tổng cộng là 12.800.000 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng ông đã nộp tạm ứng, còn phải nộp số tiền 12.500.000 đồng. Ông H được trả lại số tiền tạm ứng án phí 6.250.000đ.

- Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 20/3/2025 ông Nguyễn Văn B làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo. Không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Đề nghị HĐXX buộc ông H trả lại các giấy tờ, xây dựng lại các tài sản đã nhận thì ông trả lại số tiền đã nhận của ông H bởi khi mua bán không có biên bản bàn giao tài sản, chỉ giao miệng, không có người làm chứng nhưng tài sản là có thật, có lời khai của người biết tài sản trên đất, có bản ảnh vệ tinh (không có ngày tháng, đơn vị cấp), ông H không nhận thì sao lại di chuyển tài sản của ông về nhà.

- Nguyên đơn đề nghị HĐXX giữ nguyên án sơ thẩm, việc mua bán là có thật, ông không có nhu cầu nên không nhận tài sản trên đất nhưng do ông B bà O để lại, khi ông làm đào móng nhà con ông D đến ngăn cản ông đã đến thông

báo cho ông B và đến chính quyền địa phương đề nghị giải quyết, ông không được nhận giấy tờ gốc như ông B nói.

- Ông Hàng A D trình bày: Năm 1998 ông được cấp GCNQSD đất, năm 2001 do các con còn nhỏ không canh tác, ông H1 hỏi mượn ông nhất trí cho mượn 02 năm (không làm giấy tờ), ông H1 có cho 40.000 đồng (không phải 140.000 đồng như ông H1 khai) để mua kẹo cho các con; sau đó ông đi chấp hành án 02 năm, khi về do chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn để ông H1 sử dụng. Năm 2012 ông vi phạm pháp luật đi chấp hành án tại Trại Hồng Ca (lúc đó ông H1 vẫn đang sử dụng), ông được con trai xuống thăm cho biết ông H1 đã bán đất cho ông B, ông B bán cho ông H, ông đã bảo con về báo chính quyền và ngăn cản. Năm 2020 ông về canh tác và sử dụng đến nay, khi đó trên đất không có tài sản gì. Ông không đề nghị gì.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm Thẩm phán, các thành viên Hội đồng xét xử, các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Đề xuất đường lối giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308/BLTTDS; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Xem xét Bản án sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 06/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tam Đường, tỉnh Lai Châu theo hướng:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B.
- Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.
- Ông B phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.
- Các nội dung khác giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn được làm trong thời hạn luật định, phù hợp với các quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự là hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã Sơn Bình được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt có lý do, HĐXX tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296/BLTTDS.

[2] Xác định tranh chấp và thẩm quyền: Căn cứ yêu cầu khởi kiện cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án dân sự “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” và “Giải quyết hậu quả pháp lý” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và thẩm quyền thuộc TAND huyện Tam Đường theo điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39/BLTTDS là phù hợp.

[3] Về nội dung vụ án, HĐXX phúc thẩm xét thấy.

[3.1] Nguồn gốc đất: Căn cứ lời khai; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, thửa đất tranh chấp mang tên Hàng A D1 (D), được cấp GCNQSD đất số N931143, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyết sử dụng đất số 00947QSDĐ/1998/QĐ-UB/H-UBND ngày 30/12/1998. Ông B nhận chuyển nhượng từ ông H1 năm 2011 (theo ông B, ông H1 khai), không xuất trình được hợp đồng chuyển nhượng nên không xác định được diện tích, vị trí tứ cận. Ông H1 khai nhận chuyển nhượng 500m² đất từ ông D năm 2001, không lập hợp đồng mà chỉ có biên nhận chuyển nhượng (ông D khai cho mượn, không ký biên nhận chuyển nhượng vì ông không biết chữ, hiện ông đang quản lý và sử dụng). Như vậy ngày 24/7/2017 ông B, bà O chuyển nhượng QSD đất khi chưa được cấp GCNQSD đất (hoặc có giấy tờ hợp pháp về QSD đất) nên không có đủ điều kiện chuyển nhượng vi phạm điều cấm (Điều 167, Điều 188/Luật Đất đai năm 2013 và Điều 123/BLDS năm 2015); lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất viết tay không công chứng, chứng thực vi phạm điểm a khoản 3 Điều 167/Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 117, 119, 129, khoản 1 Điều 502, Điều 503/BLDS năm 2015. HĐXX sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu là có căn cứ pháp luật.

[3.2] Giải quyết hậu quả pháp lý:

Về lỗi: Khi giao kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự; biết điều kiện chuyển nhượng QSD đất nhưng vẫn thực hiện giao kết hợp đồng, do đó xác định lỗi của các bên là như nhau. Hợp đồng vô hiệu sẽ không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm hợp đồng được xác lập, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn ông H yêu cầu bị đơn lại số tiền 250.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường gì thêm và nhất trí trả lại những giấy tờ đã nhận. Bị đơn không yêu cầu định giá tài sản, không yêu cầu thanh toán giá trị tài sản mà yêu cầu ông H xây dựng lại toàn bộ tài sản trên đất như khi bàn giao.

Các tài sản trên đất không còn trên thực tế, không xác định được người phá hủy, các bên đương sự và người làm chứng mô tả các tài sản không khớp nhau, không chi tiết, không có tài liệu cấp phép xây dựng, người làm chứng cũng không biết việc mua bán và các bên giao cho nhau những tài sản gì. Ủy ban nhân dân xã Sơn Bình giải quyết tranh chấp, xác minh nguồn gốc, xác minh thực địa trên đất không có tài sản gì nên không ghi nhận tài sản trên đất. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không mô tả vật, kiến trúc, tài sản trên đất, không có biên bản bàn giao tài sản trên đất, diện tích đất thực địa. Do vậy, không có căn cứ để xác định các loại tài sản trên đất, diện tích, đặc điểm tài sản ông B bàn giao cho ông H; không có căn cứ để định giá; hiện đất do ông D (chủ sở hữu hợp pháp) quản lý. Do đó HĐXX sơ thẩm chấp nhận buộc các bên bàn giao tài sản, đồ vật đã nhận và hiện đang quản lý; không chấp nhận yêu cầu xây dựng lại toàn bộ tài sản trên đất như lời khai của bị đơn khi bàn giao là phù hợp.

[3.3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Hoàng Văn H tự nguyện nộp toàn bộ chi phí và đã thực hiện xong.

[3.4] Về án phí dân sự sơ thẩm: HĐXX sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí giá ngạch đối với phần tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn; trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn là phù hợp.

[3.5] Các nội dung khác là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Như đã phân tích ở trên; mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp được thêm tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình, nên HĐXX phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, do đó cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí DSPT theo quy định.

[5] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu là có căn cứ pháp luật cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B.

[2] Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 06/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tam Đường, tỉnh Lai Châu.

[3] Án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0001123, ngày 21/3/2025 tại Chi cục THADS huyện Tam Đường, tỉnh Lai Châu.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 05/6/2025.

Trong 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, 7a 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 Lai Châu;
- VKSND huyện Tam Đường;
- Chi cục THADS huyện Tam Đường;
- TAND huyện Tam Đường;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Đức Long