

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 26/2025/DS-PT
Ngày 11 - 9 - 2025
V/v: Tranh chấp quyền sử
dụng đất và Tranh chấp hợp
đồng tặng cho 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 Đỗ Tuấn Long.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tuấn Minh - Bà Tòng Thị Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 40/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2025 về việc; Tranh chấp quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Sơn La) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 42/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 45/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tạ Xuân P (Tạ Văn P) sinh năm 1971 và bà Bùi Thị My, sinh năm 1973, cùng địa chỉ: Xóm 3, tiểu khu NS, xã CM, huyện M S, tỉnh Sơn La (nay là xóm 3, tiểu khu NS, xã CM, tỉnh Sơn La). Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị M: Ông Tạ Xuân P, sinh năm 1971, địa chỉ: Xóm 3, tiểu khu NS, xã CM, huyện M S, tỉnh Sơn La (nay là xóm 3, tiểu khu NS, xã CM, tỉnh Sơn La). Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Tạ Xuân P: Ông Dương Đức Tg - Luật sư Công ty Luật TNHH Blacktone. Địa chỉ: Số 86 Hạ Yên Quyết, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (nay là số 86 Hạ Yên Quyết, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội). Vắng mặt.

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Trần Văn H, sinh năm 1962 và bà Tạ

Thị X, sinh năm 1963. Cùng địa chỉ: Bản MT, xã MB, huyện MS, tỉnh Sơn La (nay là bản MT, xã CM, tỉnh Sơn La). Có mặt.

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

- Ông Tạ Xuân Đ, sinh năm 1982, địa chỉ: Bản MT, xã MB, huyện MS, tỉnh Sơn La (nay là bản MT, xã CM, tỉnh Sơn La). Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Tạ Văn T, sinh năm 1974, địa chỉ: Tiểu khu NS, xã CM, huyện MS, tỉnh Sơn La (nay là Tiểu khu NS, xã CM, tỉnh Sơn La). Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Bùi Thị P, sinh năm 1937, địa chỉ: Bản MT, xã MB, huyện MS, tỉnh Sơn La (nay là bản MT, xã CM, tỉnh Sơn La). Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1968, địa chỉ: Tổ 01, phường MC, thị xã M C, tỉnh Sơn La (nay là tổ 1, phường MC, tỉnh Sơn La). Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Anh Đào Văn C, sinh năm 1989 và chị Đào Thị T, sinh năm 1991, địa chỉ: Tổ dân phố số 01, phường MC, thị xã MC, tỉnh Sơn La (nay là tổ dân phố số 01, phường MC, tỉnh Sơn La). Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Phạm Ngọc Đ, trú tại Bản MT, xã MB, huyện M S, tỉnh Sơn La (nay là bản MT, xã CM, tỉnh Sơn La). Có mặt.

- Ông Hà Thanh V, trú tại bản M, xã MB, huyện MS, tỉnh Sơn La (nay là bản M, xã CM, tỉnh Sơn La). Có mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn - Ông Tạ Xuân P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:*

Bố mẹ ông Tạ Xuân P là cụ Tạ Quang G và cụ Bùi Thị P có 04 người con là bà Tạ Thị X, ông Tạ Xuân P, ông Tạ Văn T và ông Tạ Xuân Đ. Năm 2000 ông G mất không để lại di chúc, bà P ở cùng ông Tạ Xuân Đ tại bản M T, xã M B (hiện nay đã già).

Ông Tạ Xuân P đi khai hoang tại bản MT, xã MB và đến năm 1998 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tạ Xuân P (Tạ Văn P) số 00445 QSDD/627/QĐ-UB do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La cấp giấy ngày 21/12/1998 bao thửa đất số 30(2), tờ bản đồ số 124-12 và thửa đất số 226, tờ bản đồ 124-9, địa chỉ thửa đất bản M T, xã MB, huyện MS, tỉnh Sơn La. Thời điểm này ông Ph đã kết hôn với bà Bùi Thị M và đã ra ở riêng, không còn chung sống với bố mẹ. Năm 2001, ông P đã chuyển lên Tiểu khu NS, xã CM sinh sống, không có nhu cầu sử dụng. Vì vậy, ông P đã

cho bà X mượn lại thửa đất số 30(2), tờ bản đồ số 124-12 và thửa đất số 226, tờ bản đồ 124-9, địa chỉ thửa đất bản MT, xã MB cho bà X trồng rau. Việc mượn đất chỉ thỏa thuận miệng, không có người chứng kiến, không lập thành văn bản. Năm 2007, ông P yêu cầu trả lại đất nhưng bà X không trả, năm 2011, khi bà X làm nhà, ông P đã yêu cầu bà X dừng lại, không được xây dựng nhà kiên cố nhưng bà X vẫn tiếp tục xây dựng. Việc này ông P chỉ trao đổi trong gia đình, không có người chứng kiến.

Từ năm 2001, khi chuyển lên NS sinh sống đã giấu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nhà ông Tạ Xuân Đ. Năm 2017, ông P chuyển nhượng một phần thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông P (diện tích đất khác, không phải thửa đất tranh chấp) cho ông Tạ Xuân Đ, vì vậy, ông P đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ. Năm 2016, bà X cho ông P sử dụng thửa đất có chiều rộng 05m, chiều sâu hết đất tại Tiểu khu NS, xã CM (thể hiện tại Hợp đồng tặng cho của bà X cho ông P năm 2016). Nguồn gốc thửa đất tại NS là do bà X được bà P chia cho năm 2003. Lúc đó, bà X đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông P từ ông Đ để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, trên giấy chứng nhận mang tên Tạ Văn P nên chưa thực hiện được thủ tục sang tên đổi chủ.

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại bản MT, xã MB, ông P không nhất trí với những lý do sau:

- Diện tích đất bà X đang ở hiện vẫn đang được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tạ Xuân P (Tạ Văn P), chưa được đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho bà X.
- Giữa ông P và bà X không có hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại bản M T, xã MB, huyện Mai Sơn.
- Không có việc giao tiền giữa bà X cho ông P trên thực tế.
- Lời làm chứng của ông Tạ Văn T xác định có việc nhận tiền của bà X chứ không có nghĩa ông Tạ Xuân P là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X.

Đối với yêu cầu đòi lại đất tại xã CM, ông P không nhất trí với yêu cầu của bà X do bà X tự nguyện tặng cho quyền sử dụng đất, hiện ông đang là người quản lý sử dụng thửa đất.

Theo quy định của pháp luật, ông P là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 30(2), tờ bản đồ số 124-12 và thửa đất số 226, tờ bản đồ 124-9, địa chỉ thửa đất BM T, xã MB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

Vì vậy, ông Tạ Xuân P và bà Bùi Thị M khởi kiện đề nghị Tòa án buộc vợ chồng bà Tạ Thị X, ông Trần Văn H trả lại cho ông bà thửa đất số 30(2), tờ bản đồ số 124-12 và thửa đất số 226, tờ bản đồ 124-9, địa chỉ thửa đất Bản M T, xã MB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M283438, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00445 QSDD/627/QĐ-UB

do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La cấp giấy ngày 21/12/1998. Buộc vợ chồng bà Tạ Thị X, ông Trần Văn H phải chuyển, di dời toàn bộ tài sản trên đất về trả lại nguyên trạng hai thửa đất trên. Đồng thời, không nhất trí với yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Tại đơn yêu cầu phản tố, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố bà Tạ Thị X, ông Trần Văn H trình bày như sau:*

Tháng 10/1999 vợ chồng ông bà có mua 4 thửa đất có diện tích 2.485m² đất ruộng tại bản MTi, xã MB, huyện M S, tỉnh Sơn La với số tiền 8.000.000đ, cụ thể:

- 02 thửa diện tích là 1.320m² (mua lại của bố mẹ bà X), đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Bùi Thị P (là bố mẹ đẻ của bà X) với giá 4.000.000đ.

- 02 thửa diện tích 1.165m² (gồm thửa 26, diện tích 880m² thuộc tờ bản đồ 124-9 và thửa 30(2), diện tích 285m² thuộc tờ bản đồ 124-12) (mua của ông Tạ Xuân P), đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Tạ Xuân P (Tạ Văn P) với giá 4.000.000đ. Thời điểm nhận chuyển nhượng không lập văn bản chuyển nhượng do là chị em trong gia đình nên tin tưởng. Ông bà đã giao đủ số tiền chuyển nhượng, có sự chứng kiến là ông Tạ Văn T. Ông P đã chỉ mốc giới, bàn giao đất có sự chứng kiến của những người có đất liền kề và giao cho vợ chồng ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Do đó, vợ chồng ông bà đã sử dụng ổn định các thửa đất sau khi nhận chuyển nhượng, không có tranh chấp với các hộ khác liền kề, ông bà đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế với nhà nước từ khi nhận chuyển nhượng đất.

Năm 2010, khi vợ chồng ông bà chuẩn bị xây nhà, ông P đã đưa chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu của ông P để làm thủ tục sang tên nhưng chưa hoàn thiện thủ tục sang tên. Năm 2011 vợ chồng ông bà làm nhà xây 02 tầng kiên cố trên thửa đất nhận chuyển nhượng của ông P. Trong quá trình làm nhà ông P vẫn vào giúp đỡ và giám sát thợ làm cho vợ chồng ông bà, ăn cơm, uống rượu cùng thợ và gia đình ông bà trong những lần như: Đổ móng, đổ cột, đổ mái và không có ý kiến phản đối gì.

Nay ông P khởi kiện vợ chồng ông bà đòi lại 02 thửa đất đã chuyển nhượng vì cho rằng chỉ cho vợ chồng ông bà mượn đất nông nghiệp để canh tác. Ông bà khẳng định không có việc mượn đất canh tác, việc ông bà sử dụng đất xuất phát từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế. Ông bà đã giao tiền cho ông P dưới sự chứng kiến của ông T, và ông bà đã sử dụng đất từ năm 2000 đến năm 2022 và đã được giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc. Khi ông bà làm nhà kiên cố trên đất, ông P không có ý kiến phản đối.

Đối với thửa đất trên tiểu khu NS, xã CM là do Bùi Thị P phân chia bằng văn bản cho các con trong gia đình. Trong đó, bà Tạ Thị X được chia cho 10m mặt đường quốc lộ 6 và chiều sâu hết thổ đất tại tiểu khu NS, xã CM; ông Tạ Xuân P cũng được chia 15m mặt đường. Đầu năm 2004 vợ chồng ông bà có

dựng một căn nhà gỗ trên phần đất mà bà P đã chia cho, năm 2016, ông P đã có những hành vi: Chửi bới, hăm dọa, hành hung bà và con gái, yêu cầu phải cắt 5m trong phần đất mà bà Bùi Thị P chia ở CM cho ông P thì khi đó ông P mới ký các giấy tờ hoàn thiện làm thủ tục sang tên 02 thửa đất ở MB. Do lo sợ bị đe dọa, bà đã nhờ con dâu viết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Tạ Xuân P 5m đất ở tiểu khu NS, xã CM, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Tuy nhiên, ông P đã không thực hiện đúng giao ước ban đầu, không ký các giấy tờ cần thiết để hoàn thiện thủ tục để bà tách hai thửa đất tại M B và làm đơn khởi kiện đối với mảnh đất tại MB, huyện Mai Sơn.

Do vậy, ông bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Tạ Xuân P cho ông bà Tạ Thị X và Trần Văn H hai thửa đất: 30(2) tờ bản đồ 124-12 và thửa 226 tờ bản đồ 124-9 địa chỉ tại bản MT, xã MB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tạ Xuân P(Tạ Văn P); Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 của bà Tạ Thị X tặng cho 5m đất chiều rộng đường QL6, chiều sâu hết đất tại tiểu khu NS, xã CM, huyện MS, tỉnh Sơn La là vô hiệu.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tạ Văn T trình bày:*

Ông xác nhận cuối năm 1999, bố mẹ đẻ ông có thống nhất với cả gia đình và được sự đồng ý của ông P có chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp ở trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị P và ông Tạ Xuân P (Tạ Văn P) ở bản MT, xã MB, huyện MS, tỉnh Sơn La cho nhà ông bà X H để mua đất ở bản BC, xã CM, huyện Mai Sơn (nay là tiểu khu NS, xã Chiềng Mung) để sinh sống.

Cụ thể: Ông G, Bà P và anh P đã bán cho nhà bà XH 04 thửa ruộng với tổng diện tích là 2.845m² đất ở bản MaT, xã MB, Mai Sơn, Sơn La: Trong đó có 02 thửa (29+226(1) trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị P có diện tích là 1.320m² với giá 4.000.000 đồng, 02 thửa trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tạ Xuân P (Tạ Văn P) (thửa 29+226) có diện tích 1.165m² với giá 4.000.000 đồng. Ông T là người trực tiếp chứng kiến việc ông bà XH trả tiền mua đất 8.000.000 đồng cho bố mẹ và cho vay thêm 6.000.000 đồng để có tiền mua đất ở tiểu khu NS, xã CM, huyện Mai Sơn. Ngoài ra, sau khi cưới chú Đ thì ông P có yêu cầu mẹ ông là bà P phải trả tiền ông P lo đám cưới cho em là 2.700.000 đồng và tiền bán đất của ông P cho nhà ông bà X 3.000.000 đồng nên bà P đã cắt thêm 5m mặt đường trong phần của bà P giữ lại cho ông P. Ông Tạ Văn T không đề nghị Tòa án giải quyết đến quyền lợi trong vụ án.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tạ Xuân Đ trình bày:*

Diện tích đất đang tranh chấp tại bản M T, xã M B, huyện Mai Sơn do ông Trần Văn H và bà Tạ Thị X đang sử dụng có nguồn gốc là do ông Tạ Quang G (bố của ông P và bà X) chuyển nhượng cho bà X và ông H. Sau đó, hai bên đã

thỏa thuận bà X cắt cho ông P 5m đất mặt đường ở tiểu khu NS trong phần đất được mẹ chia cho để được quyền sử dụng 02 thửa đất ở bản M T, MB trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P dưới hình thức giấy tặng cho. Sau đó khi ông P đi làm thủ tục cấp bìa đất ở CM thì bà X có đơn gửi là đất có tranh chấp nên ông P cũng không ký giấy tờ cho bà X đối với hai thửa đất ở MB dẫn đến tranh chấp kéo dài đến nay. Hiện bà P tuổi cao, đã bị lẫn không đủ tỉnh táo để làm việc được, tranh chấp giữa bà X và ông P không liên quan đến ông nên ông không đề nghị giải quyết trong vụ án.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A, anh Đào Văn C, chị Đào Thị C trình bày:*

Bà Anh là vợ của ông Đào Duy K, chị C và anh C là con của ông K và bà A. Việc ông K chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tiểu khu NS, xã C M, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La cho ông Tạ Quang G và bà Bùi Thị P, bà và các con không được biết và cũng không có ý kiến gì. Vì vậy, bà và anh chị từ chối tham gia tố tụng trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La đã xét xử và Quyết định:*

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165, 166, khoản 1 Điều 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 3, Điều 30, 31 Luật Đất đai năm 1993; Điều 126 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 122, 124, 127, 131, Điều 688, Điều 697, Điều 798, Điều 699, Điều 700 và Điều 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129, từ Điều 500 đến Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số: 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 và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Xuân P, bà Bùi Thị M về việc yêu cầu bà Tạ Thị X, ông Trần Văn H phải trả lại hai thửa đất số 30⁽²⁾ tờ bản đồ 124-12 và thửa 226 tờ bản đồ 124-9, mục đích sử dụng đất màu đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M283438 theo quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 627/QĐ-UB ngày 21/12/1998 mang tên người sử dụng đất là hộ ông Tạ Xuân P.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Tạ Thị X, ông Trần Văn H. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Tạ Quang G, bà Bùi Thị P, ông Tạ Xuân P đối với 02 thửa đất: số 30⁽²⁾ tờ bản đồ 124-12 và thửa 226 tờ bản đồ 124-9, mục đích sử dụng đất màu đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M283438 theo quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 627/QĐ-UB ngày 21/12/1998 mang tên người sử dụng đất là hộ ông Tạ Xuân P (Tạ Văn P) cho ông Trần Văn H, bà Tạ Thị X. Ông Trần Văn H và bà Tạ Thị X được quyền tiếp tục quản lý và sử dụng thửa đất số 30⁽²⁾ tờ bản đồ 124-12 và thửa 226 tờ bản đồ

124-9 cùng toàn bộ tài sản trên đất tại Bản MT, xã MB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

Cụ thể: - Thửa 30 ⁽²⁾ tờ bản đồ 124-12 có diện tích sử dụng là 320,8 m² (trong đó diện tích nằm trong hành lang giao thông đường nhánh từ nhà máy tinh bột đến UBND xã Mường Bon 9,5m là 20,3m²; đường nhánh từ Ngã tư Mai Tiên đến điểm tái định cư bản Mai Quỳnh 7,5m là 46,3 m²). Tứ cạnh như sau: Phía Đông bắc giáp với đất ông H, bà X đang sử dụng (nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị P) là 15,64m; Phía Tây bắc giáp đường nhánh từ ngã tư Mai Tiên đến điểm tái định cư bản Mai Quỳnh, dài 13,10 m; Phía Tây nam giáp đường nhánh từ nhà máy tinh bột đến UBND xã Mường Bon, dài 4,11m + 4,09m + 5,11m + 4,81m + 5,60m; Phía Đông nam giáp đất ông Lương Văn X 26,23m.

- Thửa 226 tờ bản đồ 124-9 có diện tích 880,0m² (đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tạ Xuân P) và 23,2m² đất nằm trong phần đất đường nội đồng kề mương nước. Tứ cạnh diện tích đất 880,0m² cụ thể: Phía Đông bắc giáp đất ông Nguyễn Văn S dài 14,97m, giáp đất ông Bùi Văn Q (do nhận chuyển nhượng của ông Vương Đức C) dài 9,52m; giáp đất ông Tạ Văn M dài 8,01m; giáp đất ông Phạm Ngọc Đ dài 28,0m (xây gạch 110mm cao 20cm); Phía Tây bắc giáp đường nội đồng 15,74m; Phía Tây nam giáp đất ông H, bà X đang sử dụng: 60,95m; Phía Đông nam giáp đất hộ ông Đỗ Duy Tn 13,20m (giáp tường nhà ông T).

(Vị trí, hình thể thửa đất được thể hiện trong Sơ đồ trích đo hiện trạng ngày 26/12/2024).

Bà Tạ Thị X, ông Trần Văn H được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc phải trao trả lại phần diện tích đất được sử dụng cho nhà nước trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật đất đai về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ và tái định cư.

2. Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 giữa bà Tạ Thị X và ông Tạ Xuân P đối với 05m đất mặt đường quốc lộ 6, sâu vào hết đất tại tiểu khu NS, xã CM, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La là vô hiệu.

Giao diện tích đất 717,6m² (trong đó diện tích nằm trong hành lang giao thông đường quốc lộ 6 dài 21m là 66,7m²) thuộc một phần thửa 417 và 413, thuộc tờ bản đồ số 101-97 cùng toàn bộ tài sản trên đất tại Tiểu khu NS, xã C M, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đào Duy K do UBND huyện Mai Sơn cấp theo Quyết định số 628/QĐ-UB ngày 21/12/1998) cho bà Tạ Thị X và ông Trần Văn H quản lý, sử dụng. Tứ cạnh cụ thể như sau: Phía Đông bắc giáp đất hộ ông T, dài 5,07m (chưa có hàng rào, ngăn cách bằng con đường mòn). Phía Tây bắc giáp đất hộ ông K, dài 51,56m; giáp nhà bà Lữ (hiện ông, V thuê sử dụng) dài 77,65m (đã có hàng xây cao khoảng 02m) + 13,41m (nằm trong hành lang giao thông). Phía

Tây nam giáp đường quốc lộ 6, dài 5,09m; Phía Đông nam giáp với đất ông H, bà X đang sử dụng là 13,27m (nằm trong hành lang giao thông) + 78,79m + 52,38m (không có hàng rào ngăn cách với phần đất còn lại).

(Vị trí, hình thể thửa đất được thể hiện trong Sơ đồ trích đo hiện trạng ngày 26/12/2024).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo cho các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 09/6/2025, nguyên đơn ông Tạ Xuân P có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của nguyên đơn: Ông Tạ Xuân P, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến của bị đơn: Bà Tạ Thị X, ông Trần Văn H đều không nhất trí đối với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

* Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên: Việc tuân theo và chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Tạ Xuân P trong hạn luật định đảm bảo về hình thức, không có căn cứ chấp nhận về nội dung.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Sơn La).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tụng:

1. Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Năm 2022, nguyên đơn ông Tạ Xuân P, bà Bùi Thị M khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trần Văn H bà Tạ Thị X (cùng địa chỉ: Bản MT, xã CM, tỉnh Sơn La) trả lại cho ông bà thửa đất số 30(2), tờ bản đồ số 124-12 và thửa đất số 226, tờ bản đồ 124-9, địa chỉ thửa đất bản M, xã MB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: M283438, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 00445 QSDD/627/QĐ - UB do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La cấp giấy ngày 21/12/1998. Buộc vợ chồng bà Tạ Thị X, ông Trần Văn H phải chuyển, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại nguyên trạng hai thửa đất trên. Trước khi khởi kiện tại Tòa án, UBND xã Ch M, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La đã tiến hành hòa giải giữa ông Tạ Xuân P và bà Tạ Thị X, nhưng hòa giải không thành vào ngày 13/3/2020. Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn đã thụ lý giải quyết vụ án theo thẩm quyền, đã xét xử quyết định tại bản án số: 13/2023/DS - ST ngày 14/7/2023. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/7/2023, nguyên đơn ông Tạ Xuân P có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS - ST ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Ngày 05/9/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã thụ lý vụ án dân sự phúc thẩm số: 51/2023/TLPT - DS về việc; Tranh chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 27/9/2023, nguyên đơn ông Tạ Xuân P (*bà Bùi Thị M đã ủy quyền cho ông Tạ Xuân P theo Giấy ủy quyền ngày 20/6/2023, số chứng thực 73/2023 quyển số 01/2022 - SCT/HĐ, GD của UBND xã C*) và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Dương Đức T có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện gửi Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La. Xét việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn và việc bị đơn đồng ý yêu cầu rút đơn khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã ban quyết định số: 12/2023/QĐ - PT ngày 28/9/2023 hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS - ST ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La và đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 22/03/2024, ông Tạ Xuân P và bà Bùi Thị M có đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La khởi kiện lại vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Trong trường hợp này ông Tạ Xuân P bà Bùi Thị M có quyền khởi kiện lại vụ án dân sự được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 218 Bộ Luật Tố tụng dân sự. Căn cứ quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết và xác định quan hệ pháp luật; Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, xác định thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân huyện

Mai Sơn, tỉnh Sơn La và xác định quan hệ tranh chấp là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

2. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Tạ Xuân P, đơn kháng cáo ngày 09/6/2025 của nguyên đơn trong thời hạn luật định, đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

3. Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt, đã được triệu tập hợp lệ; người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần. Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Tạ Xuân P:

[2.1] Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng tài sản có tranh chấp:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều thống nhất xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp trong vụ án thuộc một phần trong tổng số diện tích đất hộ ông Tạ Văn P (Tạ Xuân P) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M283438 theo quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 627/QĐ-UB ngày 21/12/1998. Cụ thể là thửa đất số 30 (2) tờ bản đồ 124-12 và thửa 226 tờ bản đồ 124-9, mục đích sử dụng đất màu (*nay là thửa 10 tờ bản đồ 84 và thửa 205 tờ bản đồ 76 theo kết quả đo đạc địa chính năm 2014*), địa chỉ tại bản M T, xã MB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

Quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp: Gia đình bà Tạ Thị X sử dụng 02 thửa đất nêu trên ổn định, có ranh giới cụ thể và không có tranh chấp đất với các hộ liên kề từ năm 2000 đến năm 2022.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp ngày 26/4/2025, kết quả xác định:

Thửa thứ nhất: Thửa số 30 (2) tờ bản đồ 124-12 có diện tích 320,8m² (trong đó diện tích nằm trong hành lang giao thông đường nhánh từ nhà máy tinh bột đến UBND xã Mường Bon 9,5m là 20,3m²; đường nhánh từ ngã tư Mai Tiên đến điểm tái định cư bản Mai Quỳnh 7,5m là 46,3 m²). Trên diện tích đất, ông Hbà X đã làm nhà ở kiên cố từ năm 2011, gồm 01 nhà ở xây hai tầng, mái bằng và quán, công trình vệ sinh, bán mái, sân bê tông, tường rào, kè đá và cây ăn quả trên đất trồng từ 03 đến trên 10 năm.

Thửa thứ hai: Thửa số 226 tờ bản đồ 124-9 có diện tích 880,0m² (đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tạ Xuân P) và 23,2m²

đất nằm trong phần đất đường nội đồng kề nương nước. Trên đất trồng 51 cây nhãn ghép cho quả trên 10 năm.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự không có ý kiến kiến nghị gì đối với quá trình xem xét thẩm định tại chỗ; nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kết quả xác định diện tích đất và tài sản có tranh chấp tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/4/2025 là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Về việc xác định quyền sử dụng đối với diện tích đất đang tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án xác định, nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp nằm trong diện tích đất nông nghiệp cấp cho hộ ông Tạ Văn P từ năm 1994 (cấp lần đầu), cấp bổ sung năm 1998 khi đó hộ khẩu gia đình của ông Tạ Văn P gồm 05 khẩu: Ông G, bà P, ông P, ông T và ông Đ. Gia đình được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 01 giấy mang tên Bùi Thị P, 01 giấy mang tên Tạ Văn P. Bị đơn bà X, ông H khẳng định diện tích đất đang tranh chấp là do ông bà X H nhận chuyển nhượng từ ông Tạ Văn G, bà Bùi Thị P (là bố đẻ của bà X, ông P) và ông Tạ Xuân P; Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được lập thành văn bản. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ý kiến của những người làm chứng xác định:

Thứ nhất, ông bà X H đã giao đủ tiền chuyển nhượng trước sự chứng kiến của ông Tạ Văn T (em trai bà X, ông P), lời trình bày của ông Tạ Xuân Đ với tổng số tiền 04 thửa đất là 8.000.000 đồng (gồm 02 thửa: thửa số 30 diện tích 285m² và thửa số 226 diện tích 880m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tạ Văn P; 02 thửa: 29 diện tích 440m² và thửa 226(1) diện tích 880m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Bùi Thị P) và cho ông G, bà P vay thêm 6.000.000 đồng để mua đất tại CM, Mai Sơn (Ông T xác nhận trực tiếp là người nhận tiền và đếm hộ cho bố mẹ). Việc chuyển nhượng đất giữa ông bà GP và ông bà XH chỉ có những người trong gia đình biết; hiện ông G đã chết năm 2000, bà P do tuổi cao nên lúc nhớ lúc quên không còn đủ tỉnh táo, minh mẫn để làm chứng).

Thứ hai, sự việc ông bà G bà P đứng ra chuyển nhượng đất cho ông bà X H, ông P cũng biết vì là người trực tiếp sống cùng ông G, bà P và không có ý kiến phản đối gì. Khi nhận đất trực tiếp ông P là người ra chỉ mốc giới cho bà X, ông H có sự làm chứng của những người có đất liền kề, giáp ranh.

Thứ ba, gia đình bà X ông H hiện đang sử dụng đất ổn định 02 thửa đất số 30 (2) và thửa số 226 từ khi nhận chuyển nhượng là cuối năm 1999 đến năm 2010 thì làm nhà ở kiên cố trên đất. Số tiền chuyển nhượng đất được ông bà G P sử dụng để trả tiền mua đất ở tiểu khu NSn, xã CM để cả gia đình chuyển ra sinh sống tại đó.

Xét thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người tham gia giao kết ông G, bà P, bà X, ông T và ông P đều đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự

nguyện, mục đích và nội dung của việc chuyển nhượng không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội. Tuy lời khai của các bên không thống nhất về số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có người làm chứng khác ngoài ông Tạ Văn T nhưng đều xác nhận việc giao nhận tiền và quyền sử dụng đất đã hoàn thành trên thực tế từ cuối năm 1999. Do đó, có đủ căn cứ xác định có sự việc bị đơn bà Tạ Thị X, ông Trần Văn H nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 30 diện tích 285m² và thửa số 226 diện tích 880m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tạ Văn P từ ông bà G, P, ông P trên thực tế.

Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Quá trình xác lập giao dịch, các bên không tuân thủ quy định về hình thức, không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản có công chứng của Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền là vi phạm quy định tại Điều 701 đến 708 Bộ luật Dân sự năm 1995. Theo hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình thì: *“Bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng...”*. Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/4/2025 xác định hiện nay ông bà X H đã xây dựng nhà, công trình xây dựng khác và trồng cây trên đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất của bà Tạ Thị X ông Trần Văn H đối với 02 thửa đất đang tranh chấp là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Tạ Xuân P, bà Bùi Thị M buộc bị đơn bà Tạ Thị X, ông Trần Văn H trả lại hai thửa đất số 30 (2) tờ bản đồ 124-12 và thửa 226 tờ bản đồ 124-9, mục đích sử dụng đất màu tại bản MT, xã Mường Bon, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M283438 theo quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 627/QĐ-UB ngày 21/12/1998 mang tên người sử dụng đất hộ ông Tạ Văn P:

Thứ nhất, đối với ý kiến nguyên đơn cho rằng việc bà X, ông H sử dụng 02 thửa đất trên là do được ông P cho mượn đất để canh tác khi gia đình ông P chuyển lên sinh sống tại tiểu khu N, xã CM, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Ông P đã nhiều lần đến đòi đất nhưng bà X không trả; khi gia đình bà X làm nhà trên đất ông tiếp tục có yêu cầu đòi đất nhưng bà X, ông H vẫn xây dựng trên đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ lời khai của nguyên đơn ông Tạ Xuân P trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa xác định: Ông P có biết việc ông bà GP chuyển nhượng đất cho ông bà XH và sử dụng tiền để đi mua đất ở tiểu khu NS, xã CM; thời điểm chuyển nhượng, ông P không có ý kiến phản đối gì.

Căn cứ vào lời khai của những người làm chứng là các hộ liền kề với hai thửa đất đang có tranh chấp đều xác nhận gia đình bà X, ông H đã sử dụng đất

ổn định từ cuối năm 1999. Từ khi gia đình bà X sử dụng đất thì ông P vẫn thường xuyên về thăm mẹ đẻ tại bản Mai Tiên, không có ý kiến gì về việc đòi lại đất. Khi gia đình bà X làm nhà ông P cũng không cản trở hay báo cáo lại với chính quyền địa phương.

Thực tế, 02 thửa đất số 29 và thửa số 226 ⁽¹⁾ nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Bùi Thị P (mẹ đẻ ông P, bà X) mà ông bà X H nhận chuyển nhượng cùng 02 thửa đất đang tranh chấp, hiện nay gia đình bà X đã thực hiện sang tên đổi chủ theo quy định, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ tài liệu trong hồ sơ vụ án và lời khai của ông Tạ Văn Đ xác định: Ông P là người chủ động đưa giấy tờ gồm chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X để làm thủ tục sang tên đổi chủ (bản sao chứng minh thư nhân dân mang tên ông Tạ Xuân P; sổ hộ khẩu gia đình ông Tạ Văn G và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chứng thực vào năm 2010, do bị đơn bà X cung cấp).

Ngoài lời trình bày, nguyên đơn ông Tạ Xuân P, bà Bùi Thị M không cung cấp được tài liệu khác chứng minh ý kiến của mình về việc ông bà chỉ cho ông bà X H mượn 02 thửa đất đang tranh chấp để canh tác. Do đó, không có căn cứ công nhận lời khai trên của nguyên đơn là sự thật.

Thứ hai, có căn cứ xác định quyền sử dụng đối với 02 thửa đất đang tranh chấp là do ông bà X nhận chuyển nhượng từ ông Tạ Văn G và bà Bùi Thị P (như đã phân tích tại mục 2.2) Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Tạ Xuân P, bà Bùi Thị M buộc bị đơn bà Tạ Thị X, ông Trần Văn H trả lại hai thửa đất số 30 ⁽²⁾ tờ bản đồ 124-12 và thửa 226 tờ bản đồ 124-9 tại bản M T, xã MB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Xuân P và bà Tạ Thị X tại bản MT, xã Mường Bon và đề nghị tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 09/6/2016 của bà Tạ Thị X tặng cho 5m đất chiều rộng đường quốc lộ 6, chiều sâu hết đất tại tiểu khu NS, xã CM, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La là vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

Thứ nhất, đối với đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Xuân P và bà Tạ Thị X tại bản MT, xã Mường Bon: Như nhận định ở trên, mặc dù bà X ông H không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng có căn cứ xác định ông Tạ Xuân P đã chuyển giao quyền sử dụng đất tại thửa 30 ⁽²⁾ tờ bản đồ 124-12 và thửa 226 tờ bản đồ 124-9 cho bà Tạ Thị X thông qua giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp.

Thứ hai, đối với đề nghị tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 của bà Tạ Thị X tặng cho 5m đất chiều rộng đường quốc lộ 6, chiều

sâu hết đất tại tiểu khu NS, xã CM, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La là vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc thửa đất: Diện tích đất 717,6m² (trong đó diện tích nằm trong hành lang giao thông đường quốc lộ 6 dài 21m là 66,7m²) tại tiểu khu N S, xã C, huyện Mai Sơn do gia đình ông Tạ Xuân P đang sử dụng. Các đương sự xác định thửa đất là do ông Tạ Quang G và bà Bùi Thị P nhận chuyển nhượng của ông Đào Duy K theo đơn xin chuyển nhượng đất ngày 06/11/1999 có xác nhận của UBND xã C. Qua xác minh, xác định diện tích đất 717,6m² thuộc phần thửa đất 417 và 413, tờ bản đồ số 101-97 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đào Duy K do UBND huyện Mai Sơn cấp theo Quyết định số: 628/QĐ-UB ngày 21/12/1998. Sau khi ông G mất không để lại di chúc, ngày 15/8/2003 bà Bùi Thị P lập văn bản chia tài sản cho các con, trong đó thửa đất tại tiểu khu NS, xã CM huyện Mai Sơn được phân chia như sau: Bà Bùi Thị P 18m mặt đường, con gái Tạ Thị X 10m mặt đường, con trai Tạ Xuân P 15m mặt đường, con trai Tạ Văn T 15m mặt đường, con trai Tạ Xuân Đ 05m mặt đường. Sau khi phân chia, bà Tạ Thị X làm 01 nhà gỗ lợp ngói đỏ và sử dụng đất một thời gian, sau đó các anh em thống nhất cho ông Tạ Xuân P mượn đất để canh tác do bà X, ông T và ông Đ đều ở xa, chưa có nhu cầu sử dụng đất. Ngày 09/3/2004, bà X đã lập giấy xác nhận hợp nhất tài sản đối với diện tích đất 10m mặt đường tại tiểu khu NS, xã C, huyện Mai Sơn thành tài sản chung vợ chồng của bà X và ông Trần Văn H, có xác nhận của UBND xã MB, huyện Mai Sơn.

Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Ngày 09/6/2016, bà Tạ Thị X lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với 05m mặt đường quốc lộ 6, chiều sâu hết đất tại xóm 3, tiểu khu N, xã C, huyện Mai Sơn cho ông Tạ Xuân P. Hợp đồng được lập thành văn bản, viết tay không theo mẫu, có chữ ký của bà X và ông P, không có người làm chứng. Bà X cho rằng bà buộc lập hợp đồng tặng cho trên do ông P nhiều lần chửi bới, đe dọa và không ký hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại bản M, xã M, huyện Mai Sơn cho bà X. Do đó, bà đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 là vô hiệu do bị ép buộc, đồng thời chồng bà là ông Trần Văn H không biết và không ký vào hợp đồng tặng cho tài sản. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Xn không cung cấp được tài liệu chứng minh ông P có ép buộc bà X lập hợp đồng tặng cho. Tuy nhiên, ông Trần Văn H khẳng định cho ông P mượn thửa đất trên NS, ngoài vợ chồng ông bà cho mượn thì anh Tạ Văn Đ và anh Tạ Văn T cũng cho ông P mượn đất và không lập thành văn bản. Đối với việc bà X lập hợp đồng tặng cho đất ông H không biết và cũng không đồng ý, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho đất vô hiệu do bà X định đoạt tài sản chung vợ chồng mà không có ý kiến của ông Trần Văn H.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo giấy xác nhận hợp nhất tài sản ngày 09/3/2004, bà Tạ Thị X và ông Trần Văn H đã thống nhất sáp nhập phần đất 10m đất mặt đường tại tiểu khu NS, xã C, huyện Mai Sơn được bà Bùi Thị P phân chia cho bà X được xác lập thành tài sản chung vợ chồng. Ông P sử dụng đất

trước thời điểm bà X lập hợp đồng tặng cho, tại hợp đồng tặng cho ngày 09/6/2016 không có chữ ký của ông Trần Văn H. Do đó, có căn cứ chấp nhận thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất, ông Trần Văn H không biết việc tặng, cho. Mặt khác, diện tích đất đang tranh chấp hiện đang được cấp quyền sử dụng đất mang tên Đào Duy K, chưa được đăng ký biến động về quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Duy K và ông Tạ Quang G, bà Bùi Thị P chưa được thực hiện theo quy định của Luật đất đai. Năm 2000, ông G chết không để lại di chúc, ngày 15/8/2003, bà Bùi Thị P lập văn bản phân chia tài sản của mẹ cho các con trong gia đình, văn bản có chữ ký của các thành viên và được các thành viên trong gia đình thừa nhận. Hội đồng xét xử xét thấy, ông G chết không để lại di chúc, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông G chưa có biên bản thống nhất phân chia di sản của ông G, bà P chưa có quyền phân chia tài sản cho các con, từ đó bà Tạ Thị X cũng chưa có quyền của người sử dụng đất nên không có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất đã được phân chia. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Tạ Xuân P, ông Tạ Văn Đ, ông Tạ Văn T, bà Tạ Thị X đều công nhận việc bà Bùi Thị P chia đất cho các con, không ai đề nghị xem xét đến tính hợp pháp của văn bản chia tài sản cho các con của bà Bùi Thị P, không ai đề nghị xem xét chia thừa kế của ông Tạ Quang G.

Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập ngày 09/6/2016 của bà Tạ Thị X tặng cho ông Tạ Xuân P vô hiệu là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Tạ Thị X và ông Trần Văn H đề nghị ông Tạ Xuân P phải trả lại diện tích đất 05m đất mặt đường quốc lộ 6 đã được đo đạc thực tế là 717,6m² thuộc một phần thửa 417 và 413, tờ bản đồ 101-97 tại Tiểu khu NS, xã C, huyện Mai Sơn cho ông bà sử dụng; không đề nghị xem xét tài sản trên đất do trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đào Duy K trên đất đã có cây nhãn trên đất. Trong quá trình canh tác, ông Tạ Văn P đã hưởng hoa lợi từ việc khai thác đất. Bà Tạ Thị X ông Trần Văn H, ông Tạ Văn P không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm giao diện tích đất đã đo đạc thực tế là 717,6m² thuộc một phần thửa 417 và 413, tờ bản đồ 101-97 tại tiểu khu N, xã C, huyện Mai Sơn cho bà Tạ Thị X và ông Trần Văn H quản lý và sử dụng và có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền Nhà nước đăng ký, cấp quyền sử dụng đất theo đúng quy định là có căn cứ.

[4] Đối với các kiến nghị của Tòa án cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy là phù hợp, đúng quy định của pháp luật:

Thứ nhất, việc ông bà XH xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp là hành vi sử dụng đất sai mục đích nên cần bị xử phạt theo quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 11 nghị định 91/2014. Do đó kiến nghị UBND xã có trách nhiệm lập hồ sơ

xử lý vi phạm theo quy định, trường hợp vượt quá thẩm quyền thì chuyển hồ sơ xử lý vi phạm lên UBND tỉnh Sơn La để xử lý theo quy định.

Thứ hai, theo Quyết định số 1025/QĐ-UBND ngày 08/6/2022 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La và Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND huyện Mai Sơn về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của huyện Mai Sơn thì toàn bộ khu vực tại ngã tư bản Mđược quy hoạch là đất ở nông thôn. Do vậy, hộ bà Tạ Thị X có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai (*Theo nội dung Công văn số 2013/UBND-TNMT ngày 03/7/2023 của UBND huyện Mi Sơn*).

[5] Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông Tạ Xuân P không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới bổ sung cho đơn kháng cáo và yêu cầu khởi kiện.

Từ những nhận định phân tích nêu trên, không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Tạ Xuân P, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

[6] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do khởi kiện không được chấp nhận ông Tạ Xuân P, bà Bùi Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo nguyên đơn ông Tạ Xuân P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng:

Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá đối với phần diện tích đất và tài sản trên đất có tranh chấp. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn ông Tạ Xuân P và bà Bùi Thị M phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là đúng quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm e khoản 5 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Tạ Xuân P; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS - ST ngày 29/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Sơn La) như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Xuân P, bà Bùi Thị M về việc yêu cầu bà Tạ Thị X, ông Trần Văn H phải trả lại hai thửa đất số 30⁽²⁾ tờ bản đồ 124-12 và thửa 226 tờ bản đồ 124-9, mục đích sử dụng đất màu đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M283438 theo quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 627/QĐ-UB ngày 21/12/1998 mang tên người sử dụng đất là hộ ông Tạ Xuân P.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Tạ Thị X, ông Trần Văn H. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Tạ Quang G, bà Bùi Thị P, ông Tạ Xuân P đối với 02 thửa đất: Số 30⁽²⁾ tờ bản đồ 124-12 và thửa đất số 226 tờ bản đồ 124-9, mục đích sử dụng đất màu đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M283438 theo quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 627/QĐ-UB ngày 21/12/1998 mang tên người sử dụng đất là hộ ông Tạ Xuân P (Tạ Văn P) cho ông Trần Văn H, bà Tạ Thị X. Ông Trần Văn H và bà Tạ Thị X được quyền tiếp tục quản lý và sử dụng thửa đất số 30⁽²⁾ tờ bản đồ 124-12 và thửa 226 tờ bản đồ 124-9 cùng toàn bộ tài sản trên đất tại Bản M, xã M, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (nay là xã Mường Bon, tỉnh Sơn La). Cụ thể như sau:

- Thửa đất số 30⁽²⁾ tờ bản đồ 124-12 có diện tích sử dụng là 320,8 m² (trong đó diện tích nằm trong hành lang giao thông đường nhánh từ nhà máy tinh bột đến UBND xã Mường Bon 9,5m là 20,3m²; đường nhánh từ ngã tư Mai Tiên đến điểm tái định cư bản Mai Quỳnh 7,5m là 46,3 m²). Thửa đất có tứ cạnh như sau:

Phía đông bắc giáp với đất ông H, bà X đang sử dụng (nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị P), dài 15,64m;

Phía tây bắc giáp đường nhánh từ ngã tư bản Mai Tiên đến điểm tái định cư bản Mai Quỳnh, dài 13,10 m;

Phía tây nam giáp đường nhánh từ nhà máy tinh bột đến UBND xã Mường Bon, dài 4,11m + 4,09m + 5,11m + 4,81m + 5,60m;

Phía đông nam giáp đất ông Lương Văn X, dài 26,23m.

(Vị trí, hình thể thửa đất được thể hiện trong Sơ đồ trích đo hiện trạng ngày 26/12/2024).

- Thửa đất số 226 tờ bản đồ 124-9 có diện tích 880,0m² (đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tạ Xuân P) và 23,2m² đất nằm trong phần đất đường nội đồng kề nương nước. Tứ cạnh diện tích đất 880,0m² cụ thể như sau:

Phía đông bắc giáp đất ông Nguyễn Văn S dài 14,97m, giáp đất ông Bùi Văn Q (do nhận chuyển nhượng của ông Vương Đức C) dài 9,52m; giáp đất ông Tạ Văn M dài 8,01m; giáp đất ông Phạm Ngọc Đ dài 28,0m (xây gạch 110mm cao 20cm);

Phía tây bắc giáp đường nội đồng, dài 15,74m;

Phía tây nam giáp đất ông H, bà X đang sử dụng, dài 60,95m;

Phía đông nam giáp đất hộ ông Đỗ Duy T dài 13,20m (giáp tường nhà ông T).

(Vị trí, hình thể thửa đất được thể hiện trong Sơ đồ trích đo hiện trạng ngày 26/12/2024).

2. Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 09/6/2016 giữa bà Tạ Thị X và ông Tạ Xuân P đối với 05m đất mặt đường quốc lộ 6, sâu vào hết đất tại tiểu khu N, xã C, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (nay là xã CM, tỉnh Sơn La) là vô hiệu.

Giao diện tích đất 717,6m² (trong đó diện tích nằm trong hành lang giao thông đường quốc lộ 6 dài 21m là 66,7m²) thuộc một phần thửa 417 và 413, thuộc tờ bản đồ số 101-97 cùng toàn bộ tài sản trên đất tại tiểu khu N, xã C, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (nay là xã C, tỉnh Sơn La) (đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đào Duy K do UBND huyện Mai Sơn cấp theo Quyết định số: 628/QĐ-UB ngày 21/12/1998) cho bà Tạ Thị X và ông Trần Văn H quản lý, sử dụng. Tứ cạnh thửa đất cụ thể như sau:

Phía đông bắc giáp đất hộ ông T, dài 5,07m (chưa có hàng rào, ngăn cách bằng con đường mòn).

Phía tây bắc giáp đất hộ ông K, dài 51,56m; giáp nhà bà L (hiện ông, V thuê sử dụng) dài 77,65m (đã có hàng xây cao khoảng 02m) + 13,41m (nằm trong hành lang giao thông).

Phía tây nam giáp đường quốc lộ 6, dài 5,09m;

Phía đông nam giáp với đất ông H, bà X đang sử dụng là 13,27m (nằm trong hành lang giao thông) + 78,79m + 52,38m (không có hàng rào ngăn cách với phần đất còn lại).

(Vị trí, hình thể thửa đất được thể hiện trong Sơ đồ trích đo hiện trạng ngày 26/12/2024).

3. Bà Tạ Thị X, ông Trần Văn H được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật đất đai về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Về án phí: Ông Tạ Xuân P, bà Bùi Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001375 ngày 04/10/2024 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002847 ngày 9/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

5. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 12.000.000 đồng (mười hai triệu

đồng). Ông Tạ Xuân P, bà Bùi Thị M phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 10.000.000đ (Mười triệu đồng), bị đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng sau khi quyết toán là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Do đó, nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn có yêu cầu phản tố số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) chi phí đã chi.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (11/9/2025).

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, 7^a, 7^b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự”.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Tuấn Minh - Tòng Thị Hiền

Đỗ Tuấn Long

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- VKSND khu vực 4;
- Tòa án nhân dân khu vực 4;
- Chi cục THADS khu vực ;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THADS;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Tuấn Long

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Tuấn Minh Tòng Thị Hiền

Đỗ Tuấn Long

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Sơn La;
- VKSND huyện Thuận Châu;
- Tòa án nhân dân huyện Thuận Châu;
- Chi cục THADS huyện Thuận Châu;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THADS;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Tòng Thị Hiền