

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 01/2021/DS - PT
Ngày 19 - 10 -2021
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 Đỗ Tuấn Long.

Các Thẩm phán: Ông Cầm Văn Thanh.

Bà Đinh Thị Mai Lan.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Trần Việt Khương - 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 19 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 30/TLDS - PT ngày 17 tháng 6 năm 2021 về việc; Tranh chấp quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS - ST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lương Thị L và ông Nguyễn Đình L.

Địa chỉ: Tiểu khu , thị trấn MC, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Bị đơn: Bà Lò Thị T và ông Hoàng Văn V.

Địa chỉ: Tiểu khu BB, thị trấn Nông trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Bà T có mặt, ông V vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Dương Thị H.

Địa chỉ: Số 13, ngõ Hàng Bột, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. (Văn bản ủy quyền ngày 4/12/2020). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Việt A - Luật sư Văn phòng luật sư Quốc tế Bình An thuộc đoàn luật sư Hà Nội. Có mặt.

Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Dương Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Lương Thị L và ông Nguyễn Đình L trình bày:

Ngày 14/5/2011, gia đình ông bà có nhận chuyển nhượng với bà T, ông V một lô đất nông nghiệp đất vườn ở tiểu khu Bó Bun, thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Diện tích nhận chuyển nhượng có diện tích 45x11,7m với tổng số tiền là 150.000.000 đồng. Bà T nhận tiền làm 05 lần, đều có giấy tờ kèm theo: Lần 1 là 15.000.000 đồng; lần 2 là 33.900.000 đồng; lần 3 là 20.000.000 đồng; lần 4 là 46.000.000 đồng; lần 5 là 30.000.000 đồng. Đến ngày 04/12/2012 bà T chuyển nhượng tiếp cho bà L 02m chiều ngang đất với tổng số tiền 20.000.000đ, bà T lấy tiền làm 2 lần. Đến ngày 30/12/2012 bà T lại trình bày do hoàn cảnh gia đình khó khăn và lại chuyển nhượng thêm cho bà L 07m chiều ngang với tổng số tiền 140.000.000đ, bà T đã nhận đủ số tiền. Tổng gia đình bà L đã nhận chuyển nhượng đất với gia đình bà T làm 03 lần với số tiền là 310.000.000đồng (ba trăm mười triệu đồng). Sau đó gia đình bà L và bà T đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có làm giấy tờ công chứng để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ghi tổng diện tích nhận chuyển nhượng là 637m², tuy nhiên hai bên thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng để giảm nghĩa vụ nộp thuế.

Đến ngày 18/6/2013, gia đình bà Lương Thị L được UBND huyện Mộc Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với diện tích đất 637m². Do gia đình bà L chưa có nhu cầu sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng nên vẫn cho gia đình bà T tiếp tục sử dụng. Đến năm 2020 gia đình bà L có nhu cầu sử dụng đất và yêu cầu gia đình bà T trả lại nhưng gia đình bà T không đồng ý, còn tự ý xây nhà ở trên đất. Do đó bà L đã làm đơn lên Tòa án để giải quyết và đề nghị gia đình bà T trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của hộ gia đình bà T là 593,3m² cho gia đình.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Gia đình bà T là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 1.175m², đất đã có giấy CNQSDĐ số BI652214 do UBND huyện Mộc Châu cấp ngày 20/5/2013.

Đầu năm 2013, bà L có đặt vấn đề chuyển nhượng một phần thửa đất mà gia đình bà T đang sử dụng tại tiểu khu Bó Bun, thị trấn Nông Trường. Theo thỏa thuận giữa hai bên, gia đình bà T đã hai lần chuyển nhượng đất cho bà L, cụ thể:

Lần 1: Gia đình bà T chuyển nhượng đất cho bà L thửa đất có chiều rộng là 13,7m, chiều dài đến hết vườn, tổng diện tích là 537m² với giá 50.000.000đ/m mặt đường, thành tiền là 650.000.000 đồng. Sau khi đo đất, bà L đã đặt cọc cho bà T 15.000.000 đồng. Số tiền còn lại, bà L hẹn khi nào làm xong giấy CNQSDĐ sẽ thanh toán đủ cho bà T.

Lần 2: Bà L tiếp tục nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà T thửa đất tiếp giáp với thửa đất nhận chuyển nhượng lần 1, có chiều rộng tính theo mặt đường xóm

là 05m nhưng không tiếp giáp với mặt đường xóm mà tiếp giáp với mặt sau nhà của gia đình bà T hiện đang ở, chiều dài đến hết vườn, tổng diện tích là 100m² với giá 30.000.000đ/m rộng, thành tiền 150.000.000 đồng. Đối với thửa đất này, bà L đã thanh toán cho bà T số tiền là 80.000.000đồng thành 04 lần, bà T nhận tiền và ký vào sổ tại nhà bà L. Số tiền còn lại của thửa đất này là 70.000.000đồng bà L nói giữ lại để làm giấy CNQSDĐ, sau khi có giấy chứng nhận sẽ thanh toán hết cho bà T.

Tổng diện tích đất mà gia đình bà T đã chuyển nhượng cho bà L qua hai lần là 637m² và tổng giá trị chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Tuy nhiên, từ năm 2013 đến nay ngoài số tiền đặt cọc 15.000.000 đồng và 80.000.000 đồng mà bà L đã thanh toán, bà L đã không thực hiện việc thanh toán số tiền còn lại cho gia đình bà T. Đồng thời diện tích đất trên vẫn đang do hộ gia đình bà T quản lý sử dụng từ năm 2013.

Gia đình bà T không nhất trí đối với yêu cầu khởi kiện của gia đình bà L. Lý do cho đến nay gia đình bà L vẫn chưa thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng bởi phòng công chứng số II có dấu hiệu lừa đảo và việc UBND huyện Mộc Châu cấp giấy CNQSDĐ cho gia đình bà L chưa đảm bảo đúng các quy định của pháp luật. Về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng thì gia đình bà T không đề ý giá trị chuyển nhượng đất ghi là 50.000.000đồng, vì vậy gia đình bà T xác định là không có lỗi đối với việc chỉ ghi số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng mà không phải số tiền thực tế các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng là 800.000.000đồng.

Việc bà L cung cấp các giấy bên nhận tiền từ năm 2011 đến năm 2013, gia đình bà T thừa nhận có ký xác nhận, bà T đã nhận của bà L tổng số tiền là 310.000.000 đồng. Tuy nhiên, số tiền năm 2011 và năm 2012 bà T đã trả hết cho bà L, nhưng trong quá trình trả tiền bà T không làm giấy tờ gì. Chỉ có số tiền theo các giấy biên nhận năm 2013 là tiền nhận chuyển nhượng đất đang tranh chấp, tổng số tiền nhận chuyển nhượng đất bà T đã nhận của bà Loan là 95.000.000 đồng.

Bà Lò Thị T và ông Hoàng Văn V yêu cầu như sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị L ông Nguyễn Đình L. Đề nghị Tòa án xem xét tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng là 95.000.000 đồng và tiếp tục được sử dụng diện tích đất 593,3m². Đề nghị hủy GCNQSDĐ số BI652251 do UBND huyện Mộc Châu cấp cho bà Lương Thị L và ông Nguyễn Đình L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS-ST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La đã Quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 47; Điều 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 385, 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 106; Điều 202 Luật Đất đai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị L và ông Nguyễn Đình L.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lò Thị T, ông Hoàng Văn V yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 117 quyền số 13N-TP/CC-SCC/HDGD giữa bà Lò Thị T ông Hoàng Văn V và bà Lương Thị L ông Nguyễn Đình L ngày 14/6/2013 là vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Buộc bà Lò Thị T, ông Hoàng Văn V phải trao trả cho bà Lương Thị L ông Nguyễn Đình L diện tích đất 593,3m² tại tiểu khu Bó Bun, thị trấn Nông trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI652214 do UBND huyện Mộc Châu cấp ngày 20/5/2013. Đất có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía đông giáp đường bê tông (Từ M1 đến M16: 11,44m).

- Phía đông nam giáp đất nhà ông H (Từ M1 đến M2: 10,96m; từ M2 đến M3: 1,75m; Từ M3 đến M4: 1,66m; Từ M4 đến M5: 5,53m; Từ M5 đến M6: 7,49m; Từ M6 đến M7: 2,9m; Từ M7 đến M8: 1,51m; Từ M8 đến M9: 1,52m; Từ M9 đến M10: 3,51m; Từ M10 đến M11: 6,16m).

- Phía tây nam giáp đất nhà ông H (Từ M11 đến M12: 13,67m).

- Phía tây bắc giáp đất nhà bà H (Từ M12 đến M14: 34m) và giáp đất nhà bà T (Từ M14 đến M15: 7m, từ M15 đến M16: 18,5m).

(Có sơ đồ khu đất kèm theo)

4. Bà Lương Thị L và ông Nguyễn Đình L có trách nhiệm đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La đính chính, chỉnh lý lại diện tích đất thực tế được sử dụng đã được đo đạc thẩm định là 593,3m² vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lương Thị L và ông Nguyễn Đình L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lương Thị L và ông Nguyễn Đình L được cấp số BI 652251, theo Quyết định số 654/QĐ - UBND ngày 18/6/2013 của UBND huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La cấp.

5. Kiến nghị với Chi cục thuế huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La truy thu khoản tiền thuế mà bà Lương Thị L và ông Nguyễn Đình L phải thực hiện nghĩa vụ nộp thuế còn thiếu theo tỷ lệ % trong tổng số tiền là 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng) để nộp ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/5/2021 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Dương Thị H có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án dân

sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến tranh luận của bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo với nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định và đưa Phòng công chứng số II tỉnh Sơn La và UBND huyện Mộc Châu vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật không đúng do đó vi phạm về thẩm quyền xét xử, thành phần Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không đúng với quy định ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn, đề nghị về việc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/04/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm. Đối với tài liệu chứng cứ, thì tài liệu photo không được công chứng chứng thực do đó không có giá trị, tài liệu chứng cứ xác định phía nguyên đơn cung cấp còn thiếu hoặc có sự che giấu là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Giao dịch dân sự giữa bà T và bà L là giao dịch dân sự vô hiệu. Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn: Không đồng ý với ý kiến của bị đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa qua tranh luận, đề nghị không chấp nhận nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Dương Thị H, Kiểm sát viên đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị L và ông Nguyễn Đình L, buộc bị đơn bà Lò Thị T ông Hoàng Văn V trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng ngày 14/6/2013. Diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng đã được UBND huyện Mộc Châu cấp GCNQSDĐ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là đúng quan hệ pháp luật.

[1.2] Về thành phần những người tiến hành tố tụng tại cấp sơ thẩm:

Ngày 23/3/2021, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2021/QĐXXST - DS với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có hội thẩm là bà Nguyễn Thị Y và ông Đỗ Đình B; Hội thẩm nhân dân dự khuyết: Bà Lò Thị M, bà Nguyễn Thị H, ông Tường Duy B. Tuy nhiên, sau khi phát hiện sai sót, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa đã tiếp tục ban hành Quyết định xét xử mới cùng số hiệu và ngày tháng với Quyết định cũ với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có hội thẩm nhân dân là bà Cẩm Thị Đ (do có sai sót tên Hội thẩm là Nguyễn Thị Đ) và ông Đỗ Đình B; Hội thẩm nhân dân dự khuyết: Bà Lò Thị M, bà Nguyễn Thị H, ông Tường Duy B. Tại phiên tòa cấp sơ thẩm các đương sự đã được giới thiệu thành phần những người tiến hành tố tụng Hội thẩm nhân dân là bà Cẩm Thị Đoa và bà Lò Thị Minh, các đương sự nhất trí không có ý kiến đối với những người tiến hành tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều công nhận Hội thẩm nhân dân tại phiên tòa sơ thẩm là bà Cẩm Thị Đoa và bà Lò Thị Minh. Đối với sai sót này không làm ảnh hưởng đến bản chất vụ việc nên để ổn định bản án, cần giữ nguyên. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm khi ban hành Quyết định tố tụng.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn, đề nghị về việc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/04/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy việc xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc đất của cấp sơ thẩm đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 101 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về thành phần những người tham gia tố tụng:

Xét kháng cáo của bị đơn về việc không đưa UBND huyện Mộc Châu là đơn vị đã cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy theo hướng dẫn tại mục II.2 Công văn số 64/TANDTC - PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính thì theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết vụ án, người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham

gia tổ tụng. Do vậy, cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện Mộc Châu vào tham gia tổ tụng là đúng theo quy định.

Xét kháng cáo của bị đơn về việc không đưa Phòng công chứng số II tỉnh Sơn La là đơn vị đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T, ông V và bà L, ông L vào tham gia tổ tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy theo biên bản xác minh ngày 9/7/2021 tại Phòng công chứng số II tỉnh Sơn La xác định Phòng công chứng số II công chứng hợp đồng dựa trên phiếu yêu cầu công chứng của bà T và các giấy tờ liên quan gồm chứng minh thư, sổ hộ khẩu, GCNQSDĐ, biên bản kiểm tra tách thửa hợp thửa, đơn xin tách thửa đất. Bên chuyển nhượng đất (bà T, ông V) và bên nhận chuyển nhượng đất (bà L, ông L) tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Giá chuyển nhượng các bên tự nguyện thỏa thuận và ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng. Việc Phòng công chứng số II công chứng hợp đồng là đúng theo quy định của pháp luật, nội dung tranh chấp giữa bà T, ông V và bà L, ông L không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của Phòng công chứng nên không có cơ sở để đưa Phòng công chứng số II vào tham gia tổ tụng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích đất tranh chấp nằm trong 1.175m² đất trồng cây hàng năm thuộc thửa số 108, tờ bản đồ số 37, thời hạn sử dụng đất 10/2013 đã được cấp GCNQSDĐ mang tên bà Lò Thị T, ông Hoàng Văn V. Theo biên bản xác minh ngày 9/7/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mộc Châu xác định căn cứ đơn xin tách thửa đất ngày 10/6/2013 của bà T xin tách thửa đất số 108, tờ bản đồ số 37 thành 02 thửa đất, biên bản kiểm tra tách thửa đất ngày 12/6/2013 tách thửa 108 thành 02 thửa mới: Thửa 108 (diện tích 538m²) và thửa số 108a (diện tích 637m²). Mục đích tách thửa là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Mộc Châu đã thực hiện ghi bổ sung vào GCNQSDĐ của bà T, ông V và thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ mới cho người nhận chuyển nhượng. Bà L, ông L đã được UBND huyện Mộc Châu cấp GCNQSDĐ số CH 0230; Quyết định số 654/QĐ - UBND ngày 18/6/2013 đối với diện tích đất 637m² đất trồng cây hàng năm thuộc thửa số 108a, tờ bản đồ số 37, thời hạn sử dụng đất 10/2063 mang tên bà Lương Thị L ông Nguyễn Đình L.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Lò Thị T ông Hoàng Văn V và bà Lương Thị L ông Nguyễn Đình L ngày 14/6/2013.

Về hình thức hợp đồng được lập thành văn bản, được công chứng tại Phòng công chứng số II tỉnh Sơn La. Các bên giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện không bị ép buộc. Về nội dung hợp đồng bà T, ông V chuyển nhượng cho bà L, ông L diện tích 637m² đất vườn thuộc thửa đất số 108a, tờ bản đồ số 37 với giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng.

Trên thực tế, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận lớn hơn giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng, mục đích để giảm thuế Nhà nước.

Bà Lcung cấp các giấy nhận tiền có chữ ký của bà T với tổng số tiền các lần nhận tiền chuyển nhượng đất là 310.000.000 đồng được xác định là giá trị chuyển nhượng thực tế của bà T, ông V với bà L, ông L. Qua đối chiếu với bản gốc giấy nhận tiền chuyển nhượng đất từng lần viết tay do nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với các bản photo đã được cấp sơ thẩm thu thập có trong hồ sơ ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn đã được khắc phục tại phiên tòa phúc thẩm. Đối với ý kiến của bà T, ông V cho rằng giá trị chuyển nhượng thực tế là 800.000.000 đồng, gia đình bà L mới trả được 95.000.000 đồng, còn thiếu 705.000.000 đồng. Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm bị đơn không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc giá trị chuyển nhượng đất thực tế là 800.000.000 đồng, gia đình bà Loan mới trả được 95.000.000 đồng, còn thiếu 705.000.000 đồng, không có căn cứ chứng minh nên không chấp nhận.

Xét việc hợp đồng ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế giao dịch không phải là điều kiện để hợp đồng bị vô hiệu. Theo Điều 18 Luật đất đai năm 2013 Nhà nước thực hiện quyền quản lý nhà nước đối với đất đai đó là: Nhà nước ban hành khung giá đất, bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể cho từng vị trí thửa đất. Theo nguyên tắc tính thuế, nếu trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên trong hợp đồng ghi giá thấp hơn giá đất do Nhà nước quy định thì khi tính thuế sẽ áp dụng giá đất do Nhà nước quy định để tính thuế. Việc ghi số tiền thấp hơn trong Hợp đồng cũng không được Chi cục thuế xem xét mà Chi cục thuế tính theo giá quy định của Nhà nước để làm cơ sở tính thuế, vì vậy, không ảnh hưởng đến sự thỏa thuận của hai bên trong Hợp đồng về điều khoản giá. Giá trị chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng vẫn nằm trong khung giá đất theo Quyết định 3115/QĐ - UBND ngày 30/12/2011 của UBND tỉnh Sơn La quyết định về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sơn La áp dụng từ ngày 01/01/2012. Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị với Chi cục thuế huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La truy thu khoản tiền thuế mà bà Lương Thị L và ông Nguyễn Đình L phải thực hiện nghĩa vụ nộp thuế còn thiếu là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[2.3] Xét quá trình sử dụng đất: Sau khi được cấp GCNQSDĐ, gia đình bà Lương Thị L chưa có nhu cầu sử dụng đất nên vẫn tiếp tục để cho gia đình bà Lò Thị T sử dụng đất. Năm 2020, khi có nhu cầu sử dụng thì gia đình bà T không bàn giao đất dẫn đến tranh chấp. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, ông L, buộc bà T, ông V phải bàn giao lại diện tích đất đã chuyển nhượng theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2021 là 593,3m² (nhỏ hơn diện tích 637m² theo GCNQSDĐ được cấp) và đề nghị bà L ông L có trách nhiệm đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La chính lý lại diện tích đất thực tế được sử dụng vào GCNQSDĐ là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm xác định tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án đã xác định giá trị của tài sản diện tích đất và phản tố của

bị đơn không được chấp nhận cấp sơ thẩm xác định bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là có căn cứ đúng pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Lò Thị T, ông Hoàng Văn V do bà Dương Thị H là người đại diện theo ủy quyền phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

[4] Từ những nhận định phân tích nêu trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Dương Thị H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

I. Không chấp nhận kháng cáo của Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Dương Thị H giữ nguyên bản án sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 47; Điều 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 256 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 385, 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 106; Điều 202 Luật Đất đai.

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị L, ông Nguyễn Đình L.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lò Thị T, ông Hoàng Văn V yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 117 quyền số 13N-TP/CC-SCC/HDGD giữa bà Lò Thị T + ông Hoàng Văn V và bà Lương Thị L + ông Nguyễn Đình L ngày 14/6/2013 là vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Buộc bà Lò Thị T, ông Hoàng Văn V phải giao trả cho bà Lương Thị Lông Nguyễn Đình L diện tích đất 593,3m² tại tiểu khu Bó Bun, thị trấn Nông trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI652214 do UBND huyện Mộc Châu cấp ngày 20/5/2013. Đất có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía đông giáp đường bê tông (*Từ M1 đến M16: 11,44m*).

- Phía đông nam giáp đất nhà ông H (Từ M1 đến M2: 10,96m; từ M2 đến M3: 1,75m; Từ M3 đến M4: 1,66m; Từ M4 đến M5: 5,53m; Từ M5 đến M6: 7,49m; Từ M6 đến M7: 2,9m; Từ M7 đến M8: 1,51m; Từ M8 đến M9: 1,52m; Từ M9 đến M10: 3,51m; Từ M10 đến M11: 6,16m).

- Phía tây nam giáp đất nhà ông H (Từ M11 đến M12: 13,67m).

- Phía tây bắc giáp đất nhà bà H (Từ M12 đến M14: 34m) và giáp đất nhà bà Thương (Từ M14 đến M15: 7m, từ M15 đến M16: 18,5m).

(Có sơ đồ khu đất kèm theo).

4. Bà Lương Thị L và ông Nguyễn Đình L có trách nhiệm đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La chính lý lại diện tích đất thực tế được sử dụng đã được đo đạc thẩm định là 593,3m² vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lương Thị L và ông Nguyễn Đình L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lương Thị L và ông Nguyễn Đình L được cấp số BI 652251, theo Quyết định số 654/QĐ - UBND ngày 18/6/2013 của UBND huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La cấp.

5. Kiến nghị với Chi cục thuế huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La truy thu khoản tiền thuế mà bà Lương Thị L và ông Nguyễn Đình L phải thực hiện nghĩa vụ nộp thuế còn thiếu theo tỷ lệ % trong tổng số tiền là 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng) để nộp ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật.

6. Về chi phí tố tụng: Chấp nhận bà Lương Thị L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bà L đã nộp đủ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng trên.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lương Thị L, ông Nguyễn Đình L được trả lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số: AA/2019/000100 ngày 27 tháng 11 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

Bà Lò Thị T, ông Hoàng văn V phải chịu án phí dân sự đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và án phí có giá ngạch đối với tài sản tranh chấp là 25.359.000 đồng (Hai mươi lăm triệu ba trăm năm mươi chín nghìn đồng), tổng cộng là 25.659.000 đồng (Hai mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn đồng). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số: AA/2019/0001127 ngày 29 tháng 12 năm 2020.

Bà Lò Thị T, ông Hoàng văn V phải nộp tiếp số tiền 25.359.000 đồng (Hai mươi lăm triệu ba trăm năm mươi chín nghìn đồng) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Lò Thị T, ông Hoàng Văn V do bà Dương Thị H là người đại diện theo ủy quyền phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm

ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002297 ngày 21/5/2021, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La đã nộp đủ số tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 19/10/2021).

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7^a, 7^b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu;
- Chi cục THADS huyện Mộc Châu;
- UBND huyện Mộc Châu;
- Chi cục thuế huyện Mộc Châu;
- Các đương sự, Luật sư, người được ủy quyền;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu Vp, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Tuấn Long

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu;
- Chi cục THADS huyện Mộc Châu;
- UBND huyện Mộc Châu;
- Chi cục thuế huyện Mộc Châu;
- Các đương sự, Luật sư, người được ủy quyền;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu Vp, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Tuấn Long