

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỘC BÌNH
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 07/2023/DS-ST

Ngày 28-7-2023

V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu;
giải quyết hậu quả của hợp đồng
vô hiệu và thực hiện nghĩa vụ
do người chết để lại

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC BÌNH, TỈNH LẠNG SƠN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lý Quang Ngọc;
Bà Hoàng Thị Hiệu.

Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thị Choi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn, tham gia phiên tòa: Ông Lương Minh Hợp - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 35/2022/TLST-DS ngày 17-10-2022 về việc “*yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2023/QĐXXST-DS ngày 14-4-2023; Thông báo chuyển ngày xét xử số 01/2023/TB-TA, ngày 26-4-2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2023/QĐST-DS, ngày 23-5-2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2023/QĐST-DS, ngày 19-6-2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2023/QĐST-DS, ngày 17-7-2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nông Văn H, sinh năm 1989; nơi cư trú: Thôn K, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Trung V - Luật sư, Văn phòng luật sư Trung Vân thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Vi Văn L, sinh năm 1997; nơi cư trú: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

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

1. Chị Vi Thị N, sinh năm 1999; nơi cư trú: Thôn H, xã A, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

2. Bà Lương Thị C, sinh năm 1967; nơi cư trú: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3. Chị Nguyễn Thị A, sinh năm 1992; nơi cư trú: Thôn K, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

4. Anh Nguyễn Văn B; địa chỉ nơi ký kết hợp đồng mua bán nhà, đất: Thôn K, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Vi Văn T; nơi cư trú: Đường I, phường T, thành phố S, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

2. Ông Vy Văn Đ; nơi cư trú: Thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3. Ông Hoàng Văn H; nơi cư trú: Thôn K, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25-8-2022, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nông Văn H trình bày: Anh khởi kiện yêu cầu được quyền quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp 282,4m², thuộc thửa đất số 372, tờ bản đồ số 23, bản đồ địa chính xã X (cũ) nay là xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn và sở hữu các tài sản trên đất là 01 ngôi nhà cấp 4, cây cối trên đất. Buộc bà Lương Thị C và gia đình tháo dỡ ngôi nhà cấp 4 đang xây dựng trên đất tranh chấp. Buộc bà Lương Thị C và gia đình chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích 282,4m², tài sản trên đất nêu trên.

Về nguồn gốc đất tranh chấp nguyên đơn cho rằng mua với cụ Nguyễn Thị P; cư trú tại thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn và con trai của cụ Nguyễn Thị P là anh Nguyễn Văn B. Việc mua bán nhà đất có viết Giấy bán đất đề ngày 22-9-2015, khi đó có mặt cụ Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Văn B cùng với người làm chứng là ông Vy Văn Đ (cậu ruột), người viết giấy bán đất là chị Nguyễn Thị A (vợ anh). Tại thời điểm viết giấy thỏa thuận mua bán đất với nhau hai bên không tiến hành đo đạc diện tích đất, do tin tưởng cụ Nguyễn Thị P nói nên hai bên chốt lại ghi diện tích 162,7m², có ghi các phía Đông Gp đất ông Vi Văn Toán, giáp đất ông Dương Văn H. Phía Tây giáp với đất Bưu điện xã X (cũ) và một phần giáp với đường sang thôn Coóc Bể. Phía Nam giáp với vườn ông Dương Văn H. Phía Bắc giáp với đường cái. Cụ Nguyễn Thị P bán cho anh diện tích đất trên với tổng số tiền là 300.000.000 (ba trăm triệu đồng). Sau khi viết giấy xong các bên có mặt trên đều ký vào giấy bán nhà và đất. Anh đã thanh toán ngay số tiền 100.000.000 đồng cho cụ Nguyễn Thị P (cụ Nguyễn Thị P là người nhận tiền, đếm tiền nhưng không ký phần nhận tiền) mà anh Nguyễn Văn B ký vào

phần đã nhận tiền (có ghi: “ngày 29-9-2015 đã nhận một trăm triệu đồng chẵn, B, Nguyễn Văn B”) đây đều là chữ ký, chữ viết của anh Nguyễn Văn B. Giao tiền lần thứ hai là ngày 24-10-2015 anh đã thanh toán hết số tiền còn lại cho cụ Nguyễn Thị P, nhưng tại thời điểm giao tiền lần 02 cụ Nguyễn Thị P không có mặt, chỉ có anh Nguyễn Văn B đến nhà anh để nhận tiền. Khi giao tiền lần thứ hai chỉ có anh, anh Nguyễn Văn B và có người làm chứng là ông Hoàng Văn H. Anh Nguyễn Văn B có ghi: “ngày 24-10-2015 đã nhận đủ 3 trăm triệu đồng chẵn/B/ Nguyễn Văn B”.

Sau khi mua nhà đất của cụ Nguyễn Thị P xong, anh chưa làm thủ tục đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền là do cụ Nguyễn Thị P không có chỗ ở, anh cho ở nhờ và chờ anh Nguyễn Văn B mua được nhà đất chỗ khác đón cụ Nguyễn Thị P đi thì anh mới lấy nhà, đất để làm thủ tục kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ). Đến năm 2016 cụ Nguyễn Thị P đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã X (nay là xã T) hòa giải việc tranh chấp đất đai với vợ chồng anh, Ủy ban nhân dân xã đã tổ chức hoà giải, tại buổi hoà giải cụ Nguyễn Thị P thừa nhận có được bán đất cho vợ chồng anh, được nhận số tiền 250.000.000 đồng và chỉ thừa nhận bán một phần diện tích thửa đất (bán phần đất có nhà bếp) chứ không được bán hết toàn bộ nhà, đất nêu trên. Ngày 13-6-2019, cụ Nguyễn Thị P chết. Ngày 26-6-2019, bà Lương Thị C (con dâu) đã đến thắp hương, quản lý nhà đất của cụ Nguyễn Thị P. Anh có đến nhắc nhở bà Lương Thị C thì hai bên xảy ra tranh chấp, ngày 24-12-2020 anh làm đơn lên Ủy ban nhân dân xã đề nghị hoà giải, xã đã tiến hành hoà giải nhưng không thành. Năm 2021 anh đã làm đơn khởi kiện bà Lương Thị C lần thứ nhất ra Tòa án nhân dân huyện Lộc Bình giải quyết, nhưng do không cung cấp được địa chỉ của anh Nguyễn Văn B, anh đã làm đơn xin rút đơn, Tòa án đã ra Quyết định đình chỉ. Hiện nay anh Nguyễn Văn B cư trú, sinh sống, làm việc ở đâu anh không biết, anh không cung cấp được. Ngày 12-7-2022, bà Lương Thị C đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 trên đất của cụ Nguyễn Thị P đã bán cho anh, khi đang xây dựng dở dang anh biết được đã báo chính quyền địa phương, chính quyền địa phương đã lập biên bản yêu cầu tạm dừng việc xây dựng, hiện nay bà Lương Thị C đã tạm dừng việc xây dựng.

Khi có kết quả đo đạc: Đất tranh chấp thuộc 03 thửa gồm: Thửa đất số 318 (thửa tạm 318.1), diện tích 56,9m² tài sản trên đất có 01 cây Nhãn và 01 bể nước (hiện trạng còn móng); thửa đất số 372 (thửa tạm 372.1), diện tích 256m², tài sản trên đất có 02 cây Nhãn, 01 cây Xoan, 01 cây Vải, 01 cây Mắc mật, 01 cây Keo và 02 nhà cấp 4 cũ, 01 nhà cấp 4 đang xây dựng dở dang; thửa đất số 353 (thửa tạm 353.1, diện tích 15,4m² và thửa tạm 353.2, diện tích 2,5m²), tài sản trên đất: Không có. Các thửa đất trên đều thuộc tờ bản đồ địa chính số 23 xã X (cũ), nay là xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn. Đối với diện tích thửa đất số 353 (thửa tạm 353.1, diện tích 15,4m² và thửa tạm 353.2, diện tích 2,5m²) anh rút không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này. Thửa đất 372 (thửa tạm 372.1), diện tích 256,0m² và thửa đất 318.1 diện tích 56,9m² do tại thời điểm mua bán có làm giấy tờ viết tay với nhau nhưng các bên không đi đo đạc cụ thể diện tích đất dẫn đến diện tích đất tranh chấp với kết quả đo đạc không

khớp nhau và nay anh đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án xem xét xác định Hợp đồng mua bán nhà, đất đã ký kết giữa anh với cụ Nguyễn Thị P vô hiệu đối với 02 thửa đất này và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Di sản của cụ Nguyễn Thị P chết để lại là nhà đất đang có tranh chấp thì anh Nguyễn Văn B, anh Vi Văn L, chị Vi Thị N và 02 người con của ông Vi Văn G là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng và thuộc diện thừa kế (do anh Nguyễn Văn B và 02 người con của ông Vi Văn G hiện không rõ địa chỉ cư trú ở đâu, còn sống hay đã chết; chị Vi Thị N không nhận phần di sản của mình mà để cho anh Vi Văn L quản lý sử dụng) nên đề nghị Tòa án thay đổi địa vị tố tụng: Anh Vi Văn L từ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sang thành bị đơn. Bà Lương Thị C từ bị đơn sang thành Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (do bà Lương Thị C không thuộc diện thừa kế) và anh Nguyễn Văn B, chị Vi Thị N và 02 người con của ông Vi Văn G đều là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Từ đó giải quyết vụ án và tạm giao tài sản của cụ Nguyễn Thị P cho anh Vi Văn L là người thân thích và cũng là người đồng thừa kế quản lý di sản và anh Vi Văn L sẽ phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại đó là thanh toán toàn bộ số tiền đã nhận theo giấy tờ mua bán nhà, đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cho anh theo quy định của pháp luật, cụ thể thửa đất 318.1, diện tích 56,9m² với thửa đất 372.1, diện tích 256,0m². Tổng diện tích đất anh yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết là 312,9m² x 2.000.000 đồng = 625.800.000 đồng, buộc anh Vi Văn L phải thanh toán số tiền gốc 300.000.000 đồng và số tiền còn lại 325.800.000 đồng là giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tổng số tiền anh yêu cầu anh Vi Văn L phải thanh toán cho anh là 625.800.000 đồng. Đối với tài sản trên 02 thửa đất này gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 cũ, 01 bể nước hiện trạng còn móng và các cây cối trên đất là của cụ Nguyễn Thị P anh không có yêu cầu gì, nhất trí cho anh Vi Văn L được sở hữu. Đối với ngôi nhà cấp 4 mà bà Lương Thị C, anh Vi Văn L đang xây dựng dở dang (xây sau khi cụ Nguyễn Thị P chết) nhưng lại xây trên đất của cụ Nguyễn Thị P trong khi chưa thuộc quyền quản lý sử dụng của mình là xây dựng không hợp pháp nhưng do nhà, đất, cây cối đã tạm giao cho anh Vi Văn L quản lý và sở hữu vì vậy nay anh rút yêu cầu di dời tài sản là ngôi nhà cấp 4 đang xây dựng dở này. Buộc các đương sự phải chấm dứt hành vi tranh chấp. Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo bản khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Vi Văn L vắng mặt tại phiên tòa, lời khai trong hồ sơ thể hiện: Bà nội anh là cụ Nguyễn Thị P, sinh năm nào anh không nhớ, chết ngày tháng, năm nào anh không nhớ (nhưng anh nhớ cụ chết được cách đây khoảng 03 năm). Cụ anh có 02 đời chồng. Chồng thứ nhất là cụ Vi Văn L1 (chết năm nào không nhớ), hai cụ có 02 người con là: Vi Văn K (chết năm 2018), ông Vi Văn K là bố đẻ của anh, mẹ anh (là bà Lương Thị C) sinh được 02 người con là Vi Văn L và Vi Thị N. Con thứ hai là Vi Văn G (chết năm nào anh không biết nhưng chết trước bố anh), ông Vi Văn G có vợ (nhưng đã ly hôn), về con ông G có mấy người con anh không biết. Chồng thứ hai của cụ Nguyễn Thị P tên là gì, lấy năm nào anh không biết, cụ Nguyễn Thị P lấy chồng thứ hai có 01 hay 02 người con anh

không biết. Sau đó cụ Nguyễn Thị P lại bỏ chồng thứ 2 về xã X (cũ), nay là xã T, huyện L khác ở. Bà nội Nguyễn Thị P đã về khu đất cũ này để sinh sống (sinh sống từ khi anh còn đang đi học cấp 1). Đối với đất, nhà đang có tranh chấp hiện nay anh được biết khu đất này là của Nhà kho Hợp tác xã không sử dụng, sau đó bà nội anh có xuống đó quản lý, sử dụng, bà nội anh có xây dựng 01 ngôi nhà ở tạm, ở được vài năm thì bà anh được Nhà nước xây dựng cho 01 ngôi nhà cấp 4 (do cụ không có người nương tựa nên cụ được Nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà tình nghĩa), nhà tình nghĩa này được xây khoảng năm 2005.

Thời điểm bà nội về ở tại khu đất tranh chấp là bà nội ở một mình (bà nội khác ở cho đến khi chết), mỗi khi bà nội bị bệnh tật thì bố mẹ anh lại xuống chăm sóc bà nội. Tết nhà anh cũng mang bánh, mang gà xuống cho bà nội ăn tết. Sau khi bà nội chết thì mẹ con anh xuống đó quản lý, sử dụng diện tích đất của bà nội, gia đình anh có trồng Ngô, trồng Đỗ Tương thì anh Nông Văn H có bảo với mẹ anh là đất của anh Nông Văn H đã mua của bà nội anh.

Năm 2021, anh Nông Văn H đã làm đơn khởi kiện mẹ anh, sau đó lại rút đơn khởi kiện. Gia đình anh đã nhận được Quyết định đình chỉ đề ngày 20-4-2021 và từ đó gia đình anh vẫn quản lý sử dụng, không có tranh chấp gì. Đến tháng 8/2022 (âm lịch) do nhà cấp 4 của bà nội anh bị xuống cấp gia đình anh đã tiến hành xây 01 ngôi nhà cấp 4 (xây dựng phía sau khu nhà cấp 4 của bà nội) để ở, trong khi đang xây dựng đến gần 2m chiều cao thì anh Nông Văn H có đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã yêu cầu tạm dừng việc xây dựng, chính quyền thôn là bà Nguyễn Thị Cúc trưởng thôn có đến lập biên bản yêu cầu tạm dừng việc xây dựng này (gia đình anh đã tạm dừng xây dựng từ đó đến nay). Đối với tiền xây dựng nhà cấp 4 đều là của anh và mẹ anh bỏ ra xây (anh chưa có vợ). Trước khi gia đình anh xây dựng nhà cấp 4, anh đã lên hỏi địa chính xã xem loại đất gì, địa chính xã trả lời là đất nhà ở và có bảo anh không cần phải chuyển đổi gì cứ thế mà xây dựng.

Đối với nhà cấp 4 của bà nội anh hiện vẫn còn nguyên trạng, anh chưa đập phá gì đi. Trước đây khi bà nội chưa chết bà nội đã trồng 02 cây Nhãn, 01 cây Xoan, 01 Bạch Đàn (các cây này hiện vẫn còn). Thời điểm bà nội về sinh sống tại khu đất ở thôn N, xã X (cũ), xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn thì gia đình nhà anh sinh sống tại thôn B, xã X (cũ), nay là xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn. Bà nội anh chết đi không để lại văn bản giấy tờ (di chúc) gì đối với thửa đất đang tranh chấp hiện nay.

Việc bà nội có bán đất cho anh Nông Văn H hay không anh không biết được. Đối với anh Nguyễn Văn B là con trai ruột của cụ Nguyễn Thị P (là con của chồng sau). Anh Nguyễn Văn B cũng không ở cùng với bà nội mà bà nội anh khác một mình một hộ khẩu. Bà nội anh trước đây chỉ làm ruộng để sinh sống, bà nội có biết viết chữ hay không anh không nắm được.

Anh Nông Văn H khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, yêu cầu được quyền quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp, yêu cầu sở hữu tài sản trên đất là nhà cấp 4 của bà và sở hữu các cây trên đất. Đối với yêu cầu của anh Nông Văn H anh không chấp chận, anh yêu cầu quản lý, sử dụng thửa 372.1 tờ bản đồ số 23 diện tích 256,0m² và sở hữu tài sản trên thửa đất này. Anh Nông

Văn H yêu cầu mẹ con anh phải di dời tài sản trên đất là nhà cấp 4 hiện đang xây dựng dở dang (nếu mẹ con anh sai thì mẹ con anh sẽ chấp nhận di dời). Đối với phần diện tích nguyên đơn rút yêu cầu thì anh nhất trí. Đối với việc chấm dứt hành vi tranh chấp anh chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn. Về chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định. Anh đã được nghe giải thích về những người được kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị P, anh nhất trí với ý kiến của chị Vi Thị N, anh đồng ý nhận toàn bộ phần thừa kế của chị Vi Thị N và xác định anh Nguyễn Văn B thuộc diện thừa kế của cụ Nguyễn Thị P anh cũng đồng ý nhận quản lý toàn bộ di sản của cụ Nguyễn Thị P (trong đó nhận quản lý cả phần của anh Nguyễn Văn B).

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Chị Vi Thị N vắng mặt tại phiên tòa, lời khai trong hồ sơ thể hiện: Chị là con đẻ của ông Vi Văn K và bà Lường Thị C, bố mẹ chị sinh được 02 người con là anh Vi Văn L và chị, chị không biết việc mua bán đất giữa bà nội Nguyễn Thị P và anh Nông Văn H. Nay bà nội chị chết đi không để lại di chúc. Chị thuộc diện thừa kế, đối với tài sản của chị được thừa kế chị không lấy mà để lại hết cho Vi Văn L quản lý sử dụng. Việc giải quyết tranh chấp là do anh Vi Văn L toàn quyền quyết định. Chị đã có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

Bà Lường Thị C vắng mặt tại phiên tòa, lời khai trong hồ sơ thể hiện: Bà là con dâu của cụ Nguyễn Thị P. Cụ Nguyễn Thị P có 02 đời chồng. Chồng thứ nhất là cụ Vi Văn L1 (đã chết), hai cụ có 03 người con là: Bà Vi Thị B (đã chết, không có chồng con); ông Vi Văn K là chồng bà đã chết năm 2018, vợ chồng bà sinh được 02 người con là Vi Văn L và Vi Thị N; ông Vi Văn G (đã chết), ông Vi Văn G có vợ nhưng đã ly hôn từ trước khi bà về làm dâu nên bà không biết ông Vi Văn G có con hay không. Chồng thứ hai của cụ Nguyễn Thị P tên gì, lấy năm nào bà không biết, có 01 người con là anh Nguyễn Văn B hiện không biết cư trú sinh sống tại đâu.

Đối với đất hiện đang có tranh chấp có nguồn gốc là nhà kho Hợp tác xã không sử dụng, cụ Nguyễn Thị P đến quản lý, sử dụng và có xây dựng 01 ngôi nhà ở tạm, năm 2005 cụ được Nhà nước xây dựng cho 01 ngôi nhà cấp 4 (do cụ không có người nương tựa nên cụ được nhà nước hỗ trợ xây dựng Nhà tình nghĩa). Sau khi cụ Nguyễn Thị P chết gia đình bà xuống quản lý sử dụng diện tích đất của cụ Nguyễn Thị P và thờ cúng. Tháng 8/2022 (âm lịch) do nhà cấp 4 của cụ Nguyễn Thị P bị xuống cấp gia đình bà đã tiến hành xây 01 ngôi nhà cấp 4 (phía sau khu đất của cụ Nguyễn Thị P) để ở, trong khi đang xây dựng thì anh Nông Văn H có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã yêu cầu tạm dừng việc xây dựng, thôn, xã đã lập biên bản yêu cầu tạm dừng việc xây dựng này (gia đình bà đã tạm dừng xây dựng từ đó đến nay).

Cụ Nguyễn Thị P chết năm 2019, không để lại văn bản giấy tờ gì đối với thửa đất đang tranh chấp. Khi cụ Nguyễn Thị P còn sống chưa bao giờ nói cụ đã bán nhà, đất này cho anh Nông Văn H. Năm 2016 giữa cụ Nguyễn Thị P và gia đình của anh Nông Văn H cũng đã xảy ra tranh chấp. Ủy ban nhân dân xã X cũ (nay là xã T) đã tổ chức hoà giải nhưng không thành, cụ Nguyễn Thị P cũng không ký biên bản hoà giải. Anh Nông Văn H cho rằng mua nhà, đất với cụ

Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Văn B, giao tiền cho anh Nguyễn Văn B nhưng hiện nay không biết anh Nguyễn Văn B sinh sống, làm việc, địa chỉ ở đâu, bà cũng chưa gặp anh Nguyễn Văn B lần nào. Nay bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận di dời tài sản trên đất tranh chấp.

Chị Nguyễn Thị A vắng mặt tại phiên tòa, bản khai trong hồ sơ thể hiện: Chị nhất trí với ý kiến của anh Nông Văn H, chị đã có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

Anh Nguyễn Văn B vắng mặt kể từ thời điểm Tòa án thụ lý cho đến khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử. Tòa án đã yêu cầu nguyên đơn cung cấp thông tin, địa chỉ, nơi cư trú của anh Nguyễn Văn B nhưng nguyên đơn không cung cấp được. Tòa án đã tiến hành lấy lời khai người làm chứng, xác minh thông tin tại Công an xã T, Công an xã O, Công an xã Y; Công an huyện Lộc Bình; Ủy ban nhân dân xã T; Ủy ban nhân dân xã Y, Ủy ban nhân dân xã O đều không thu thập được thông tin của anh Nguyễn Văn B hiện nay cư trú, sinh sống tại đâu, còn sống hay đã chết.

Những người làm chứng:

Ông Vi Văn T vắng mặt tại phiên tòa, lời khai trong hồ sơ thể hiện: Ông là cháu họ của cụ Nguyễn Thị P (cụ Nguyễn Thị P là con của em gái bà nội của ông). Bản thân ông không có mâu thuẫn gì với cụ Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Văn B. Cụ Nguyễn Thị P có 02 đời chồng, người chồng đầu tiên là ông Nguyễn Văn Lợi người ở xã T, có bao nhiêu người con ông không biết (ông chỉ biết hai người có người con trai tên là G hiện đã chết (còn có con nào nữa ông không nắm được). Sau này ông được biết cụ Nguyễn Thị P đã lấy người chồng thứ hai tên là Vi Văn T ở tại thôn Long Đầu, xã Y, huyện L, tỉnh Lạng Sơn. Sau khi lấy chồng thứ hai cụ Nguyễn Thị P có về xã Y sinh sống một thời gian, khi đang có bầu anh Nguyễn Văn B thì vợ chồng cụ có mâu thuẫn, cụ Nguyễn Thị P đã chuyển về xã X (nay là xã T), huyện L ở và sinh ra anh Nguyễn Văn B. Trước đây anh Nguyễn Văn B học Trường Dân tộc Nội trú huyện L (gần nhà của ông nên hay sang nhà ông chơi). Sau đó anh Nguyễn Văn B đã bỏ học và về sống với mẹ ở xã X (nay là xã T), huyện L, tỉnh Lạng Sơn. Từ đó giữa ông với anh Nguyễn Văn B ít liên lạc với nhau. Khoảng năm 2016, 2017 anh Nguyễn Văn B có đến gửi ông số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) để giữ hộ, một tháng sau anh Nguyễn Văn B đã quay lại lấy số tiền này, từ đó ông không gặp anh Nguyễn Văn B lần nào nữa. Khi gửi tiền anh Nguyễn Văn B cũng không nói với ông đó là khoản tiền gì, sau đó ông có nghe thông tin là anh Nguyễn Văn B đã bán đất nhà, còn cụ thể bán đất nhà ở đâu và bán cho ai ông không biết. Hiện nay anh Nguyễn Văn B làm ăn, sinh sống ở đâu ông không biết. Ông đã cung cấp đủ thông tin, ông từ chối tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng, đề nghị Tòa án không triệu tập ông nữa.

Ông Hoàng Văn H vắng mặt tại phiên tòa, lời khai trong hồ sơ thể hiện: Ông là anh bên ngoại của anh Nông Văn H, ông không có quan hệ gì với bà Lương Thị C, chỉ quen biết và không có mâu thuẫn gì. Năm 2015 tại nhà anh Nông Văn H ông được chứng kiến anh Nông Văn H giao số tiền

200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho anh Nguyễn Văn B, anh Nông Văn H và anh Nguyễn Văn B có nói là đã nhận đủ 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), anh Nguyễn Văn B đã viết vào giấy bán đất và nhà đề ngày nào ông không nhớ, nhưng ông được chứng kiến anh Nguyễn Văn B tận tay viết vào giấy mua bán đất là đã nhận đủ 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), anh Nguyễn Văn B có ký và ghi rõ họ tên, ông cũng ký vào người làm chứng. Anh Nông Văn H và anh Nguyễn Văn B có nói đây là tiền anh Nông Văn H mua nhà, đất của cụ Nguyễn Thị P thuộc thôn N, xã X cũ nhưng bán một phần hay toàn bộ thửa đất thì ông không biết vì tại thời điểm cụ Nguyễn Thị P, anh Nông Văn H, anh Nguyễn Văn B lập giấy bán đất và nhà thì ông không được chứng kiến, ngoài ra ông không biết gì thêm, ông đã cung cấp đầy đủ thông tin, ông từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án không triệu tập ông nữa.

Ông Vy Văn Đ vắng mặt tại phiên tòa, lời khai trong hồ sơ thể hiện: Ông là cậu ruột của anh Nông Văn H, ông không có quan hệ và mâu thuẫn gì với bà Lương Thị C. Ngày 22-9-2015, tại nhà anh Nông Văn H ông được ký giấy bán đất và nhà giữa anh Nông Văn H, cụ Nguyễn Thị P và anh Nguyễn Văn B. Chị Nguyễn Thị A (vợ Nông Văn H) là người viết giấy, ông chỉ được ký giấy chứ không được chứng kiến việc hai bên thỏa thuận mua bán đất, nhà. Cụ Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Văn B bán đất cho anh Nông Văn H với giá 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), anh Nông Văn H đã giao ngay cho cụ Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Văn B 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), cụ Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Văn B cùng nhau đếm tiền. Hai bên không tiến hành giao nhận đất tại thực địa. Đất được bán có địa chỉ tại Thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn. Nhà ông cũng ở gần thửa đất của cụ Nguyễn Thị P đã bán cho anh Nông Văn H nên cũng biết hiện trạng đất có vườn, có nhà (gồm nhà chính và nhà bếp), vườn quây xung quanh nhà. Theo ông cụ Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Văn B đã bán cả thửa đất gồm vườn, nhà cho anh Nông Văn H chứ không phải bán một phần diện tích đất, có sự chênh lệch diện tích giữa giấy mua bán và thực tế do hai bên khi làm giấy chỉ ánh chừng nên không được chính xác. Năm 2015 ông cũng mua của cụ Nguyễn Thị P một mảnh đất, diện tích khoảng 60m², có làm giấy viết tay, có cụ Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Văn B ký vào giấy này. Trước năm 2015 ông cũng mua của cụ Nguyễn Thị P 01 mảnh đất tại thôn N, xã X, khi mua cũng lập giấy mua bán viết tay, sau đó ông đã bán lại cho anh Vi Văn Tuấn, cũng trong năm 2015 ông mua với cụ Nguyễn Thị P một mảnh đất vườn, cả hai cũng lập giấy chuyển nhượng đất viết tay, cụ Nguyễn Thị P chỉ ký tên chứ không ghi rõ họ tên. Sau đó ông đã bán thửa đất này cho anh Nguyễn Văn P. Ông đã cung cấp đầy đủ thông tin, ông từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Ông Dương Văn H vắng mặt tại phiên tòa, lời khai trong hồ sơ thể hiện: Ông là hàng xóm của cụ Nguyễn Thị P, ông đang sinh sống ở sát với đất đang tranh chấp của nhà cụ Nguyễn Thị P từ năm 1999. Ông không nắm được việc mua bán nhà đất giữa anh Nông Văn H và cụ Nguyễn Thị P. Ông

ở sát nhà cụ Nguyễn Thị P, ông biết cụ có một ngôi nhà cấp 4 do Nhà nước hỗ trợ xây dựng cho cụ Nguyễn Thị P. Khi cụ còn sống thì cụ ở ngôi nhà này, các con cái là ông Vi Văn K, anh Nguyễn Văn B không ai quan tâm cụ sinh sống thế nào. Khi cụ còn sống cụ đã lợp sang phía hướng đông 01 bếp áp sát vào tường nhà chính của cụ (bếp lợp không đào móng, không xây gạch), sau khi cụ chết phần bếp lợp do cột bị mục đã tự đổ. Khoảng tháng 8, 9 năm 2022 anh Vi Văn L đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 (khu vực phía sau của ngôi nhà cấp 4 của cụ Nguyễn Thị P), nhà đang xây chưa hoàn thiện do chính quyền địa phương yêu cầu tạm dừng việc xây dựng. Ông không biết thông tin gì về anh Nguyễn Văn B hiện đang ở đâu, làm gì, còn sống hay đã chết.

Toà án đã tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ như sau:

Ủy ban nhân dân xã T và Công an xã T cung cấp thông tin: Cụ Nguyễn Thị P là chủ hộ một nhân khẩu, ngoài cụ Nguyễn Thị P không có nhân khẩu nào khác ghi kèm trong sổ hộ khẩu; rà soát tại xã T từ trước đến nay không có ai tên Nguyễn Văn B; thời điểm cụ Nguyễn Thị P còn sống không thấy cụ Nguyễn Thị P chung sống cùng với ai, không có thông tin công dân Nguyễn Văn B đến đăng ký thường trú, hoặc tạm trú và chung sống với cụ Nguyễn Thị P; kiểm tra sổ đăng ký khai sinh không có tên Nguyễn Văn B, mấy năm gần đây không nhìn thấy anh Nguyễn Văn B ở tại địa phương, không ai biết anh Nguyễn Văn B sinh sống, làm việc ở đâu. Kiểm tra trong sổ kê khai đăng ký cấp Giấy khai sinh từ trước đến nay không thấy có công dân Nguyễn Văn B đăng ký khai sinh tại xã. Thửa đất 372, tờ bản đồ số 23 xã X (nay là xã T) hiện chưa được cấp GCNQSDĐ cho cá nhân, hộ gia đình nào; trên bản đồ địa chính, sổ mục kê thửa đất 372 quy chủ cụ Nguyễn Thị P; năm 2004 cụ Nguyễn Thị P được Nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà cấp 4 tại thôn N, xã T, tiền hỗ trợ xây dựng nhà thuộc chương trình 134 (hiện nay xã không còn hồ sơ hỗ trợ).

Công an xã Y, huyện L cung cấp thông tin: Tại tờ số 24, quyển số 02 HK11, mẫu NK3 năm 1998 thì Vi Văn T có đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn Long Đầu, xã Y, huyện L, tỉnh Lạng Sơn, thành viên trong hộ gồm: Vi Văn T (chủ hộ), Hoàng Thị T, Vi Văn C, Vi Thị K, Vi Văn D, Vi Văn D. Tại sổ hồ sơ hộ khẩu 061-05, quyển số 01 HK11, mẫu NK3 năm 2005 thì Vi Văn T có đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn Đ, xã Y, huyện L, tỉnh Lạng Sơn, thành viên trong hộ gồm: Vi Văn C (chủ hộ), Vi Thị K, Vi Văn T (đã chết năm 2013), Vi Văn D, Vi Văn D, Vi Văn H. Việc cụ Nguyễn Thị P và cụ Vi Văn T có con chung, Công an xã chưa có tài liệu phản ánh về việc trên.

Công an xã O, huyện L cung cấp thông tin: Qua xác minh trên địa bàn xã O trong thời điểm từ năm 1990 đến năm 2000 không có thông tin tài liệu liên quan về việc công dân Nguyễn Thị P sinh ngày 12-12-1938, chồng và con trai Nguyễn Văn B sinh sống tại xã O, huyện L, tỉnh Lạng Sơn. Hiện nay qua công tác tra cứu hệ thống dữ liệu quốc gia về dân sự bà Nguyễn Thị P và con trai Nguyễn Văn B không có hộ khẩu thường trú tại các thôn trên địa bàn xã O.

Công an huyện Lộc Bình cung cấp thông tin: Từ thời điểm năm 1990 đến năm 2000 không có ai tên Nguyễn Thị P và con trai Nguyễn Văn B (không rõ

năm sinh, địa chỉ) sống tại xã O, huyện L, tỉnh Lạng Sơn. Qua tra cứu về tàng thư hộ khẩu và tra cứu trên hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về dân sự không có thông tin, tài liệu chứng minh cụ Nguyễn Thị P, con trai Nguyễn Văn B có hộ khẩu tại xã O. Tại xã T có công dân Nguyễn Thị P làm chủ hộ (trong hộ chỉ có một mình), không có thông tin, tài liệu về công dân Nguyễn Văn B đăng ký hộ khẩu tại xã T.

Phòng Lao động, Thương binh, Xã hội, Dân tộc huyện L cung cấp thông tin: Cụ Nguyễn Thị P, sinh ngày 12-12-1938 (chết ngày 13-6-2019) nguyên là đối tượng người cao tuổi cô đơn thuộc hộ nghèo từ 60 tuổi đến 80 tuổi không có người có nghĩa vụ và quyền phụng dưỡng được hưởng mức trợ cấp 405.000 đồng/tháng. Căn cứ vào chứng từ đã chi trả trợ cấp hàng tháng (từ tháng 12/2015 đến tháng 6/2019) hàng tháng cụ Nguyễn Thị P trực tiếp đi nhận tiền trợ cấp tại UBND xã X cũ (nay là xã T) và trực tiếp ký nhận vào danh sách chi trả theo quy định. Đến tháng 6/2019 cụ Nguyễn Thị P chết, tiền trợ cấp xã hội tháng 6/2019 do bà Lường Thị C (con dâu) ký nhận.

Trường phổ thông dân tộc nội trú, Trung học cơ sở và Trung học phổ thông huyện L cung cấp thông tin: Nhà trường đã tiến hành kiểm tra, rà soát tài liệu, hồ sơ ông Nguyễn Văn B, thôn N, xã X (nay là xã T), huyện L, tỉnh Lạng Sơn về tài liệu, chứng cứ hiện nay nhà trường không còn lưu hồ sơ, tài liệu nào về ông Nguyễn Văn B, lý do là khoảng từ năm 1985 cho đến nay nhà trường đã nhiều lần di chuyển đến các địa điểm khác nhau, trong quá trình di chuyển đến địa điểm mới, hồ sơ đã bị thất lạc.

Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện L cung cấp thông tin: Thửa đất 372, diện tích 282,4m², loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ địa chính số 23 xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn chưa được cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân nào, thửa đất quy chủ cụ Nguyễn Thị P; thửa đất đủ điều kiện giao đất cho hộ gia đình, cá nhân quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

Xác minh anh Nguyễn Văn P (họ hàng với cụ Nguyễn Thị P) cung cấp thông tin: Cụ Nguyễn Thị P có 4 chị em ruột, trong đó cụ Nguyễn Thị P là con cả và các em Nguyễn Văn I (tức Nguyễn Đức T) đang sinh sống tại Vũng Tàu; Nguyễn Văn S (đã chết) và Nguyễn Văn P (đã chết), cụ Nguyễn Thị P có 02 đời chồng, chồng đầu là Vi Văn L1 (đã chết năm nào anh không nhớ), hai cụ có 03 người con tên là Vi Văn G (đã chết cách đây khoảng 4-5 năm, ông không có vợ con); ông Vi Văn K (đã chết) có vợ là Lường Thị C sinh được 02 người con là Vi Văn L và Vi Thị N; bà Vi Thị B (đã chết, không có chồng con). Đời chồng thứ hai là cụ Vi Văn T ở thôn Long Đầu, xã Y, huyện L, tỉnh Lạng Sơn, cụ Nguyễn Thị P về xã Y ở một thời gian, khi cụ Pen có bầu anh Nguyễn Văn B thì vợ chồng cụ Pen xảy ra mâu thuẫn, cụ đã về xã T sinh anh Nguyễn Văn B tại đây (anh Nguyễn Văn B sinh năm 1976 hoặc 1977). Anh Nguyễn Văn B có đi học trường dân tộc nội trú huyện L sau đó đã bỏ học và về xã X (nay là xã T sinh sống), anh B có đi làm thuê kiếm ăn thỉnh thoảng mới về thăm cụ Nguyễn Thị P, về tảo mộ. Anh Nguyễn Văn B không có vợ con. Thời điểm cụ Nguyễn Thị P còn sống thì bà Lường Thị C, anh Vi Văn L không chăm sóc, cụ Nguyễn Thị P ở một mình, thỉnh thoảng con cháu hàng xóm xung quanh hỗ trợ cụ. Khi

cụ chết em trai cụ Nguyễn Thị P là ông Nguyễn Văn I (tức T) có thông tin cho anh nói ông không về được nhờ anh tổ chức lo hậu sự nhưng có bà Lương Thị C là con dâu của ông Vi Văn L đứng ra mai táng cho cụ, khi ông Ính về thì cụ Nguyễn Thị P đã được đưa ra đồng.

Xác minh ông Vi Văn P, hàng xóm với cụ Nguyễn Thị P cho biết: Ông là Chủ tịch xã từ năm 2000 - 2004, sau đó chuyển các vị trí công tác khác trong xã, đến năm 2017 ông nghỉ hưu. Cụ Nguyễn Thị P có 02 đời chồng, có 04 người con như ông Nguyễn Văn P trình bày. Ông có nghe nói việc mua bán chuyển nhượng đất giữa cụ Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Văn B và anh Nông Văn H nhưng ông không được chứng kiến, không biết cụ thể mua bán thế nào, người biết rõ nhất là ông Vi Văn Đ là cậu ruột của anh Nông Văn H và cũng là họ hàng của cụ Nguyễn Thị P, khi cụ còn sống cụ ở một mình (bố mẹ cụ, chồng, con của cụ đều đã chết, chỉ còn duy nhất người con Nguyễn Văn B hiện không biết sinh sống ở đâu. Sau khi cụ Nguyễn Thị P chết, bà Lương Thị C, anh Vi Văn L đến thắp hương và quản lý nhà đất của cụ Nguyễn Thị P. Khoảng 3-4 năm nay ông không nhìn thấy anh Nguyễn Văn B ở xã T, anh Nguyễn Văn B có hộ khẩu ở xã hay không ông không nắm được.

Xác minh ông Vi Văn T, công chức tư pháp UBND xã T; ông Hoàng Văn H (phó chủ tịch UBND xã X từ năm 2015-2019, hiện nay là trưởng thôn Hợp Nhất); bà Nông Thị Đ (phó chủ tịch HĐND xã X (nay là xã T) trước đây cho biết: Các ông, bà đều được tham gia buổi hòa giải tranh chấp đất đai giữa cụ Nguyễn Thị P, anh Nông Văn H thời điểm ngày 09-12-2016, họ đều xác nhận có việc mua bán nhà, đất giữa ông Nông Văn H, con trai cụ là Nguyễn Văn B, cụ đồng ý cho con trai bán cho ông Nông Văn H bán phần đất nhà bếp diện tích 162,7m² theo giấy mua bán nhà đề ngày 22-9-2015 nhưng không bán hết toàn bộ diện tích đất (không nói rõ bán phần nào).

Xác minh thông tin ông Triệu Thế C, Công chức địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn cung cấp: Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 23, bản đồ địa chính xã T hiện nay trên sổ mục kê và bản đồ địa chính để trống thông tin người sử dụng (đây là đất trồng cây hàng năm khác), thửa đất này hiện tại cụ Nguyễn Thị P chưa được đứng tên và quy định của pháp luật cụ Nguyễn Thị P không có quyền bán (chuyển nhượng). Thửa đất 318 hiện chưa được cấp GCNQSDĐ cho ai, từ trước đến nay chưa có xảy ra tranh chấp và ai đang quản lý sử dụng UBND xã T không nắm được.

Xác minh thông tin với bà Hoàng Thị H, Bí thư Đảng ủy xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn cung cấp như sau: Gia đình cụ Nguyễn Thị P hiện còn có 01 người em trai tên là Nguyễn Đức T, hiện đang sinh sống tại Vũng Tàu (địa chỉ cụ thể bà không nắm được). Ông Vi Văn G khi còn trẻ có đi Vũng Tàu cùng ông Nguyễn Đức T một thời gian (có vợ con hay không bà không biết), sau đó ông Vi Văn G có về xã T ở, có vợ con hay không bà cũng không nắm được. Năm 2004 có Chương trình 135 cụ Nguyễn Thị P được nhà nước hỗ trợ xây nhà cấp 4 (cụ Nguyễn Thị P có quản lý một số khu đất khác nhưng chỉ có khu đất này là có nhà cấp 4). Đối với thửa đất số 318 là đất trồng cây hàng năm khác, không phải của ai, trước đây có 01 con đường đất đi qua, cụ Nguyễn Thị P có đất sát với

thửa đất này. Sau khi Bưu Điện xã T xây dựng xong thì cụ Nguyễn Thị P đã cuốc và lấn chiếm diện tích đất tại thửa số 318 để làm vườn, hiện nay đất này chưa thuộc quyền quản lý của cụ Nguyễn Thị P và cụ Nguyễn Thị P cũng chưa được cấp GCNQSDĐ, nếu đã không phải đất của cụ Nguyễn Thị P thì cụ Nguyễn Thị P cũng không có quyền bán diện tích thửa đất này.

Xác minh thông tin của cụ La Thị Đ (là chị dâu trong họ của cụ Nguyễn Thị P) cung cấp thông tin: Cụ Nguyễn Thị P có 04 đời chồng nhưng chỉ có 02 đời chồng là có con (chồng đầu là ông Vi Văn L1 có 03 người con: Vi Thị B đã chết (không có chồng con); Vi Văn G đã chết (không có vợ, con), trước đây đi Miền Nam bà nghe nói là Vi Văn G có lấy vợ trong Miền Nam, địa chỉ cụ thể thế nào bà không biết, cũng không biết anh Vi Văn G có con hay không, nay trong họ cũng không ai biết thông tin gì về vợ, con của Vi Văn G; Vi Văn K có vợ là Lương Thị C, có 02 con là Vi Văn L và Vi Thị N. Chồng thứ hai ở thôn U, xã Y, huyện L, tỉnh Lạng Sơn tên là Vi Văn T, có 01 người con là Nguyễn Văn B. 02 chồng sau lấy được mấy tháng thì bỏ nhau và họ không có con chung. Cụ Nguyễn Thị P còn có 01 người em trai hiện đang sinh sống tại Miền Nam tên là T, bà không biết địa chỉ cụ thể của người em này.

Xác minh thông tin ông Nguyễn Đức T hiện đang sinh sống tại Vũng Tàu cung cấp: Ông là em trai ruột của cụ Nguyễn Thị P. Cụ Nguyễn Thị P có 05 anh chị em ruột, đã chết 04 người, chỉ còn mình ông hiện đang sinh sống tại Ấp Q, R, C, Bà Rịa - Vũng Tàu.

Cụ Nguyễn Thị P có 04 đời chồng: Chồng thứ nhất là cụ Vi Văn L1, có 03 người con là: Vi Thị B, đã chết (không có chồng con); Vi Văn K (đã chết), có vợ là bà Lương Thị C, có 02 con là anh Vi Văn L và chị Vi Thị N; Vi Văn G (hiện nay đã chết), trước đây khi Vi Văn G còn nhỏ đã vào Vũng Tàu sinh sống cùng ông từ khoảng năm 1985-1987. Sau đó Vi Văn G gặp và lấy đời vợ thứ nhất (vợ người ở xã U) nhưng đã vào ở trong Miền Nam từ nhỏ (nhưng vợ tên là gì, địa chỉ ở đâu hiện nay ông không biết), hai vợ chồng có 01 người con gái (sinh năm nào, họ tên là gì, địa chỉ ở đâu ông không biết). Cả hai sống với nhau được khoảng vài năm thì Vi Văn G ly hôn với người vợ đầu tiên. Sau đó Vi Văn G lại về xã T, huyện L sinh sống từ đó cho đến khi chết, khi về sống tại xã T, huyện L ông biết Vi Văn G đã kết hôn với người vợ thứ hai ở Q, thuộc khu M, thị trấn L, huyện L (ông không biết vợ G họ tên là gì, chỉ biết vợ của G là con gái của ông H). Vi Văn G và người vợ thứ hai (con của ông H này) cũng có 01 người con chung (tên là gì ông cũng không biết), hiện nay ông không biết thông tin, địa chỉ của người vợ thứ hai, con của Vi Văn G (hiện còn sống hay đã chết ông không biết). Chồng thứ hai và chồng thứ ba của cụ Nguyễn Thị P ông không biết họ, tên, địa chỉ cụ thể, nhưng với hai đời chồng này họ không có con chung (do cụ Nguyễn Thị P đi lấy chồng được vài tháng không ở được với chồng thì lại quay về xã T, huyện L sinh sống một mình). Chồng thứ tư của cụ Nguyễn Thị P ông không biết họ tên là gì, chỉ biết là ở Nhà Q của xã Y, huyện L và họ có 01 người con chung là Nguyễn Văn B, hiện không biết Nguyễn Văn B cư trú, sinh sống ở đâu (còn sống hay đã chết ông cũng không nắm được).

Xác minh thông tin của ông Nguyễn Đức N - Trưởng khu M, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lạng Sơn cho biết: Ông là trưởng khu M từ năm 2012 đến nay, ông sinh ra và sống ở khu M từ năm 1987 đến nay. Từ khi sinh sống ở đây ông không thấy có ai tên là H (ông H) sinh sống ở khu vực cầu Q, thuộc khu M, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lạng Sơn, ông không thấy có ai kết hôn với người có tên là Vi Văn G (tại khu M ông không biết Vi Văn G là ai).

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Đất tranh chấp có địa danh Thôn N, xã X (cũ) nay là xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn. Tổng diện tích đất tranh chấp là 330,8m². Đất tranh chấp nằm trong 03 thửa đó bao gồm: Thửa đất số 318 (thửa tạm 318.1), diện tích 56,9m², tài sản trên đất có 01 cây Nhãn, 01 bể nước (hiện trạng còn móng); thửa đất số 353 (thửa tạm 353.1, diện tích 15,4m², tài sản trên đất: Không có và thửa tạm 353.2, diện tích 2,5m², tài sản trên đất: Không có); thửa đất số 372 (thửa tạm 372.1), diện tích 256,0m², tài sản trên đất: 01 nhà cấp 4 cũ, 01 tường nhà đang xây dựng dở dang, 02 cây Nhãn, 01 cây Xoan, 01 cây Vải, 01 cây Mắc Mật, 01 cây Keo. Kết quả định giá xác định: Trị giá quyền sử dụng đất là 2.000.000 đồng/m²; giá trị tài sản (các cây) trên đất là 5.541.000 đồng. Giá trị công trình 1 (nhà chính) có giá là 17.719.065 đồng. Giá trị công trình 2 (tường nhà xây gạch bê tông) có giá là 45.283.976 đồng. Tổng chi phí tố tụng hết 17.342.000 đồng (mười bảy triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, luật sư bà Nguyễn Thị Trung V trình bày ý kiến:

Đối với thửa đất số 353.1 và 353.2 và yêu cầu di dời tài sản trên đất (01 tường nhà xây gạch bê tông) nguyên đơn đã rút yêu cầu không yêu cầu Tòa án giải quyết, đề nghị Tòa án xem xét đình chỉ giải quyết.

Về thửa đất 372.1 và 318.1 quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã thay đổi nội dung khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét Hủy Hợp đồng mua bán nhà, đất đối với 02 thửa đất này do không có khả năng thực hiện và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại các Điều 126, 131 của Bộ luật Dân sự, với lý do: Di sản của cụ Nguyễn Thị P chết đi để lại là nhà, đất đang có tranh chấp, trong đó anh Nguyễn Văn B, anh Vi Văn L, chị Vi Thị N và 02 người con của ông Vi Văn G là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng và là người được hưởng di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị P (chị Vi Thị N không nhận phần di sản của mình mà nhất trí để lại cho anh Vi Văn L được quản lý, sử dụng), anh Vi Văn L đồng ý nhận quản lý toàn bộ di sản của cụ Nguyễn Thị P (trong đó nhận quản lý cả phần của anh Nguyễn Văn B).

Đối với hợp đồng mua bán nhà, đất xác định có việc trao đổi, thống nhất, thỏa thuận mua bán nhà, đất nhà giữa cụ Nguyễn Thị P, anh Nông Văn H nhưng hợp đồng mua bán đó đến nay không thể thực hiện được nên đề nghị Tòa án

xem xét tuyên hợp đồng mua nhà, đất vô hiệu. Phần di sản mà cụ Nguyễn Thị P để lại đề nghị Tòa án tạm giao cho người thừa kế là anh Vi Văn L quản lý di sản và đại diện người được hưởng di sản là anh Vi Văn L sẽ phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại là thanh toán toàn bộ số tiền mà cụ Nguyễn Thị P đã nhận 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) theo hợp đồng mua bán nhà, đất là toàn bộ diện tích của 02 thửa đất là 312,9m², yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường cho anh Nông Văn H với số tiền 325.800.000 đồng (ba trăm hai mươi lăm triệu tám trăm nghìn đồng). Về tài sản trên đất: Ngôi nhà cấp 4 cũ, bể nước hiện trạng còn móng, các cây cối trên đất là của cụ Nguyễn Thị P, anh Nông Văn H không có yêu cầu gì nên giao cho anh Vi Văn L được sở hữu. Về chi phí tố tụng và án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn nhất trí ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đã trình bày và không có ý kiến bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật Tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau: Thành phần tham gia xét xử tại phiên tòa đúng với thành phần Hội đồng xét xử được ghi trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án như xác định đúng thẩm quyền, đúng tư cách các đương sự, đúng quan hệ pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ quyền hạn của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ tố tụng, vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 74, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166, khoản 2 Điều 184, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ vào các Điều 122, 131, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Căn cứ các Điều 117, 126, 131, 132, 407, 422, 357, 468, 609, 611, 612, 613, 614, 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 3 Điều 6 Nghị Quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05-5-2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết như sau:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu giải quyết các thửa đất 353.1; 353.2 và yêu cầu di dời tài sản là 01 bức tường nhà đang xây dựng trên đất do nguyên đơn rút yêu cầu. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đề nghị Tòa án xem xét xác định hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 22/9/2015 vô hiệu, diện tích theo giấy tờ mua bán là 162,7m² x 2.000.000 đồng/m² = 325.400.000 đồng, tiền mua nhà, đất là 300.000.000 đồng, số tiền còn lại

25.400.000 đồng là giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định mỗi bên có đều có ½ lỗi. Về thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại: Hiện nay gia đình cụ Nguyễn Thị P chỉ còn có người thừa kế là anh Vi Văn L là người đứng ra nhận di sản của cụ Nguyễn Thị P, do đó anh Vi Văn L phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán do người chết để lại. Về chi phí tố tụng, án phí: Giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Việc vắng mặt của anh Vi Văn L, bà Lương Thị C, chị Vi Thị N, chị Nguyễn Thị A và người làm chứng ông Vi Văn T, ông Vy Văn Đ, ông Hoàng Văn H nêu trên, hồ sơ thể hiện họ đã có bản khai, lời khai, ý kiến vắng mặt, đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt hoặc đã được tổng đạt văn bản hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do. Đối với anh Nguyễn Văn B (con trai của cụ Nguyễn Thị P) là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng và người thừa kế theo pháp luật của cụ Nguyễn Thị P nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Tòa án đã yêu cầu nguyên đơn cung cấp thông tin, địa chỉ của anh Nguyễn Văn B. Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ nhưng đến nay không biết thông tin, địa chỉ về anh Nguyễn Văn B ở đâu, còn sống hay đã chết. Căn cứ khoản 3 Điều 6 Nghị Quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05-5-2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: *“Tòa án vẫn tiếp tục giải quyết vụ án trong các trường hợp sau đây: a) Đối với vụ án tranh chấp về thừa kế tài sản có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc diện thừa kế mà nguyên đơn không cung cấp được địa chỉ và Tòa án đã tiến hành các biện pháp để thu thập, xác minh địa chỉ theo đúng quy định của pháp luật nhưng vẫn không xác định được địa chỉ của người đó thì Tòa án vẫn giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Phần tài sản mà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc diện thừa kế chưa tìm được địa chỉ được nhận thì Tòa án tạm giao cho người thân thích của người đó hoặc người thừa kế khác quản lý. Quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc diện thừa kế chưa tìm được địa chỉ sẽ được Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu”*. Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng tại xã T (là nơi anh Nguyễn Văn B đã ký kết hợp đồng bán nhà, đất cùng với cụ Nguyễn Thị P), đã Thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về thời gian xét xử (8 giờ 00 phút, ngày 17/7/2023 và ngày 8 giờ 00 phút, ngày 28/7/2023) nhưng anh Nguyễn Văn B đều vắng mặt không có lý do. Đối với 02 người con của ông Vi Văn G do không biết họ tên, địa chỉ, cư trú tại đâu, còn sống hay đã chết nên Tòa án không thể thực hiện các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật được. Xét thấy việc vắng mặt các đương sự nêu trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại Đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu được quyền quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp, yêu cầu sở hữu tài sản trên đất tranh chấp và yêu cầu di dời tài sản trên đất, buộc chấm dứt hành vi tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án nguyên

đơn đã thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện đó là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc người thừa kế phải thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là: “*yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*”. Đất tranh chấp có địa chỉ tại: Thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn.

[3] Cụ Nguyễn Thị P, sinh năm 1938 (chết năm 2019) có 04 đời chồng (và chỉ có chồng thứ nhất và chồng thứ tư là có con chung). Chồng thứ nhất là cụ Vi Văn L1 (đã chết), hai cụ có 03 người con chung là: Bà Vi Thị B (đã chết, không có chồng con); ông Vi Văn K (chết năm 2018, có vợ là Lường Thị C, có 02 người con là anh Vi Văn L và chị Vi Thị N); ông Vi Văn G (đã chết), ông Vi Văn G có 02 đời vợ và 02 người con (tuy nhiên hiện tại không ai cung cấp được thông tin, địa chỉ cụ thể của 02 người vợ và 02 người con của ông Vi Văn G). Chồng thứ hai và chồng thứ ba của cụ Nguyễn Thị P (không ai biết họ, tên, địa chỉ cụ thể của hai đời chồng này và họ đều xác định không có con chung). Chồng thứ tư của cụ Nguyễn Thị P là cụ Vi Văn T (chết năm 2013), hai cụ có 01 người con chung là anh Nguyễn Văn B. Các cụ không có con riêng, con ngoài giá thú. Cụ Nguyễn Thị P chết, các con của cụ Nguyễn Thị P hiện nay chỉ còn anh Nguyễn Văn B (người thừa kế theo pháp luật); anh Vi Văn L, chị Vi Thị N và 02 người cháu (là con của ông Vi Văn G) là cháu nội và là người thừa kế thế vị của cụ Nguyễn Thị P. Đối với chị Vi Thị N đã có lời khai không nhận phần di sản của chị được chia mà đề nghị Tòa án giao cho anh Vi Văn L được hưởng phần di sản của chị. Đối với 02 người con của ông Vi Văn G và anh Nguyễn Văn B (hiện không biết thông tin, địa chỉ cụ thể ở đâu, còn sống hay đã chết) nên trong vụ án này chỉ xác định được anh Vi Văn L là người đứng ra nhận di sản của cụ Nguyễn Thị P theo quy định tại Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án: Nguyên đơn anh Nông Văn H khởi kiện bị đơn là bà Lường Thị C. Tại Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo kết quả về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử Tòa án đều ghi bị đơn là bà Lường Thị C theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, quá trình thụ lý, thu thập tài liệu chứng cứ được biết: Thừa đất 372 đang tranh chấp hiện nay là di sản của cụ Nguyễn Thị P chết đi không để lại di chúc. Đối với ông Vi Văn K là chồng bà Lường Thị C (chết trước cụ Nguyễn Thị P) vì vậy xác định anh Vi Văn L, chị Vi Thị N là người được thừa kế thế vị di sản của cụ Nguyễn Thị P. Bà Lường Thị C là con dâu (không phải là người được hưởng di sản của cụ Nguyễn Thị P, bà Lường Thị C chỉ liên quan đến việc xây dựng bức tường nhà cấp 4, xây sau khi cụ Nguyễn Thị P chết). Trong vụ án này xác định bà Lường Thị C không phải là bị đơn mà chỉ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đối với anh Nguyễn Văn B và 02 người con của ông Vi Văn G (không biết họ tên) và hiện nay không có thông tin, địa chỉ cụ thể, không biết

họ còn sống hay đã chết. Anh Vi Văn L, chị Vi Thị N có thông tin, địa chỉ cụ thể (tại bản khai chị Vi Thị N có ý kiến nếu được hưởng di sản thừa kế của bà nội thì chị không nhận mà nhất trí để lại cho anh Vi Văn L quản lý). Tại phiên tòa nguyên đơn có ý kiến đề nghị Tòa án xác định bị đơn trong vụ án này là anh Vi Văn L, do chị Vi Thị N đã có ý kiến không nhận di sản mà để lại di sản được chia cho anh Vi Văn L quản lý nên xác định chị Vi Thị N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Xét yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp, đúng quy định của pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định thay đổi địa vị tố tụng của những người tham gia tố tụng trong vụ án cụ thể như sau: Đối với anh Vi Văn L thay đổi từ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan sang thành bị đơn, bà Lương Thị C từ bị đơn trở thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, chị Vi Thị N và anh Nguyễn Văn B được xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự này theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, việc thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự trong vụ án đã được Tòa án thông báo cho các đương sự biết và có như vậy mới giải quyết vụ án được triệt để, qua đó đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho các bên tham gia tố tụng và đảm bảo cho việc thi hành án dân sự sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Kể từ khi Tòa án thụ lý cho đến khi xét xử vụ án Dân sự sơ thẩm thì các đương sự trong vụ án không ai có yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện vì vậy Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[6] Năm 2015, cụ Nguyễn Thị P đã bán thửa đất tại thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn cho anh Nông Văn H, đến năm 2016 cụ Nguyễn Thị P đã làm đơn khởi kiện anh Nông Văn H ra UBND xã X (nay là xã T) đề hòa giải tranh chấp đất đai nhưng không thành. Năm 2019 cụ Nguyễn Thị P chết, năm 2021 anh Nông Văn H đã khởi kiện bà Lương Thị C ra Tòa án nhân dân huyện Lộc Bình, sau đó Tòa án đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án do anh Nông Văn H đã rút đơn khởi kiện. Tháng 8 năm 2022, anh Nông Văn H tiếp tục làm đơn khởi kiện bà Lương Thị C ra Tòa án nhân dân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn. Tòa án đã tiến hành thụ lý, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[7] Về kết quả đo đạc, thẩm định, định giá tài sản ngày 22-02-2023 các đương sự trong vụ án không ai có ý kiến thắc mắc gì. Như vậy, kết quả được thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản, sơ họa khu đất tranh chấp ngày 22-02-2023 và Trích đo khu đất tranh chấp của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ và môi trường Sông Tô - Chi nhánh Lạng Sơn được thực hiện là hợp pháp. Do đó, Hội đồng xét xử xác định tổng diện tích đất tranh chấp là 330,8m². Đất tranh chấp nằm trong 03 thửa đất, bao gồm: Thửa đất số 318 (thửa tạm 318.1), diện tích 56,9m², tài sản trên đất có 01 cây Nhãn, 01 bể nước (hiện trạng còn móng); thửa đất số 353 (thửa tạm 353.1, diện tích 15,4m², tài sản trên đất: Không có và thửa tạm 353.2, diện tích 2,5m², tài sản trên đất: Không có) là đất giao thông; thửa đất số 372 (thửa tạm 372.1), diện tích 256,0m², tài sản trên đất có: 01 nhà cấp 4 cũ, 01 tường nhà xây gạch bê tông (nhà cấp 4 đang

xây dựng dở), 02 cây Nhãn, 01 cây Xoan, 01 cây Vải, 01 cây Mắc Mật, 01 cây Keo. Kết quả định giá xác định: Trị giá quyền sử dụng đất theo giá thị trường là 2.000.000 đồng/m²; giá trị tài sản (các cây) trên đất là 5.541.000 đồng. Giá trị công trình 1 (nhà chính) có giá là 17.719.065 đồng. Giá trị công trình 2 (tường nhà xây gạch bê tông) có giá là 45.283.976 đồng. Tổng chi phí tổ tụng hết 17.342.000 đồng (mười bảy triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

[8] Quá trình giải quyết vụ án, đối với thửa đất số 353 (thửa tạm 353.1, diện tích 15,4m² và thửa tạm 353.2, diện tích 2,5m² (tài sản trên đất: Không có). Nguyên đơn đã rút không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Tại phiên tòa nguyên đơn đã rút yêu cầu giải quyết di dời đối với 01 tường nhà xây gạch bê tông (nhà cấp 4 đang xây dựng). Xét thấy việc rút yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật được Hội đồng xét xử chấp nhận và Tòa án sẽ đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn.

[9] Xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà, đất vô hiệu đối với thửa 02 thửa đất là thửa đất số 318 (thửa tạm 318.1), diện tích 56,9m² và thửa đất số 372 (thửa tạm 372.1), diện tích 256,0m². Tổng diện tích là 312,9m², giá trị đất là: 625.800.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy:

[9.1] Thứ nhất, đối với thửa đất 318 (thửa tạm 318.1) qua thu thập tài liệu, chứng cứ thấy: Thửa đất này không phải của ai, trước đây có 01 con đường đất đi qua, cụ Nguyễn Thị P có đất sát với thửa đất này, sau khi Bưu Điện xã xây dựng xong thì cụ Nguyễn Thị P đã cuốc và lấn chiếm phần diện tích đất tại thửa 318 để làm vườn, hiện nay thửa đất này chưa thuộc quyền quản lý của cụ Nguyễn Thị P và thửa đất này cụ Nguyễn Thị P chưa được cấp GCNQSDĐ, kiểm tra thông tin tại UBND xã thấy thửa đất này đang để trống tên trong sổ địa chính và hiện nay chưa được cấp GCNQSDĐ cho cá nhân, hộ gia đình nào. Xác định thửa đất này không thuộc quyền quản lý sử dụng của cụ Nguyễn Thị P thì cụ Nguyễn Thị P cũng không có quyền bán. Do đó có căn cứ xác định đây không phải là di sản của cụ Nguyễn Thị P chết để lại, do đó đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu xem xét hủy hợp đồng mua bán nhà, đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với thửa đất số 318 (thửa tạm 318.1) này là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, đối với diện tích thửa đất này, mặc dù không phải là di sản của cụ Nguyễn Thị P nhưng do cụ Nguyễn Thị P đã quản lý sử dụng từ trước đến nay và không có tranh chấp với ai, đây là đất trống, không phải đất của cá nhân, hộ gia đình nào nên phần diện tích đất cần tiếp tục tạm giao cho anh Vi Văn L quản lý theo quy định của pháp luật.

[9.1] Thứ hai: Về nguồn gốc quá trình quản lý sử dụng đối với thửa đất số 372 (trong đó có một phần diện tích đất đang tranh chấp) thì từ trước đến nay cụ Nguyễn Thị P vẫn quản lý sử dụng và không có tranh chấp xảy ra với ai, trên chính thửa đất này năm 2004 khi có Chương trình 135, cụ Nguyễn Thị P đã được Nhà nước hỗ trợ xây dựng 01 nhà cấp 4 (cụ Nguyễn Thị P có quản lý một số khu đất khác nhưng chỉ có khu đất này là có nhà cấp 4 và hiện nay ngôi nhà cấp 4 này vẫn còn), tuy chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng trên bản đồ địa chính, sổ mục kê thửa đất số 372 đều quy chủ cụ Nguyễn Thị P. Do đó có đủ căn cứ

khẳng định thửa đất này là của cụ Nguyễn Thị P chết đi không để lại di chúc.

[9.3] Thứ ba: Đối với hợp đồng mua bán nhà, đất (giấy bán nhà, đất ghi ngày 22/9/2015) giữa anh Nông Văn H và cụ Nguyễn Thị P diễn ra từ năm 2015 (thời điểm cụ Nguyễn Thị P còn sống), do các bên chưa hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật. Năm 2016, Ủy ban nhân dân xã X (cũ) đã nhận được Đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai của cụ Nguyễn Thị P với anh Nông Văn H, Ủy ban nhân dân xã đã tiến hành hòa giải và tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai cụ Nguyễn Thị P thừa nhận được bán đất cho anh Nông Văn H, cụ đã thừa nhận được nhận số tiền 250.000.000 đồng và cụ đã đưa toàn bộ số tiền đó cho anh Nguyễn Văn B, biên bản này còn thể hiện ý kiến của cụ cho rằng chỉ bán một phần đất tại khu vực nhà bếp chứ không bán toàn bộ diện tích nhà, đất này. Do các bên chưa giải quyết dứt điểm việc tranh chấp đất đai tại thời điểm cụ Nguyễn Thị P còn sống và bên mua thì chưa được nhận đất, chưa làm thủ tục để đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chưa làm thủ tục kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bên mua cho rằng tuy đã mua nhà đất của cụ nhưng cho cụ ở nhờ để chờ con trai cụ mua đất ở nơi khác xong, đón cụ đi thì lúc đó anh mới lấy lại đất là không có căn cứ). Phía bên bán cụ Nguyễn Thị P cho rằng chỉ bán một phần diện tích đất phía có nhà bếp là cũng không có căn cứ bởi theo kết quả trích đo phần diện tích đất có nhà bếp diện tích đất hẹp, méo, nếu chỉ bán riêng phần đất có nhà bếp thì cũng không thể có lối ra đường chính và sau khi bán xong cụ Nguyễn Thị P cũng không trực tiếp bàn giao nhà, đất đã bán cho bên mua mà cụ Nguyễn Thị P vẫn tiếp tục quản lý sử dụng nhà, đất này cho đến khi cụ Nguyễn Thị P chết. Sau khi cụ Nguyễn Thị P chết, con dâu của cụ là bà Lương Thị C và cháu nội là anh Vi Văn L đã đến quản lý khối tài sản này, đã xây dựng công trình trên đất, do đó các bên mới xảy ra tranh chấp.

[9.4] Thứ tư: Về diện tích đất trong giấy tờ mua bán nhà, đất năm 2015 là 162,7m² so với diện tích đất đo đạc tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ là 256,0m², có sự chênh lệch nhau về diện tích đất và tại thời điểm mua bán nhà, đất thì nguyên đơn đã không thực hiện việc đo đạc lại toàn bộ diện tích đất, đối với hợp đồng mua bán nhà, đất năm 2015 do chị Nguyễn Thị A (vợ nguyên đơn anh Nông Văn H) viết, như vậy diện tích trong giấy tờ mua bán với diện tích đo thực tế không trùng khớp với nhau, dẫn đến có sự nhầm lẫn về số diện tích đất và căn cứ theo quy định tại Điều 126 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn làm cho một hoặc các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch thì bên bị nhầm lẫn (anh Nông Văn H) có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và có quyền yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà, đất, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[9.5] Thứ năm: Căn cứ khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định thì: *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận* và theo Giấy bán nhà, đất đề ngày 22/9/2015 thể hiện thì các bên ký kết với nhau mua bán nhà, đất với số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), anh Nông Văn H đã giao đủ tiền cho cụ Nguyễn Thị

P và tại Biên bản hòa giải năm 2016 cụ Nguyễn Thị P cũng đã thừa nhận có được ký giấy bán đất, do đó có căn cứ xác định là cụ đã bán nhà, đất theo giấy tờ mua bán năm 2015 và số tiền ghi trong giấy bán nhà đất là 300.000.000 đồng chứ không phải theo ý kiến của cụ nêu trong biên bản hòa giải năm 2016 là *đã nhận số tiền mặt một lần là 250.000.000 đồng, cụ không lấy đồng nào, tiền do con trai cụ nhận* (ở đây cụ đã thể hiện ý chí là có việc bán đất, có việc nhận tiền và tiền do con trai cụ nhận).

[9.6] Thứ sáu: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 22/9/2015 là vô hiệu đối với cả 02 thửa đất 318.1, diện tích 56,9m² và 372.1, diện tích 256,0m². Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, đối với thửa đất 318.1 không phải là di sản của cụ Nguyễn Thị P chết đi để lại nên đối với diện tích thửa đất này không có căn cứ xem xét chấp nhận đối với yêu cầu của nguyên đơn và đối với thửa đất 372.1 thì diện tích đất đo đạc có sự chênh lệch so với diện tích đất trong giấy tờ mua bán. Chính vì vậy, Hội đồng xét xử xác định giấy mua bán nhà, đất ghi ngày 22/9/2015 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng phải theo giấy bán nhà, đất này, cụ thể diện tích trong giấy mua bán nhà đất là 162,7m². Số diện tích đất còn lại tại thửa 372.1, diện tích 93,3m² và diện tích đất tại thửa 318.1, diện tích 56,9m² nguyên đơn yêu cầu không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9.7] Thứ bảy: Đối với thửa đất 372 (thửa tạm 372.1), theo khoản 3 Điều 6 Nghị Quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05-5-2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: Do không xác định được địa chỉ của người thừa kế là anh Nguyễn Văn B và tên tuổi, địa chỉ của 02 người con của ông Vi Văn G, họ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên Tòa án vẫn tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. “..*Phân tài sản mà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc diện thừa kế chưa tìm được địa chỉ được nhận thì Tòa án tạm giao cho người thừa kế khác (sẽ tạm giao cho anh Vi Văn L) quản lý. Quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc diện thừa kế chưa tìm được địa chỉ sẽ được Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu*”. Do đó đối với thửa đất này cần tiếp tục tạm giao cho anh Vi Văn L quản lý.

[9.8] Thứ tám: Đối với yêu cầu của anh Nông Văn H yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy: Như đánh giá, phân tích tại các mục trên xác định Hợp đồng bán nhà, đất năm ngày 22/9/2015 vô hiệu do bị nhầm lẫn. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ và được chấp nhận một phần, Hội đồng xét xử xem xét, cụ thể như sau: Về số diện tích đất trong hợp đồng mua bán là 162,7m², trị giá 2.000.000 đồng/m² (hai triệu đồng/m²), thành tiền là 325.400.000 đồng (ba trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm nghìn đồng) được trừ đi số tiền gốc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) mà anh Nông Văn H đã bỏ ra mua nhà, đất. Số tiền còn lại 25.400.000 đồng (hai mươi lăm triệu bốn trăm nghìn đồng) là số tiền để xem xét đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn thấy: Bên mua là người trực tiếp viết giấy tờ mua bán, đã ghi số diện tích

đất 162,7m² trong giấy tờ mua bán mà các bên không thực hiện đo đạc thực tế, khi mua nhà, đất xong thì nguyên đơn cũng không đòi lại nhà, đất ngay, không đi đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không làm thủ tục kê khai đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và năm 2016 xảy ra tranh chấp thì khi đó đã biết quyền lợi ích của mình bị xâm phạm nhưng nguyên đơn cũng không khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai ngay tại thời điểm cụ Nguyễn Thị P còn sống, do đó phía nguyên đơn phải chịu 02 phần lỗi là 16.933.000 đồng (mười sáu triệu chín trăm ba mươi ba nghìn đồng); đối với phía bên bán là cụ Nguyễn Thị P khi đã thực hiện xong hợp đồng mua bán nhà, đất và đã nhận tiền nhưng không tiến hành bàn giao nhà, đất; năm 2016 xảy ra tranh chấp nhưng không phối hợp với nguyên đơn để giải quyết dứt điểm dẫn đến Hợp đồng không thể thực hiện được nên cũng phải chịu 01 phần lỗi là 8.467.000 đồng (tám triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn đồng). Số tiền gốc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) cộng với số tiền giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là 8.467.000 đồng (tám triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn đồng). Tổng cộng là 308.467.000 đồng (ba trăm linh tám triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

[9.9] Thứ chín: Về thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại: Căn cứ theo khoản 2 Điều 615 Bộ luật Dân sự quy định: *"Trường hợp di sản chưa được chia thì nghĩa vụ tài sản do người chết để lại được người quản lý di sản thực hiện theo thỏa thuận của những người thừa kế trong phạm vi di sản do người chết để lại"*. Tòa án đã lấy lời khai của chị Vi Thị N có ý kiến: *"đối với tài sản của chị được thừa kế chị không lấy mà để lại hết cho Vi Văn L quản lý sử dụng"* và anh Vi Văn L có ý kiến: *"Anh đồng ý nhận toàn bộ phần thừa kế của chị Vi Thị N và anh cũng đồng ý nhận quản lý toàn bộ di sản của cụ Nguyễn Thị P (trong đó nhận quản lý cả phần của anh Nguyễn Văn B)"*. Do anh Vi Văn L đứng ra nhận toàn bộ di sản của cụ Nguyễn Thị P nên anh Vi Văn L phải là người đứng ra thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại đó là thanh toán toàn bộ số tiền cho anh Nông Văn H theo quy định của pháp luật. Đối với tài sản trên thửa đất 372 (thửa tạm 372.1) gồm có: 01 ngôi nhà cấp 4, 02 cây Nhãn, 01 cây Xoan, 01 cây Vải, 01 cây Mắc Mật, 01 cây Keo, nguyên đơn anh Nông Văn H không có yêu cầu gì về tài sản này và các tài sản này xác định là di sản của cụ Nguyễn Thị P chết đi để lại, nên giao cho anh Vi Văn L tiếp tục quản lý.

[9.10] Thứ mười: Đối với di sản của cụ Nguyễn Thị P chết đi để lại là diện tích đất 256,0m², tại thửa 372 (thửa tạm 372.1), 01 ngôi nhà cấp 4 cũ và các cây trồng trên thửa đất 372 đều là di sản của cụ Nguyễn Thị P (cụ Nguyễn Thị P chết đi không để lại di chúc) nên đối với toàn bộ tài sản nhà, đất, cây cối trên thửa đất số 372 (thửa tạm 372.1) sẽ được tạm giao cho anh Vi Văn L (là người thuộc diện thừa kế của cụ Nguyễn Thị P) quản lý và anh Vi Văn L sẽ phải đứng ra thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại đó là thanh toán toàn bộ số tiền cho anh Nông Văn H là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) cộng với số tiền giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là 8.467.000 đồng (tám triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn đồng). Tổng cộng là 308.467.000 đồng (ba trăm linh tám triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn đồng). Trường hợp anh Vi Văn L chậm thanh toán số tiền trên thì phải chịu lãi suất theo quy định của pháp luật.

[10] Về quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc diện thừa kế (anh Nguyễn Văn B và 02 người con của ông Vi Văn G) chưa tìm được địa chỉ sẽ được Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[11] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, là 17.342.000 đồng (do anh Nông Văn H đã nộp tạm ứng trước toàn bộ). Tổng diện tích đất tranh chấp đã đo đạc là 330,8m². Nguyên đơn rút không yêu cầu giải quyết đối thừa đất thừa đất 353.1, diện tích 15,4m²; thừa đất 353.2, diện tích 2,5m² nên phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 840.000 đồng và phải chịu chi phí tố tụng đối với phần yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà, đất không được chấp nhận là 150,2m² = 7.921.400 đồng. Tổng số tiền chi phí tố tụng nguyên đơn phải chịu là 8.761.400 đồng (tám triệu bảy trăm sáu mươi một nghìn bốn trăm đồng). Bị đơn anh Vi Văn L phải chịu chi phí tố tụng đối với phần không được chấp nhận là 162,7m² = 8.580.600 đồng (tám trăm năm trăm tám mươi nghìn sáu trăm đồng). Buộc anh Vi Văn L phải thanh toán cho anh Nông Văn H. Trường hợp chậm thanh toán còn phải chịu lãi suất theo quy định của pháp luật. Đối với chi phí đăng thông tin về thời gian xét xử trên phương tiện thông tin đại chúng xét thấy là cần thiết cho việc giải quyết vụ án nên chi phí này các đương sự không phải chịu.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn anh Nông Văn H là người dân tộc thiểu số, cư trú tại vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn, đã có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên anh Nông Văn H được miễn nộp toàn bộ tiền án phí. Bị đơn anh Vi Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (tương ứng với số tiền phải trả cho anh Nông Văn H là 308.467.000 đồng) là 15.423.350 đồng. Tổng số tiền án phí anh Vi Văn L phải chịu là 15.723.350 đồng để sung vào ngân sách Nhà nước.

[13] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nông Văn H đưa ra đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà, đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo tổng số diện tích 312,9m² là không phù hợp, không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận đối với yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà, đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo giấy tờ mua bán với số diện tích đất là 162,7m².

[14] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đưa ra tại phiên tòa là có căn cứ pháp lý, phù hợp với các quy định của pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Riêng đối với nội dung xác định lỗi ngang nhau về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không phù hợp, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[15] Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 122, 131, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 117, 126, 131, 132, 407, 422, 357, 468, 609, 611, 612, 613, 614, 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 6 Nghị Quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05-5-2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 74, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166, khoản 2 Điều 184, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, 14, 15, khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nông Văn H

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 372, tờ bản đồ số 23, diện tích 126,7m², địa chỉ thửa đất Thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn giữa bên chuyển nhượng cụ Nguyễn Thị P với bên nhận chuyển nhượng anh Nông Văn H, ghi ngày 22/9/2015 vô hiệu.

II. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nông Văn H về yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng, di dời tài sản, như sau:

1. Diện tích 15,4m², tài sản trên đất: Không có, thuộc một phần thửa đất số 353 (thửa tạm 353.1), tờ bản đồ địa chính số 23 xã X cũ (nay là xã T), huyện L, tỉnh Lạng Sơn. Đất có địa chỉ tại thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn. Diện tích 15,4m² đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa) A1, A2, A17, A18 thể hiện tại Trích đo kèm theo Bản án.

2. Diện tích 2,5m², tài sản trên đất: Không có, thuộc một phần thửa đất số 353 (thửa tạm 353.2), tờ bản đồ địa chính số 23 xã X cũ (nay là xã T), huyện L, tỉnh Lạng Sơn. Đất có địa chỉ tại thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn. Diện tích 2,5m² đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa) A12, A13, A14, A20 thể hiện tại Trích đo kèm theo Bản án.

3. Tường nhà xây gạch ba banh bê tông (ký hiệu trên trích đo là nhà đang xây dựng) có chiều cao 2,6m, chiều dài 30,14m. Diện tích 78,36m² (trừ phần cửa đi, cửa sổ 11m²), còn lại 66,4m². Tài sản này nằm trên thửa đất số 732.1, tờ bản đồ địa chính số 23 xã X cũ (nay là xã T), huyện L, tỉnh Lạng Sơn.

III. Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu

1. Tạm giao cho anh Vi Văn L quản lý: Thửa đất số 372 (thửa tạm 372.1), tờ bản đồ số 23, diện tích 256,0m², địa chỉ thửa đất thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn và toàn bộ tài sản trên đất, gồm có 01 nhà cấp 4 cũ, 02 cây Nhãn, 01

cây Xoan, 01 cây Vải, 01 cây Mắc Mật, 01 cây Keo. Diện tích 256,0m² đất được xác định bởi các đỉnh thừa nối các điểm (đỉnh thừa) A17, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A20, A19, A16 thể hiện tại Trích đo kèm theo Bản án.

2. Tạm giao cho anh Vi Văn L quản lý: Thửa đất số 318 (thửa tạm 318.1), tờ bản đồ số 23, diện tích 56,9m², địa chỉ thửa đất thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn và toàn bộ tài sản trên đất, gồm có 01 cây Nhãn, 01 bể nước hiện trạng còn móng. Diện tích 56,9,0m² đất được xác định bởi các đỉnh thừa nối các điểm (đỉnh thừa) A16, A19, A20, A14, A15 thể hiện tại Trích đo kèm theo Bản án.

2. Buộc anh Vi Văn L phải có nghĩa vụ thanh toán, bồi thường trả cho anh Nông Văn H tổng số tiền 308.467.000 đồng (ba trăm linh tám triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

3. Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Anh Nông Văn H đã nộp tổng số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 17.342.000 đồng (mười bảy triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn đồng), giải quyết cụ thể như sau:

3.1. Anh Nông Văn H phải chịu đồng 8.761.400 đồng (tám triệu bảy trăm sáu mươi một nghìn bốn trăm đồng) tiền chi phí tố tụng. Xác nhận anh Nông Văn H đã nộp đủ số tiền trên.

3.2. Anh Vi Văn L phải chịu chi phí tố tụng là 8.580.600 đồng (tám triệu năm trăm tám mươi nghìn sáu trăm đồng). Buộc anh Vi Văn L phải hoàn trả cho anh Nông Văn H số tiền nêu trên.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Nguyên đơn anh Nông Văn H là người dân tộc thiểu số, cư trú tại xã có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn, đã có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Bị đơn anh Vi Văn L phải chịu 15.423.350 đồng (mười lăm triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn ba trăm năm mươi đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm để nộp ngân sách Nhà nước.

5. Về nghĩa vụ chậm trả: Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 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:

- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn;
- Chi cục THADS huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thúy Huyền

