TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 347/2024/DS-PT
Ngày 27,28/6/2024

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Việt Hà

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tự Học

Ông Nguyễn Vũ Đông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Bình, Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 27, 28 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 195/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản; bồi thường do mất thu nhập, do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm, tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất", do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6286/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Đặng Hồng P, sinh năm 1957; địa chỉ: thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trịnh Thị Thu H và luật sư Nguyễn Đào T - Văn phòng L3, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; đều có mặt.

*** Các bị đơn:**

1. Ông Đặng Quý H1, sinh năm 1962; địa chỉ: số F, đường C, khu A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1: Luật sư Đặng Quý T1 - Công ty L4, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

2. Ông Hà Huy B và bà Vũ Tố O; cùng địa chỉ: số H, đường C, khu A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; ông B có mặt, bà O vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Tố O: Ông Hà Huy B; có mặt.

3. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Quốc K - Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Ông Hoàng Huy H2; địa chỉ: thôn D, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Chị Đặng Hương Quỳnh A; vắng mặt.

3. Anh Đặng Khánh N; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số F, đường C, khu A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Quỳnh A1, anh N: Ông Đặng Quý H1; địa chỉ: số F, đường C, khu A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

4. Ông Đỗ Duy T2; vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Đ; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: khu T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

6. Anh Hà Thái L; vắng mặt.

7. Chị Hà Thùy L1; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số H, đường C, khu A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của anh L, chị L1: Ông Hà Huy B; địa chỉ: số H, đường C, khu A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

8. UBND thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu N1 - Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.

9. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị P1 - Viên chức Văn phòng đăng ký đất đai huyện H; có đơn xin xét xử vắng mặt.

**** Người làm chứng*:**

1. Bà Nguyễn Thị L2; vắng mặt.

2. Bà Lý Thị H3 mặt.

3. Ông Đặng Quý Đ1; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: khu N, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đặng Hồng P trình bày*:**

Bà Đặng Hồng P và ông Đặng Quý H1 là con của cụ Đặng Quý H4 và cụ Nguyễn Thị Á.

Năm 1989, vợ chồng bà Đặng Hồng P và ông Hoàng Huy H2 mua với vợ chồng ông Nguyễn Duyên H5 và bà Nguyễn Thị L2 01 mảnh đất có chiều rộng mặt tiền giáp đường Quốc lộ là 6,8m, chiều rộng phía sau giáp lương thực là 08m, chiều sâu 29m, với giá là 1.700.000 đồng; bên phải giáp với đất của bà Lý Thị H6, bên trái giáp với nhà đất của anh Đỗ Duy T2; trên đất có 01 ngôi nhà 02 gian khung gỗ lim, cửa lim, chát vách toóc-xi (chát vôi với rơm), lợp ngói Sông C.

Bà P đã thanh toán toàn bộ tiền mua nhà đất cho vợ chồng ông H5 làm 04 lần. Thời gian trả tiền cụ thể từng lần bà P không nhớ, bà P chỉ nhớ được trực tiếp trả tiền cho ông H5 03 lần và nhờ em trai là ông Đặng Quý T3 trả tiền cho ông H5 01 lần với số tiền là 400.000 đồng; sau khi thanh toán tiền lần cuối, hai bên mới làm giấy tờ, còn những lần thanh toán trước đó đều không làm giấy tờ.

Trước khi thanh toán tiền cho ông H5 lần cuối, bà có vào nhà mẹ đẻ là cụ Nguyễn Thị Á và nói chuyện với cụ Á việc vợ chồng bà mua nhà đất của vợ chồng ông H5; cụ Á có bảo bà cho em trai là ông Đặng Quý H1 cùng mua chung mảnh nhà đất đó và bà đã đồng ý. Vì vậy, khi bà cùng em gái là Đặng Thị Y đến nhà ông H5 thanh toán nốt tiền mua nhà đất xong, bà Đặng Thị Y đã viết Giấy biên nhận đề ngày 06/01/1990, có nội dung: Ông Nguyễn Duyên H5 bán cho ông H1 và bà P 01 ngôi nhà ngói 02 gian, diện tích đất ở theo giấy nhượng bán của ông Lương Văn T4 và đã nhận đủ số tiền 1.700.000 đồng; ông H5 giao toàn bộ giấy tờ, chìa khóa nhà cho bà P, kể từ nay thuộc quyền của hai chị em bà P, ông H1. Giấy biên nhận này có bà Nguyễn Thị L2, chị Nguyễn Thị H7, anh Nguyễn Văn Q (là vợ và con gái, con rể của ông H5) và bà Đặng Thị Y cùng ký.

Mặc dù ngày 06/01/1990, ông H5 mới viết Giấy biên nhận nói trên, nhưng thực tế sau lần đầu trả ông H5 500.000 đồng tiền mua nhà đất vào năm 1989 thì vợ chồng ông H5 đã cho bà san phần đất phía trước ngôi nhà gỗ mà ông H5 đã dựng trên đất, để làm quầy kinh doanh; sau khi làm xong quầy, nguyên đơn đã được cấp giấy phép kinh doanh vật liệu xây dựng tổng hợp.

Khi nguyên đơn san đất làm quầy, bà Lý Thị H6 đến cản trở, nên ông H5 phải làm đơn gửi đến chính quyền địa phương. Khi chính quyền tổ chức hòa giải, nguyên đơn đã đứng ra hòa giải và trả cho bà H6 300.000 đồng để mua lại phần đất với bà H6 có chiều rộng mặt tiền là 01m; sau đó, bà H6 bán cho nguyên đơn thêm 01m đất chiều rộng mặt tiền với giá 300.000 đồng nữa, nên mảnh đất nguyên đơn mua với bà H6 có chiều rộng mặt tiền giáp đường quốc lộ là 02m, còn chiều dài mảnh đất mua với bà H6 ngắn hơn chiều dài mảnh đất đã mua của ông H5; nguyên đơn không đo cụ thể diện tích mà chỉ nhập vào phần đất đã mua của ông

H5. Việc mua bán đất với bà H6 không làm giấy tờ nhưng có ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Đ, anh Đỗ Duy T2, bà Phạm Thị S, anh Vũ Ngọc S1 chứng kiến. Bà có kẻ vẽ sơ họa phần diện tích đất nhận chuyển nhượng với bà H6, có chữ ký của chủ đất liền kề vào mặt sau bản phô tô Giấy biên nhận về việc ông H5 chuyển nhượng đất cho bà và ông H1 lập ngày 06/01/1990 nói trên. Vì vậy, mảnh đất của nguyên đơn mua với ông H5 và bà H6 có chiều rộng mặt tiền là 8,8m; sau đó, bà đã cho bà Nguyễn Thị Đ (mẹ của anh Đỗ Duy T2) 30cm mặt tiền nhưng không kéo dài đến hết thửa đất, nên chiều rộng mặt tiền mảnh đất còn lại 8,5m; chiều sâu 29m, phía sau giáp lương thực rộng 08m; tổng diện tích đất là 239m^2. Sau đó, bà và ông H1 tạm thời phân chia bằng lời nói với nhau mỗi người sử dụng ½ mặt tiền kéo đến hết thửa đất, nguyên đơn sử dụng phần đất phía tiếp giáp nhà ông Hà Huy B, ông H1 sử dụng phần đất phía tiếp giáp nhà ông Nguyễn Thái S2.

Mặc dù, trên Giấy biên nhận thể hiện là bán đất cho hai chị em là bà và ông H1 nhưng thực tế ông H1 không không trực tiếp giao dịch với vợ chồng ông H5 và không bỏ tiền mua đất; toàn bộ tiền mua đất là của nguyên đơn.

Năm 1991, ông H1 xây lò bánh mì lấn sang phần đất của bà, nên ngày 20/6/1991 chồng bà là ông Hoàng Huy H2 đã viết đơn đề nghị UBND thị trấn H giải quyết tranh chấp; sau đó ông H1 hứa sẽ sửa lại lò bánh mỳ. Năm 1992, ông H1 đến nhà bảo bà mang giấy tờ mua bán đất và 500.000 đồng sang nhà ông N2 là cán bộ địa chính thị trấn H để làm thủ tục sang tên, vì vậy bà đã đưa toàn bộ giấy tờ mua bán đất với ông H5 cho chồng bà là ông H2 để cùng ông H1, ông T3 đến nhà ông N2 nhờ làm thủ tục sang tên. Khi đến nơi, ông H1 lừa chồng bà đưa giấy tờ đó và tiền cho ông H1 để khắc đi làm thủ tục sang tên; sau đó ông H1 làm thất lạc. Sau đó, ông H1 đọc và nhờ bà Y viết lại Giấy chuyển nhượng đất với ông H5 với tiêu đề là Giấy nhượng lại đất và nhà ở. Nội dung giấy này không trùng với Giấy biên nhận mà ông H5 đã ký ngày 06/01/1990 (khác về diện tích, tiếp giáp, tên người mua, tên người bán, số tiền chuyển nhượng). Do nội dung Giấy chuyển nhượng mà ông H1 đọc, bên mua chỉ có tên ông H1 mà không tên bà P, nên bà Y không viết tiếp nữa; ông H1 tự ghi dòng chữ Hữu Lũng ngày 20/7/1989 và chữ người mua, người bán ở cuối văn bản rồi lấy chữ ký của ông H5, cán bộ địa chính để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ).

Khoảng năm 1992-1993, thực hiện ý kiến chỉ đạo của chính quyền địa phương về diễn tập phòng thủ, nguyên đơn đã dỡ quầy bán hàng và phần bán mái ở khu vực nhà gỗ do nguyên đơn tạo dựng để chuyển về bán hàng tại 02 gian nhà gỗ mà ông H5 tạo dựng có trên đất mà ông H5 chuyển nhượng cho chị em bà. Từ ngày 13/7/1994, ông H1 không cho gia đình bà quản lý sử dụng đất; con gái của bà đang bán hàng thì bị ông H1 sang thu hết hàng và đuổi về; sau đó ông H1 và ông T3 còn đánh bà. Từ đó ông H1 đã quản lý sử dụng đất mua chung cho đến nay. Năm 1994, ông H1 dựng 03 gian nhà gỗ có chiều ngang hết mảnh đất ở phía trên ngôi nhà gỗ mà ông H5 dựng trước đó; năm 2008 ông H1 dỡ toàn bộ nhà trên

đất để xây nhà 03 tầng nhưng không xây sát mép đường; đến năm 2015 tiếp tục xây dựng, cải tạo như hiện nay.

Trong thời gian đó, vợ chồng bà đã nhiều lần gửi đơn đến UBND các cấp đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai. Ngày 11/3/2008, tại UBND thị trấn H, ông H1 xuất trình Giấy nhượng lại đất và nhà ở đề ngày 20/7/1989 và GCNQSDĐ do UBND tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 08/11/1994 đối với diện tích 67m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 07 mang tên ông Đặng Quý H1. Khi đó bà mới biết việc ông H1 viết lại Giấy mua bán nhà đất với ông H5 và mảnh đất mua chung đó đã được cấp GCNQSDĐ. Sau khi biết sự việc trên, chồng bà đã gửi đơn đề nghị UBND tỉnh Lạng Sơn hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông H1. Ngày 12/9/2008, UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Công văn số 814/UBND-TD trả lời không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ. Vì vậy, ngày 08/3/2010 nguyên đơn đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng yêu cầu chia đôi diện tích đất mua chung.

Qua nhiều lần xét xử sơ thẩm và phúc thẩm, Tòa án đã bác yêu cầu khởi kiện của bà. Sau khi có Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2012/DSPT ngày 18/10/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn (xét xử phúc thẩm lần 2), ngày 11/4/2013 UBND huyện H đã cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 133,4m^2 thuộc thửa số 146, tờ bản đồ 21 mang tên ông Đặng Quý H1. Ngày 21/10/2015, ông H1 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 146 cho ông Đặng Quý Đ1. Ngày 02/11/2015, ông Đ1 đã thực hiện đăng ký biến động trên GCNQSDĐ. Đến nay, vụ án đã 02 lần có Quyết định giám đốc thẩm, hủy Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 12/2022/DS-GĐT ngày 28/02/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội (giám đốc thẩm lần thứ 2) đã quyết định hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 38/2018/DS-PT ngày 17/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn và Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

**** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đặng Quý H1 trình bày***:

Không có việc ông và bà P mua chung đất. Nguồn gốc mảnh đất mà ông đang quản lý sử dụng là do ông mua với ông H5, ông mua với bà H6 và một phần mượn của UBND huyện H; cụ thể:

Năm 1989, ông mua với vợ chồng ông H5 01 mảnh đất có chiều rộng mặt tiền 6,8m với giá 1.700.000 đồng; việc thanh toán tiền được trả làm nhiều lần nhưng không lập biên bản. Ngày 20/7/1989, ông cùng em gái là bà Y sang trả ông H5 nốt số tiền mua đất thì hai bên mới làm giấy tờ. Ông nhờ bà Y viết Giấy nhượng lại đất và nhà ở, khi đó có mặt ông H5 và vợ là bà L2, ông và bà Y. Sau khi làm giấy tờ xong, ông H5 giao cho ông 02 Giấy mua bán đất giữa ông H5 với ông Lương Văn T4 vào năm 1972, 1973; 01 giấy làm ranh giới với kho lương thực (ông đã làm mất) và chìa khóa nhà vì khi đó trên đất có 01 ngôi nhà 02 gian diện tích khoảng 15-20m^2, trát vách, cột chạc, khung nhà làm bằng gỗ xoan có 01

cột lim, táp cửa làm bằng gỗ xoan, lợp ngói Sông C đỏ. Ngày 10/9/1992 ông và ông H5 mới ra UBND thị trấn H xác nhận việc mua bán nhà đất là vì thời điểm đó pháp luật cấm mua bán đất và ông cũng chưa có điều kiện để thực hiện việc nộp thuế. Thực tế số tiền mua đất là 1.700.000 đồng nhưng trong Giấy nhượng đất ghi "chín trăm tám mươi ngàn đồng chẵn" là để giảm bớt tiền thuế.

Khi thỏa thuận mua bán, ông H5 có chỉ xác định ranh giới trên thực địa, mảnh đất ông mua có chiều rộng 6,8m; chiều dài 27m; bên phải giáp đất bà Lý Thị H6; bên trái giáp nhà anh Đỗ Văn T5; phía sau giáp lương thực; phía trước giáp đường Q (cũ), khi đó chưa có vỉa hè như bây giờ.

Khi ông mua đất của vợ chồng ông H5 thì giữa ông H5 và bà H6 phát sinh tranh chấp, bà H6 cho rằng ông H5 dựng nhà lấn sang đất của bà H6 nên bà H6 đã đóng cọc vào một phần ngôi nhà của ông H5. Ngày 20/6/1989 ông H5 đã gửi đơn đến Ban Thanh tra để yêu cầu giải quyết. Vì không muốn phải dỡ ngôi nhà ông H5 đã dựng trên mảnh đất mà ông H5 và ông thỏa thuận chuyển nhượng nên ông và cụ Á đã gặp bà H6 để thỏa thuận mua lại phần đất của bà H6; theo đó ông phải trả tiền cho bà H6 phần diện tích đất có mặt tiền giáp Quốc lộ là 01m và mua thêm với bà H6 một phần diện tích đất nữa cũng có chiều rộng mặt tiền là 01m; như vậy phần đất mà ông mua với bà H6 có chiều rộng mặt tiền giáp Quốc lộ là 02m, chiều dài 27m (bằng chiều dài mảnh đất của ông H5); với tổng số tiền là 600.000 đồng. Do diện tích đất mua với bà H6 không lớn nên ông gộp chung vào giấy chuyển nhượng của ông H5. Nhưng sau đó, ông sợ có tranh chấp nên ngày 10/01/1990, bà H6 đã viết giấy nhượng đất cho ông.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông quản lý sử dụng đất cho đến nay. Khoảng năm 1990-1991, ông xây nhà cột 03 gian có chiều rộng hết đất và cho thuê, trong đó có cháu H8 là con của bà P thuê 01 gian nhưng do 02 tháng không trả tiền thuê quầy nên ông không tiếp tục cho thuê nữa; năm 1993-1994 ông xây lò bánh mỳ phía sau nhà cột 03 gian. Thực hiện chủ trương kê khai cấp GCNQSDĐ, ông đã kê khai và được UBND tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ vào ngày 08/11/1994 đối với diện tích 67m^2 thuộc thửa 18, tờ bản đồ 07; diện tích còn lại phía giáp đường Quốc lộ chưa được cấp bìa là do vào quy hoạch. Năm 2008, ông đã phá bỏ tất cả các công trình trên đất, đổ móng hết thửa đất và xây nhà 03 tầng trên phần diện tích đất 67m^2 đã được cấp GCNQSDĐ. Năm 2013, do thay đổi quy hoạch nên ông đã kê khai và được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ vào ngày 11/4/2013 đối với diện tích 133,4m^2 thuộc thửa 146 tờ bản đồ số 21. Năm 2015, ông đã xây dựng nối tiếp công trình đã xây năm 2008, chồng lên thành 5 tầng và xây khu vệ sinh trên phần đất phía sau tiếp giáp với tường rào của UBND huyện H như hiện nay. Quá trình ông quản lý sử dụng, xây dựng công trình, các chủ sử dụng đất hai bên liền kề không có ý kiến gì.

Khi mua đất với ông H5 ông mới biết trước đó ông B đã mua đất với ông E. Đến khoảng năm 1990-1991, vợ chồng ông B xây nhà, ông và gia đình ông B

đã chôn cọc làm ranh giới. Quá trình xây dựng, ông và gia đình ông B không có tranh chấp, lấn chiếm đất của nhau; ranh giới hiện trạng đất vẫn y nguyên từ khi xác định ranh giới năm 1990-1991 cho đến nay.

Khi ông xây nhà vào năm 2008, UBND huyện H đến để xác định ranh giới đất của gia đình ông và UBND huyện, lúc đó ông mới biết việc ông lấn sang một phần đất thuộc quyền quản lý sử dụng của UBND huyện. Cùng năm đó, UBND huyện H đã xây tường bao quanh thửa đất vì tường bao được xây thẳng nên còn thừa lại một phần diện tích đất giáp phía sau thửa đất mà ông đang quản lý sử dụng nên năm 2015 ông đã tận dụng diện tích đất đó để xây công trình phụ; đó chính là 6,8m^2 thể hiện bởi hình vẽ nối các điểm M1-M2-A3-A2 trên trích đo; khi UBND huyện H đề nghị ông trả lại đất thì ông sẽ trả lại phần đất này.

Năm 2015, vợ ông bị bệnh hiểm nghèo nên ông đã bán thửa đất 146 và công trình trên đất cho ông Đặng Quý Đ1; việc chuyển nhượng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H đăng ký biến động vào ngày 02/01/2015 tại trang 3 của GCNQSDĐ. Tuy nhiên giao dịch không thành do có Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 24/4/2018, ngày 09/10/2020, ông và ông Đ1 đã đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H để hủy nội dung xác nhận chuyển nhượng đất cho cho ông Đ1; đến nay ông vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất này.

Vì vậy, ông H1 đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Bị đơn, ông Hà Huy B và là người đại diện hợp pháp cho bị đơn bà Vũ Tố O trình bày***:

Gia đình ông đang quản lý sử dụng thửa đất số 483, tờ bản đồ số 21 bản đồ địa chính thị trấn H (được hợp lại từ các thửa 445, 446, 145) diện tích đất 193m^2, đã được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ ngày 09/12/2009. Nguồn gốc thửa đất trên là do gia đình ông nhận chuyển nhượng đất của ông Lý Kim E1, bà Lê Thanh H9 và anh Nguyễn Danh H10; cụ thể:

Thửa 445 và 446 chính là thửa 144 tờ bản đồ số 21 của bà Triệu Thị X. Năm 2002, bà X được cấp GCNQSDĐ rồi lần lượt chuyển nhượng cho chị H9 và anh H10 mỗi người 01 mảnh đất có chiều rộng mặt tiền là 03m, diện tích là 57m^2; thuộc một phần diện tích của thửa 144 nên tạo thành số thửa đất mới; phần đất chị H9 nhận chuyển nhượng với bà X có số thửa là 445, phần đất anh H10 nhận chuyển nhượng với bà X có số thửa là 446. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, chị H9, anh H10 chuyển nhượng lại thửa đất nói trên cho vợ chồng ông.

Ngày 16/12/2008 chị H9 chuyển nhượng cho vợ chồng ông thửa 445 có chiều rộng mặt tiền là 03m chiều sâu là 19m, tổng diện tích là 57m^2 với giá 150.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng giữa chị H9 và vợ chồng ông có lập Hợp đồng, có chứng thực tại UBND thị trấn H và đăng ký biến động trên GCNQSDĐ vào ngày 24/12/2008 theo nội dung Hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 12/5/2009, anh H10 chuyển nhượng cho vợ chồng ông thửa 446 có chiều rộng mặt tiền là 03m chiều dài là 19m, tổng diện tích là 57m^2 với giá 145.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng giữa anh H10 và vợ chồng ông có lập Hợp đồng, có chứng thực tại UBND thị trấn H và đăng ký biến động trên GCNQSDĐ vào ngày 15/9/2009**.**

Năm 1989, vợ ông mua với ông Lý Kim E1 01 mảnh đất có chiều rộng mặt tiền là 04m, chiều dài cạnh giáp đất ông H1 là 22,5m; chiều dài cạnh còn lại là 22,4m; với giá 800.000 đồng. Hai bên có viết giấy tờ mua bán vào ngày 04/02/1989, nhưng do đất vào quy hoạch nên khi đó không xin được xác nhận của chính quyền địa phương, đến ngày 24/6/1992 mới xin xác nhận của UBND thị trấn H. Ngày 08/11/1994, gia đình ông đã được UBND tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ mang tên bà Vũ Thị O1 đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng với ông E1; diện tích được cấp GCNQSDĐ là 34m^2 thuộc thửa số 17, tờ bản đồ 07; còn lại một phần diện tích đất phía tiếp giáp đường Quốc lộ do vào quy hoạch nên khi đó không được cấp GCNQDĐ. Đến năm 2009, Nhà nước thay đổi quy hoạch nên ông đã kê khai và được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ đối với 79m^2 đất thuộc thửa 147 tờ bản đồ số 21 mang tên bà Vũ Tố O. Thực tế trên Bản đồ, thửa đất mà nhà ông quản lý sử dụng là thửa 145 nhưng UBND huyện H có sai sót nên đã ghi trên GCNQSDĐ là thửa 147 nhưng vị trí và kích thước cạnh không thay đổi. Sau đó, gia đình ông đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ và gộp các thửa 147, 445 và 446 thành thửa 483, tờ bản đồ số 21, đã được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ ngày 09/12/2009.

Thời điểm bán đất cho vợ chồng ông, gia đình ông E1 đang sinh sống tại diện tích đất đó. Sau khi nhận chuyển nhượng, khoảng năm 1990-1991 thì vợ chồng ông mới chuyển về đây ở, khi đó ông với ông H1 có đóng cọc để xác định ranh giới đất giữa 02 gia đình; sau đó ông làm nhà chát vách trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng với ông E1 và trong phạm vi ranh giới mà ông và ông H1 đã xác định. Năm 2008, ông H1 xây nhà kiên cố, đổ móng liền khối (1 lần) hết chiều dài ranh giới đất giữa nhà ông H1 với nhà ông. Năm 2010, gia đình ông mới dỡ nhà cũ để xây nhà 03 tầng; năm 2015, ông H1 tiếp tục xây nhà nối tiếp nhà cũ trên phần đất của ông H1 ra đến sát vỉa hè. Quá trình quản lý, xây dựng giữa hai bên không phát sinh tranh chấp.

Tại địa bàn huyện H, việc mua bán đất không tính theo mét vuông mà tính theo mét mặt tiền. Theo Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và chị H9, anh H10 và Giấy nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông với ông E1 thì tổng chiều rộng mặt tiền là 10m, tương ứng với chiều rộng mặt tiền thửa 483 mà gia đình ông đã được cấp GCNQSDĐ (10,19m) và chiều dài các cạnh còn lại không có biến động. Ông B xác định gia đình ông không lấn chiếm đất và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Tại bản tự khai và các văn bản gửi Tòa án, UBND huyện H, tỉnh Lạng Sơn trình bày***:

Nguồn gốc thửa đất mà hiện nay UBND huyện H đang quản lý sử dụng trước đây là của cửa hàng lương thực huyện H thuộc Công ty L5 quản lý. Ngày 12/9/2002, UBND tỉnh Lạng Sơn đã có quyết định thu hồi và giao cho UBND huyện H xây dựng trụ sở; ngày 29/12/2006, UBND huyện H đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 150 tờ bản đồ số 21. Ngày 03/4/2015 UBND tỉnh Lạng Sơn ra Quyết định điều chỉnh (biến động giảm) diện tích đất nói trên; ngày 10/7/2015 UBND huyện H được cấp đổi GCNQSDĐ. Do các hộ dân có đất liền kề với UBND huyện H đã sử dụng lấn sang đất của UBND huyện, trong đó có gia đình ông H1. Ngày 02/6/2006, UBND huyện H cùng một số hộ dân có đất tiếp giáp với UBND huyện đã xác định ranh giới thửa đất và UBND huyện đã xây tường bao vào năm 2008.

Theo sổ đăng ký ruộng đất, bà Vũ Thị O1 đứng tên chủ sử dụng đối với thửa đất số 17, ông Đặng Quý H1 đứng tên chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 18 cùng tờ bản đồ số 07.

Năm 1994 ông H1 được cấp GCNQSDĐ đối với 67m^2 thuộc thửa đất số 18 tờ bản đồ số 07, diện tích còn lại 66,4m^2 là đất lưu không nên chưa được cấp GCNQSDĐ. Từ năm 2004 đến nay, đường Q cũ nay là đường nội thị, diện tích đất lưu không nói trên không thuộc quy hoạch hành lang Quốc lộ A, nên sau khi có kết quả xét xử phúc theo Bản án dân sự số 49/2012/DS-PT ngày 18/10/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn; ông H1 có đơn kê khai cấp GCNQSDĐ; ngày 11/4/2013 UBND huyện H đã cấp GCNQSDĐ cho ông H1 với tổng diện tích là 133,4m^2 thuộc thửa 146 tờ bản đồ số 21 (sự chênh lệch về diện tích giữa bản đồ giải thửa và bản đồ địa chính là do sai số được phép trong đo đạc). Việc cấp GCNQSDĐ cho ông H1 là đúng quy định; GCNQSDĐ đã cấp cho ông H1 vào năm 1994 đã thu hồi trong quá trình cấp đổi lại GCNQSDĐ vào năm 2013.

Sau khi kiểm tra hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông H1 và hồ sơ cấp GCNQSDĐ của UBND huyện H, đối chiếu với bản đồ giải thửa đang được lưu trữ tại UBND thị trấn H và theo trích đo khu đất tranh chấp do Công ty S3, chi nhánh L6 thực hiện ngày 10/7/2023 cho thấy: Diện tích đất của UBND huyện H được cấp GCNQSDĐ không cấp chồng lấn lên diện tích đất của hộ ông H1. Đối với diện tích 6,8m^2 thuộc một phần thửa đất 146 thể hiện trên trích đo khu đất tranh chấp mà ông H1 đang quản lý sử dụng là của UBND huyện H nhưng không nằm trong GCNQSDĐ của UBND huyện H và UBND huyện H không còn nhu cầu sử dụng. Sau khi cơ quan có thẩm quyền giải quyết xong sự việc tranh chấp đất nêu trên, UBND huyện H sẽ xem xét giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định. Nay bà P cho rằng UBND huyện H lấn chiếm đất để xây dựng bể phốt và tường bao trên đó và đề nghị UBND huyện H trả lại đất là không có căn cứ

Đối với việc cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông B: Ngày 08/11/1994, bà Vũ Tố O được UBND tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 07. Ngày 17/11/2009, UBND huyện H cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 145, tờ bản đồ số 21 mang tên bà Vũ Tố O theo thủ tục cấp đổi nhưng do nhầm lẫn nên đã ghi nhầm số hiệu thửa đất trên GCNQSDĐ là thửa số 147. Tiếp đó, bà Vũ Tố O đề nghị gộp thửa 445, 446 và 145 thành thửa 483 tờ bản đồ số 21 như thông tin trên GCNQSDĐ do UBND huyện H cấp ngày 09/12/2009 mang tên ông Hà Huy B, bà Vũ Tố O. Việc cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông B, bà O là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Vị trí thửa đất số 147, tờ bản đồ số 21 do gia đình bà Vũ Tố O quản lý sử dụng và đã được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ lần gần đây nhất là 17/9/2015.

**** Ý kiến của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

- *Ông Hoàng Huy H2* là chồng của bà P, nhất trí với ý kiến của bà P.

- *Chị Đặng Hương Quỳnh A, anh Đặng Khánh N* là các con của ông H1, nhất trí với ý kiến của ông H1,

- *Anh Hà Thái L, chị Hà Thùy L1* là các con của ông Hà Huy B, nhất trí với ý kiến của ông B.

- *Bà Nguyễn Thị Đ và anh Đỗ Duy T2 trình bày:* Năm 1990, anh T2 làm nhà, bà Đ có gặp và thỏa thuận với bà P nhượng lại một ít đất để cửa nhà anh T2 không đối diện với gốc cây gạo phía bên kia đường, bà P đồng ý cho nhà bà 30cm mặt tiền.

- *Người đại diện theo ủy quyền của UBND thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn trình bày*: Sổ đăng ký ruộng đất lưu giữ tại UBND thị trấn H thể hiện chủ sử dụng đất đối với các thửa đất tại tờ bản đồ số 07 như sau: Thửa đất số 16 đứng tên chủ sử dụng là ông Phạm Quốc H11; Thửa đất số 17 đứng tên chủ sử dụng là bà Vũ Thị O1; Thửa đất số 18 đứng tên chủ sử dụng là ông Đặng Quý H1; Thửa đất số 19 đứng tên chủ sử dụng là bà Phạm Thị Q1. Sổ mục kê bản đồ địa chính can vẽ năm 1996 lưu giữ tại UBND thị trấn H thể hiện chủ sử dụng đất đối với các thửa đất tại tờ bản đồ số 21 như sau: Thửa đất số 144 đứng tên chủ sử dụng là ông H11; Thửa đất số 145 đứng tên chủ sử dụng là ông B; Thửa đất số 146 đứng tên chủ sử dụng là ông H1; Thửa đất số 147 đứng tên chủ sử dụng là bà O1; Thửa đất số 148 đứng tên chủ sử dụng là Thuyết; Thửa đất số 149 đứng tên chủ sử dụng là T6; Thửa đất số 150 đứng tên chủ sử dụng là kho lương thực (trong sổ chỉ ghi tên không ghi họ).

- *Người đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Lạng Sơn trình bày:*

Ngày 21/10/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 146, tờ bản đồ số 21 giữa ông H1 với ông Đ1. Sau khi kiểm tra, hồ sơ bảo đảm bảo tính tính hợp lệ, ngày

02/11/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H đã xác nhận thay đổi về chủ sử dụng nhà đất vào trang 3 của GCNQSDĐ với nội dung: "Ngày 02/11/2015 chuyển nhượng cho ông Đặng Quý Đ1, CMND số 082288425, địa chỉ thường trú tại khu N, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn theo hồ sơ số 001794.CN.001".

Bản án dân sự phúc thẩm số 38/2018/DS-PT ngày 17/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 146 giữa ông H1 và ông Đ1 là vô hiệu và hủy nội dung xác nhận chuyển quyền sử dụng đất ngày 02/11/2015 tại trang 3 của GCNQSDĐ. Vì vậy, hiện nay GCNQSDĐ số GCN: CH 01028 mà UBND huyện H cấp ngày 11/4/2013 đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 21 mang tên ông Đặng Quý H1.

**** Ý kiến của những người làm chứng:***

- *Bà Nguyễn Thị L2 trình bày*: Bà là vợ của ông Nguyễn Duyên H5, ông H5 đã chết năm 1999. Năm 1989-1990, vợ chồng bà chuyển nhượng cho hai chị em bà P và ông H1 một thửa đất tại khu A, thị trấn H mà vợ chồng bà đã mua của ông T4; trên đất có 02 gian nhà trát vách, lợp ngói Sông C với giá chuyển nhượng là 1.700.000 đồng. Do điều kiện kinh tế khó khăn, bà P và ông H1 phải trả tiền cho vợ chồng bà nhiều lần; đến khi hai chị em trả đủ 1.700.000 đồng, ngày 06/01/1990 ông H5 mới viết Giấy biên nhận nhượng bán nhà đất nói trên cho bà P và ông H1, giấy biên nhận đó có chữ ký của vợ chồng bà và chữ ký của vợ chồng chị H9 anh Q là con gái và con rể của bà. Thời điểm vợ chồng bà bán nhà đất cho bà P và ông H1 thì bà H6 có đến tranh chấp với giai đình bà, phần đất tranh chấp có diện tích như thế nào thì bà không biết. Sau đó, ông H1 mang giấy nhượng đất đến nhà nhờ chồng bà ký lại vì muốn ghi tiền chuyển nhượng ít đi để khi đi kê khai phải nộp thuế ít. Vì là chú cháu trong nhà nên chồng bà ký vào giấy mà không đọc nội dung. Đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật vắng mặt bà.

- *Bà Lý Thị H6 trình bày*: Năm 1989-1990, bà bán cho ông H1 01 mảnh đất có chiều rộng mặt tiền là 02m với giá 600.000 đồng do cụ Á (mẹ ông H1) là người đứng ra giao dịch, ông H1 là người trả tiền. Thời điểm thỏa thuận mua bán thì không làm giấy tờ và không đo diện tích cụ thể. Sau đó, ông H1 đề nghị viết giấy tờ cho chắc chắn nên ngày 10/01/1990 âm lịch, bà đã ký Giấy biên nhận có nội dung bà bán cho ông H1 02m đất mặt đường với số tiền 600.000 đồng và ông H1 đã xây nhà trên phần đất này. Bà H6 khẳng định, bà không được bán đất cho bà P; không bán đất chung cho 02 người là bà P và ông H1. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 18/4/2011, bà H6 trình bày: Cách đây mấy năm, ông H2 chồng bà P đến nhà bà đề nghị bà ký giấy chứng nhận cho việc bà đã bán 02m đất mặt tiền cho bà P và ông H1 nhưng bà không đồng ý. Nay bà không có liên quan đến vụ án trên nên từ chối tham gia tố tụng, đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Bà Đặng Thị Y trình bày*: Bà là em gái ruột của bà P và ông H1. Có việc bà P và ông H1 mua chung nhà đất của vợ chồng ông H5; lúc mua, trên đất có 02

gian nhà ngói chát vách với giá 1.700.000 đồng. Bà P là người trực tiếp thỏa thuận với vợ chồng ông H5, nhưng thời điểm đó phải là người ở thị trấn H thì mới được mua đất tại thị trấn H, vì vậy bà P phải ghi tên của ông H1 vào Giấy chuyển nhượng. Việc thanh toán tiền mua đất cho vợ chồng ông H5 được thực hiện làm nhiều lần; sau khi trả đủ tiền, ngày 06/01/1990 ông H5 mới viết Giấy biên nhận bán nhà đất cho bà P và ông H1, bà có được ký vào Giấy biên nhận đó. Sau đó, bà P có cho mẹ con bà Đ, anh T2 một ít đất để tránh cho cửa nhà của anh Đ không đối diện với gốc cây gạo ở phía bên kia đường; sau này ông H1 biết việc này nhưng không có ý kiến gì. Năm 1990, bà P và ông H1 lại mua với bà H6 02m đất mặt tiền. Năm 1992, ông H1 đọc cho bà viết giấy mua bán nhà đất với ông H5. Khi thấy không đúng số tiền mua bán, bà có hỏi thì ông H1 cho biết viết ít tiền để thuế đỡ nặng; bà có hỏi mua chung nhau tại sao không có tên bà P thì ông H1 không trả lời nên bà không viết tiếp nữa và bảo huỷ giấy này đi để viết lại giấy khác nhưng ông H1 nói đưa lại giấy đó để ông H1 hủy rồi mai viết giấy khác, đến hôm sau bà sang thì ông H1 bảo không cần nữa. Ngày 11/3/2008, bà P cho bà xem bản photo Giấy nhượng lại đất và nhà ở lập ngày 20/7/1989 thì bà nhận ra giấy đó là do bà viết, dòng chữ ngày tháng, năm, người mua, người bán là chữ của ông H1 viết thêm. Bà Y khẳng định Giấy nhượng lại đất và nhà ở nói trên là bà viết năm 1992, không phải viết năm 1989 như ông H1 trình bày. Đề nghị Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bà.

- *Ông Đặng Quý T3 trình bày:* Có việc bà P và ông H1 mua chung một mảnh đất của vợ chồng ông H5, trên đất có 02 gian nhà trát vách lợp ngói Sông C với giá 1.700.000 đồng. Ông có được đi trả tiền hộ 01 lần với số tiền 400.000 đồng và được ông H1 rủ đi cùng ông H2 đến nhà ông N2 để làm giấy tờ nhưng ông N2 bảo chưa làm được ngay nên ông H1 cầm giấy tờ đi về. Đề nghị Tòa án xét xử vụ án vắng mặt ông.

- *Ông Đặng Quý C trình bày:* Không có việc bà P và ông H1 mua chung đất. Việc mua đất với vợ chồng ông H5 là do mẹ của ông (cụ Á) giao dịch thực hiện và ông H1 là người trả tiền mua đất cho cụ Á. Thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất có 02 gian nhà trát vách lợp ngói Sông C.

- *Ông Đặng Quý Đ1 trình bày*: Ngày 21/10/2015, ông và ông H1 có lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 146 tờ bản đồ số 21 và đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động với cơ quan có thẩm quyền nhưng thực tế ông chưa nhận tài sản. Nguồn gốc đất đó do ông H1 mua với ông H5 và bà H6 và đã được cấp GCNQDĐ. Giấy mua bán do bà P xuất trình không có xác nhận của chính quyền địa phương; những người làm chứng cho bà P là không khách quan do có mâu thuẫn với ông H1. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *Bà Phạm Thị S trình bày:* Bà P và ông H1 có mua chung mảnh đất có mặt tiền 02m với bà H6 hay không thì bà không biết. Bà chỉ biết việc bà P trả bà H6

300.000 đồng tiền mua 02m đất mặt tiền với bà H6.

- *Ông Vũ Tiến D1 trình bày*: Ông không biết việc mua bán đất của bà P và ông H1. Tháng 01/1990, bà P hỏi vay ông 300.000 đồng để trả tiền mua đất với bà H6.

- *Ông Vũ Ngọc S1 trình bày:* Ông là anh trai bà O1 (vợ ông B). Năm 1989-1990, bà O1 có mua mảnh đất giáp đất của ông H1 hiện nay. Ông có lên xem 02 bên gia đình đóng cọc xác định ranh giới, lúc đó có cả bà P và ông H1 ở đó. Sau đó mấy năm, bà P đưa cho ông 01 tờ giấy để ông xác nhận lúc đào ranh giới có mặt ông và ông đã ký vào giấy đó. Việc bà P và ông H1 có mua chung đất hay không, ông không biết.

**** Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp:***

- *Vụ án được thụ lý sơ thẩm lần thứ 1:* Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2010/DS-ST ngày 29/7/2010 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 08/10/2010, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn thụ lý phúc thẩm do có kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn. Bản án phúc thẩm số 56/2010/DS-PT ngày 29/12/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2010/DS-ST ngày 29/7/2010 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- *Vụ án được thụ lý sơ thẩm lần thứ 2:* Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2012/DS-ST ngày 23/7/2012 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 30/8/2012, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn thụ lý phúc thẩm do có kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Huy H2. Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2012/DS-PT ngày 18/10/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã quyết định: Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của bà Đặng Hồng P khởi kiện ông Đặng Quý H1 phải bồi thường số tiền 331.500.000 đồng và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu nói trên; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2012/DS-ST ngày 23/7/2012 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- *Quyết định giám đốc thẩm số 15/2016/DS-GĐT ngày 20/4/2016* của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2012/DS-PT ngày 18/10/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2012/DS-ST ngày 23/7/2012 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm lại.

- *Vụ án được thụ lý sơ thẩm lần thứ 3:* Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn đã bác

toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 05/6/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn thụ lý phúc thẩm do có kháng cáo của nguyên đơn. Bản án dân sự phúc thẩm số 38/2018/DS-PT ngày 17/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn quyết định: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- *Quyết định giám đốc thẩm số 12/2022/DS-GĐT ngày 28/02/2022* của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội: hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 38/2018/DS-PT ngày 17/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 12/7/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo Quyết định giám đốc thẩm số 12/2022/DS-GĐT ngày 28/02/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Ngày 18/9/2023 ông H1 có đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị L2 bồi thường và công khai xin lỗi ông trên phương tiện thông tin đại chúng; ngày 04/10/2023, ông H1 đã rút yêu cầu đối với bà L2.

Ngày 20/8/2022, ông H1 có đơn yêu cầu Tòa án buộc bà P phải bồi thường cho ông tiền tổn thất về vật chất và tinh thần là 100.000.000 đồng và bồi thường 600.000.000 đồng do cản trợ việc sử dụng tài sản. Yêu cầu phản tố của ông H1 đối với bà P đã được Tòa án thụ lý vào ngày 27/9/2022.

Ngày 23/02/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Việc xem xét thẩm định tại chỗ được Công ty S3 chi nhánh L6 đo đạc theo sự dẫn đạc của bà P và ông H1; kết quả đo đạc được thể hiện tại trích đo khu đất tranh chấp số TĐ 08/2023 ngày 10/7/2023 do Công ty S3 chi nhánh L6 thực hiện. Kết quả định giá, Hội đồng định giá xác định giá trị đất tranh chấp là 88.950.000 đồng/m^2. Tổng giá trị tài sản trên đất mà ông H1 đang quản lý sử dụng là 2.121.838.000 đồng; đối với ngôi nhà mà ông H5 dựng và nhà quán bán hàng mà bà P tạo dựng đều không còn tồn tại nên Hội đồng định giá không định giá.

Sau khi có kết quả đo đạc, ngày 21/8/2023, bà P có đơn khởi kiện bổ sung đối với ông B, bà O1 và UBND huyện H. Theo nội dung khởi kiện bổ sung, bà P cho rằng ông B, bà O1 và UBND huyện H đã lấn chiếm một phần diện tích đất đã mua của ông H5 và bà H6. Yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà P đã được Tòa án thụ lý theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã triệu tập nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng viết tự khai, trình bày ý kiến đối với nội dung liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà P và yêu cầu phản tố của ông H1.

Tòa án yêu cầu đương sự thực hiện nghĩa vụ nộp tiền chi phí tố tụng để thực hiện việc thẩm định, định giá đối với tài sản tranh chấp có liên quan đến yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn nhưng đương sự không thực hiện.

Ngày 06/10/2023, Tòa án đã ra thông báo hòa giải và tiếp cận công khai chứng cứ nhưng vắng mặt nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bị đơn đề nghị không tiến hành hòa giải. Vì vậy, vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 4 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại Bản án sơ dân sự thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 19/01/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã quyết định: Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 160, Điều 162, Điều 165, Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 218, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Các Điều 163, 164, 166, 169, 208, 209, khoản 1 Điều 584, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 2, Điều 24, Điều 36 Luật Đất đai năm 1993; Điều 49, Điều 50, Điều 105, Điều 107 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ Điều 12, Điều 15, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu sau:

1. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Đặng Quý H1 đối với bà Đặng Hồng P, do ông Đặng Quý H1 rút yêu cầu cụ thể: Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông Đăng Quý H12 về việc:

- Yêu cầu bà Đặng Hồng P phải bồi thường tổn thất về vật chất và tinh thần với số tiền 100.000.000 đồng.

- Yêu cầu bà Đặng Hồng P phải bồi thường do cản trở việc sử dụng tài sản và gây ra các tổn thất là 600.000.000 đồng.

Ông Đặng Quý H1 có quyền khởi kiện lại các yêu cầu trên theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Hồng P về việc:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 194, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Đặng Quý H1 và ông Đặng Quý Đ1 lập ngày 21/10/2015, có chứng thực của UBND thị trấn H, tỉnh Lạng Sơn đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 21, diện tích 133,4m^2 là vô hiệu và đề nghị huỷ nội dung đăng ký biến động ngày 02/11/2015 tại trang 3 trên Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số BE 429651 ngày 11/4/2013 do UBND huyện H, tỉnh Lạng Sơn cấp mang tên ông Đặng Quý H1 vì sự việc đã được giải quyết, đối tượng khởi kiện không còn.

Bà Đặng Hồng P không có quyền khởi kiện lại nội dung này.

II. Về yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Hồng P đối với ông Hà Huy B, bà Vũ Tố O và UBND huyện H, tỉnh Lạng Sơn:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Hồng P về việc buộc ông Hà Huy B và bà Vũ Tố O phải trả lại diện tích đất tranh chấp là 38,5m^2 được ký hiệu là hình nối các điểm B1-B2-B9-A2-M1-B3-A1-B1 trên mảnh trích đo và tháo dỡ tài sản trên diện tích đất này.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Hồng P về việc buộc UBND huyện H, tỉnh Lạng Sơn phải trả lại diện tích đất tranh chấp là 28,8m^2 được ký hiệu B9-B4-B5-B6-A3-A2-B9 trên mảnh trích đo và tháo dỡ tài sản trên diện tích đất này.

3. Buộc bà Đặng Hồng P và ông Hoàng Huy H2 chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích đã nêu tại mục 1, mục 2 của phần II nói trên.

III. Về yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Hồng P đối với ông Đặng Quý H1:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Hồng P, cụ thể như sau:

1.1. Xác định bà Đặng Hồng P và ông Đặng Quý H1 mua chung 88m^2 đất với ông Nguyễn Duyên H5. Buộc ông Đặng Quý H1 phải thanh toán cho bà Đặng Hồng P 1/2 trị giá diện tích đất mua chung tương ứng với số tiền 3.913.800.000 đồng (ba tỷ chín trăm mười ba triệu tám trăm đồng).

1.2. Ông Đặng Quý H1 được quyền quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất mua chung là 88m^2 đất thuộc một phần thửa số 146 tờ bản đồ số 21, đã dược UBND huyện H, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 429651, ngày 11/4/2013 mang tên Đặng Quý H1.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Hồng P về việc:

2.1. Bà Đặng Hồng P và ông Đặng Quý H1 mua chung đất của bà Lý Thị H6.

2.2. Yêu cầu ông Đặng Quý H1 phải trả bà Đặng Hồng P tiền mua chung đất tương ứng với giá trị 1/2 diện tích đất mua chung.

2.3. Yêu cầu ông Đặng Quý H1 bồi thường tiền mất thu nhập từ ngày 13/7/1994 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm; với số tiền 10.000.000 đồng/tháng.

2.4. Yêu cầu ông Đặng Quý H1 bồi thường 200.000.000 đồng trị giá 02 ngôi nhà gỗ.

2.5. Yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ E 0027803 ngày 08/11/1994 do UBND tỉnh Lạng Sơn cấp mang tên ông Đặng Quý H1 đối với thửa đất 18, tờ bản đồ số 7 diện tích 67m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 429651 ngày 11/4/2013 do UBND huyện H, tỉnh Lạng Sơn cấp mang tên ông Đặng Quý H1 đối với thửa đất 146, tờ bản đồ số 21.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu lãi suất chậm trả, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/01/2024, nguyên đơn bà Đặng Hồng P có đơn kháng cáo hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 31/01/2024, bị đơn ông Đặng Quý H1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm vì không có việc ông mua chung đất với bà P.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn bà P, bị đơn ông H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

1. Xác định bà Đặng Hồng P và ông Đặng Quý H1 mua chung diện tích đất của ông Nguyễn Duyên H5 và bà Lý Thị H6;

2. Yêu cầu ông Đặng Quý H1 phải trả bà Đặng Hồng P tiền mua chung đất tương ứng với giá trị 1/2 diện tích đất mua chung bằng đất;

3. Yêu cầu ông Đặng Quý H1 bồi thường tiền mất thu nhập từ ngày 13/7/1994 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, với số tiền 10.000.000 đồng/tháng.

4. Yêu cầu ông Đặng Quý H1 bồi thường 200.000.000 đồng trị giá 02 ngôi nhà gỗ;

5. Yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ E 0027803 ngày 08/11/1994 do UBND tỉnh Lạng Sơn cấp mang tên ông Đặng Quý H1 đối với thửa đất 18, tờ bản đồ số 7 diện tích 67m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 429651 ngày 11/4/2013 do UBND huyện H, tỉnh Lạng Sơn cấp mang tên ông Đặng Quý H1 đối với thửa đất 146, tờ bản đồ số 21.

6. Yêu cầu ông Hà Huy B và bà Vũ Tố O phải trả lại diện tích đất tranh chấp là 38,5m^2 được ký hiệu là hình nối các điểm B1-B2-B9-A2-M1-B3-A1-B1 trên mảnh trích đo và tháo dỡ tài sản trên diện tích đất này.

7. Yêu cầu UBND huyện H, tỉnh Lạng Sơn phải trả lại diện tích đất tranh chấp là 28,8m^2 được ký hiệu B9-B4-B5-B6-A3-A2-B9 trên mảnh trích đo và tháo dỡ tài sản trên diện tích đất này.

8. Yêu cầu Hội đồng xét xử đình chỉ vụ án do ông H1 có dấu hiệu của tội phạm hình sự và bà P đã có đơn gửi cơ quan Công an.

Bị đơn ông H1 trình bày: Diện tích đất ông H1 đang sử dụng mà bà P cho rằng là đất mua chung với bà ấy là không đúng. Diện tích đất này là tiền của ông H1 bỏ ra mua và sau đó ông sử dụng làm nhà ở trên thửa đất đó 3 lần đã được UBND cấp GCNQSDĐ nhiều lần, bà P biết nhưng không có ý kiến phản đối gì. Ông H1 không nhất trí với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà P.

Bị đơn ông B trình bày: Diện tích đất ông B đang sử dụng là do ông mua của 3 hộ, diện tích chiều mặt là 10m và đã được cấp GCNQSDĐ; quá trình sử dụng phần tiếp giáp với nhà ông H1 từ trước đến nay hai bên không có tranh chấp và ông H1 đã làm nhà sát phần đất; khi Tòa án về thẩm định lại nhà ông còn thiếu so với diện tích ông mua của 3 nhà. Nay bà P khởi kiện đòi ông trả diện tích đất 38,5m^2 thì ông không nhất trí.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Huy H2 đứng về phía nguyên đơn nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong hạn luật định, nên được chấp nhận để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà P, ông H1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, nghe lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông H1, bà P nộp trong thời hạn và đúng với quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ, được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

[1.2] Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, tư cách đương sự, thẩm quyền giải quyết là đúng pháp luật.

[1.3] Về việc vắng mặt của các đương sự: Bị đơn UBND huyện H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị trấn H, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án của bà P, ông H1, thấy:

[2.1] Diện tích đất ông H1 đang quản lý sử dụng là 133,8m^2 đất; được ký hiệu là hình vẽ nối các điểm A1-B3-M1-A2-A3-M2-B7-A4-A1 thuộc một phần thửa số 145, 146, 150; trong đó có: 132,3m^2 đất thuộc thửa 146; 0,4m^2 thuộc thửa đất số 145 và 1,1m^2 thuộc thửa đất số 150.

[2.1.1] Về việc nhận chuyển nhượng nhà đất với vợ chồng ông H5: Giấy nhượng lại đất và nhà ở đề ngày 20/7/1989 (do ông H1 xuất trình) là do ông nhờ bà Y viết; thực tế số tiền chuyển nhượng là 1.700.000 đồng nhưng trong giấy ghi "chín trăm tám mươi ngàn đồng chẵn" là để giảm bớt tiền thuế. Bà Y thừa nhận được ông H1 nhờ viết Giấy nhượng lại đất và nhà ở đề ngày 20/7/1989. Tuy nhiên, theo bà Y, thời gian lập giấy là năm 1992, không phải năm 1989; nội dung Giấy nhượng lại đất và nhà nói trên do ông H1 đọc cho bà Y viết, khi thấy nội dung giấy không có tên người nhận chuyển nhượng là bà P thì bà Y dừng lại không viết tiếp nữa nên dòng chữ ngày tháng, năm, người mua, người bán trong Giấy nhượng nhà đất đề ngày 20/7/1989 không phải chữ viết của bà; ông H1 đã giữ lại giấy này (BL 37). Ông H1 thừa nhận dòng chữ ngày, tháng, năm, người mua, người bán trong giấy nhượng nhà đất đề ngày 20/7/1989 là chữ của ông H1 viết thêm rồi đi lấy xác nhận của chính quyền địa phương.

[2.1.2] Đối với Giấy biên nhận đề ngày 06/01/1990 do bà P xuất trình có nội dung: Ông Nguyễn Duyên H5 nhượng bán cho ông H1 và bà P 01 ngôi nhà ngói 02 gian, diện tích đất ở theo Giấy nhượng bán của ông Lương Văn T4 để lại, với số tiền là 1.700.000 đồng; ông H5 đã nhận đủ tiền và trao lại toàn bộ giấy tờ, chìa khóa cho chị P, kể từ nay sẽ thuộc quyền hai chị em chị bà P và ông H1 quản lý. Giấy biên nhận này được bà Y (em gái của ông H1 bà P), bà L2, chị H9, anh Q (là vợ, con gái, con dể của ông H5) ký; quá trình giải quyết vụ án, những người này đều có lời khai khẳng định việc ông H5 bán nhà đất cho bà P và ông H1 như nội dung Giấy biên nhận nói trên. Tại Bản tường trình đề ngày 27/3/1989, ông H5 khẳng định được ký tên vào hai giấy bán nhà (một giấy do bà P xuất trình, 01 giấy do ông H1 xuất trình), ông bán nhà đất cho cả bà P và ông H1 với số tiền 1.700.000 đồng, ông đã nhận đủ tiền và giao chìa khóa nhà cho bà P, còn Giấy nhượng lại đất và nhà ở đề ngày 20/7/1989 là do ông ký theo yêu cầu của ông H1 với số tiền chuyển nhượng ít để nộp thuế ít hơn.

[2.1.3] Do đó, có căn cứ xác định bà P và ông H1 cùng mua chung nhà đất của ông H5; bà P và ông H1 đã cùng nhau thanh toán tiền cho ông H5 nên bà P khởi kiện yêu cầu ông H1 trả tiền mua chung đất là không có cơ sở chấp nhận; điều này cũng phù hợp với nhận định và quyết định của Bản án Giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[2.2] Đối với việc nhận chuyển nhượng đất với bà H6: Bà H6 thừa nhận năm 1989-1990 bà được bán mảnh đất có chiều rộng mặt tiền là 02m cho ông H1 với

giá 600.000 đồng do cụ Á (mẹ ông H1) là người đứng ra giao dịch, ông H1 là người trả tiền; không bán đất cho bà P và cũng không bán đất chung cho bà P và ông H1 như bà P trình bày. Thời điểm thỏa thuận mua bán đất không làm giấy tờ, sau đó ông H1 yêu cầu bà ký giấy nên bà đã ký giấy biên nhận có nội dung bà bán cho ông H1 02m đất mặt đường với số tiền 600.000 đồng và ông H1 đã xây nhà trên phần đất này. Ông H2 chồng bà P đến nhà bà đề nghị bà ký giấy chứng nhận cho việc bà đã bán 02m đất cho bà P và ông H1 nhưng bà không đồng ý. Như vậy, bà H6 bán mảnh đất có chiều rộng 02m mặt tiền cho ông H1 nhưng trong đó có một phần nằm trong diện tích mà bà P và ông H1 thỏa thuận nhận chuyển nhượng với ông H5. Vì vậy, lời khai, dẫn đạc của ông H1 về việc nhận chuyển nhượng 39m^2 đất với bà H6 là có cơ sở; không có căn cứ để xác định bà P và ông H1 mua chung mảnh đất có chiều rộng 02m mặt tiền với bà H6.

[2.3] Về yêu cầu trả 1/2 diện tích đất mua chung: Diện tích đất mà bà P và ông H1 mua với ông H5 sẽ bằng diện tích đất mà ông H1 đang quản lý sử dụng là trừ đi diện tích đất ông H1 mua với bà H6 và diện tích đất ông H1 tận dụng do UBND huyện H không sử dụng đến, cụ thể là 133,8m^2 - (39m^2 + 6,8m^2) = 88m^2 (ký hiệu A4-C1-C2-M2-B7-A4-C1 trên trích đo) nên bà P yêu cầu ông H1 trả 1/2 diện tích đất là có căn cứ. Tuy nhiên, năm 2008 và năm 2015, ông H1 đã xây dựng công trình kiên cố; việc ông H1 xây dựng công trình sau khi có Bản án phúc thẩm; trên đất hiện nay là ngôi nhà 05 tầng. Vì vậy, yêu cầu tháo dỡ di dời tài sản để trả bằng hiện vật mà bà P đưa ra sẽ ảnh hưởng đến kết cấu công trình và gây khó khăn cho công tác thi hành án, vì vậy, buộc ông H1 có trách nhiệm thanh toán bằng tiền cho bà P, tương ứng với trị giá của 1/2 diện tích đất mua chung là 44m^2, theo giá định giá tài sản ngày 23/02/2023 là 88.950.000 đồng/m^2. Ông H1 phải có trách nhiệm trả bà P số tiền 3.913.800.000 đồng. Do đó, không cần thiết phải hủy GCNQSDĐ do UBND huyện H cấp cho ông H1 với tổng diện tích là 133,4m^2 thuộc thửa 146, tờ bản đồ số 21.

[2.4] Đối với yêu cầu của bà P buộc H1 phải bồi thường tiền mất thu nhập kinh doanh từ ngày 13/7/1994 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm: Bà P thừa nhận 10/5/1994, gia đình bà tự tháo dỡ quán theo yêu cầu của UBND thị trấn H, bà P cũng không chứng minh được thiệt hại thực tế xảy ra nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của bà P.

[2.5] Đối với yêu cầu của bà P buộc ông H1 phải bồi thường giá trị 02 gian nhà gỗ lim (01 quán và 01 nhà) tổng là 200.000.000 đồng: Các đương sự đều thừa nhận thời điểm nhận chuyển nhượng với ông H5, trên đất có nhà. Tuy nhiên về đặc điểm ngôi nhà, bà P và ông H2 cho rằng đó là 02 gian nhà được làm bằng gỗ lim, chát toóc xi, có chiều rộng 4m, chiều dài 2,8m, các cột nhà đều được làm bằng gỗ lim và tự xác định giá trị căn nhà là 150.000.000 đồng; giá trị quán bán hàng là 50.000.000 đồng.

Các tài sản nói trên hiện không còn tồn tại nên Hội đồng định giá không có căn cứ để định giá. Mặt khác, bà P không chứng minh được việc ông H1 đã sử dụng nguyên vật liệu của quán bán hàng mà gia đình bà đã dỡ; lời khai của ông H5, bà L2, bà Y, ông T3 phù hợp với lời khai của ông H1 về việc khi chuyển nhượng, trên đất của ông H5 có 01 ngôi nhà 02 gian trát vách lợp ngói Sông C. Vì vậy, không có căn cứ để xem xét yêu cầu này của bà P.

[2.6] Xét yêu cầu khởi kiện của bà P đối với ông Hà Huy B và bà Vũ Tố O: Theo bà P, nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 38,5m^2 được ký hiệu là hình vẽ nối các điểm B1-B2-B9-A2-B3-A1-B1; thuộc một phần thửa 145, 146 và 150 cùng tờ bản đồ số 21 là do bà P nhận chuyển nhượng với bà H6 và ông H5. Phần đất nhận chuyển nhượng với ông H5 có chiều rộng mặt tiền là 6,5m (đã trừ 30cm cho nhà Đ) và chiều rộng phía giáp lương thực là 08m, dài 29m; phần đất nhận chuyển nhượng với bà H6 có chiều rộng mặt tiền là 02m nhưng ngắn hơn phần đất nhận chuyển nhượng với ông H5. Lấy ranh giới cố định phía tiếp giáp thửa 147, tờ bản đồ số 21 (thể hiện cạnh A4-B6 trên trích đo) làm mốc kéo về phía thửa 145 (nhà ông B) để xác định phần diện tích đất tranh chấp. Nguồn gốc đất ông B mua của ông E1 là của ông H13 (bố của bà H6 và là chú của ông E1), ông H13 chỉ có mảnh đất rộng 04m đất mặt tiền, trong khi bà H6 đã bán cho bà 02m đất mặt tiền thì ông E1 không còn đủ 04m đất mặt tiền để bán cho ông B.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bà P, ông H1, ông B, vợ chồng ông H5, bà H6 đều thừa nhận: Diện tích đất chuyển nhượng được đề cập tại Giấy biên nhận đề ngày 06/01/1990 là theo giấy nhượng bán đất giữa ông T4 và ông H5; theo đó mảnh đất có chiều rộng mặt tiền giáp đường Quốc lộ là 6,8m, phía giáp lương thực rộng 08m và chiều dài mảnh đất là 12m. Do đất vào quy hoạch, gia đình ông H5 đã chuyển nhà đi nơi khác, sau mấy năm chưa thấy Nhà nước xây dựng nên ông H5 xin dựng 02 gian nhà tạm để bán hàng, rồi sau đó chuyển nhượng lại thì phát sinh tranh chấp với bà H6 01m đất mặt tiền, bà H6 đã đóng cọc vào 01 gian nhà mà ông H5 đã dựng, về phía bà H6 khẳng định được bán 02m đất mặt tiền; bà P, ông H1 đều trình bày được mua 02m đất mặt tiền với bà H6. Như vậy, có cơ sở xác định bà H6 bán 02m đất mặt tiền nhưng trong đó có 01m đất mặt tiền nằm trong diện tích đất mà ông H5 chuyển nhượng. Vì vậy, thực tế mặt tiền mảnh đất nhận chuyển nhượng với ông H5 và bà H6 là 7,5m tương đương độ dài đoạn A4-A1 = 7,15m trên trích đo. Mặt khác, khi gia đình ông B chuyển đến sinh sống tại thửa đất 145 thì ông H1 đã dựng nhà cột 03 gian rộng hết chiều ngang thửa đất; hai bên đã xác định ranh giới, năm 2008 ông H1 đổ móng hết chiều dài mảnh đất và xây nhà kiên cố trước gia đình ông B. Quá trình quản lý sử dụng, ông H1 và ông B không phát sinh tranh chấp về ranh giới và đều đã được cấp GCNQSDĐ. Năm 2023 bà P có khởi kiện bổ sung đối với gia đình ông B. Diện tích đất mà gia đình ông B đang quản lý sử dụng là do nhận chuyển nhượng với ông E1, bà H9 và ông H10; có tổng chiều rộng mặt tiền là 10m, chiều dài là 19m, phù hợp thông

tin thửa đất 483, tờ bản đồ số 21 mà gia đình ông B được GCNQSDĐ. Do đó, không có căn cứ để xác định gia đình ông B lấn chiếm 38,5m^2 đất như yêu cầu khởi kiện của bà P.

[2.7]. Đối với yêu cầu của bà P đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H1 và ông Đ1 là vô hiệu và hủy nội dung đăng ký biến động ngày 02/11/2015 tại trang 3 của GCNQSDĐ và hành vi chứng thực Hợp đồng: Ngày 21/10/2015, ông H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 146 cho ông Đ1; Hợp đồng đã được UBND thị trấn H chứng thực và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thực hiện đăng ký biến động tại trang 3 của GCNQSDĐ với nội dung vào ngày 02/11/2015. Thực hiện theo Bản án số 38/2018/DS-PT ngày 17/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, ngày 09/10/2020, ông H1 và ông Đ1 đã hủy Hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện đăng ký biến động tại trang 4 của GCNQSDĐ số GCN: CH 01028 do UBND huyện H cấp ngày 11/4/2013 mang tên ông Đặng Quý H1. Như vậy, sự việc đã được giải quyết bằng Quyết định có hiệu lực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nay đối tượng khởi kiện không còn, nên cần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217 và điểm c khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 là có căn cứ pháp luật.

[2.8] Các yêu cầu kháng cáo khác của các đương sự đã được Tòa án sơ thẩm nhận định cần giữ nguyên.

[2.9] Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P, ông H1.

[3] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đặng Hồng P, ông Đặng Quý H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà P, ông H1 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

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

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Hồng P và bị đơn ông Đặng Quý H1; Giữ nguyên Bản án sơ dân sự thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn;

[2] Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đặng Hồng P và ông Đặng Quý H1.

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

[3] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Cục THA dân sự tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

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

Phạm Việt Hà