TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 71/2023/DS-PT
Ngày 26-12-2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, buộc di dời tài sản trên đất, yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lộc Sơn Thái;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tuệ;

Bà Nguyễn Thị Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Phương Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên toà: Bà Hoàng Thị Ngân, Kiểm sát viên.

Ngày 26/12/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2023/TLPT-DS, ngày 17/11/2023 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, buộc di dời tài sản trên đất, yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/ST-DS ngày 20-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73/2023/QĐ-PT ngày 13/12/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Chu Thị Q, sinh năm 1971; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn T, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; chỗ ở hiện nay: Đường N, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Anh Phạm Xuân B, sinh năm 1992; vắng mặt.

2. Chị Hà Hoàng G, sinh năm 1992; có mặt.

Cùng nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Đường B, khu C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; chỗ ở hiện nay: Đường B, khu A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Xuân B, chị Hà Hoàng G: Chị Hoàng Thị C, sinh năm 1993, địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (theo văn bản ủy quyền lập ngày 27/4/2023); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của anh Phạm Xuân B, chị Hà Hoàng G: Ông Nguyễn Anh T, Luật sư - Công ty Luật TNHH Phúc Trường A; địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà S, số 78, phố D, phường Dịch Vọng H, quận Cầu G, thành phố Hà Nội (theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/11/2023); có mặt.

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

1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1971; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn T: Bà Chu Thị Q, sinh năm 1971; có mặt.

Cùng nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn T, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Chỗ ở hiện nay: Đường N, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (theo văn bản ủy quyền lập ngày 07/6/2023).

2. Bà Chu Thị H, sinh năm 1962; cư trú tại: Đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Chu Thị H: Bà Chu Thị Q, sinh năm 1971. Chỗ ở hiện nay: Đường N, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (theo văn bản ủy quyền lập ngày 07/6/2023). Có mặt.

3. Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1962; cư trú tại: Đường B, khu C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Thị T: Chị Hà Thị Thu T, sinh năm 1991, địa chỉ: Thôn T, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (theo văn bản ủy quyền lập ngày 27/4/2023); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Trịnh Thị T: Ông Nguyễn Anh T, Luật sư - Công ty Luật TNHH Phúc Trường A; địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà S, số 78, phố Duy T, phường Dịch Vọng H, quận Cầu G, thành phố Hà Nội; có mặt.

4. Anh Phạm Sơn T, sinh năm 1987; cư trú tại: Đường B, khu C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Sơn T: Ông Nguyễn Anh T, Luật sư - Công ty Luật TNHH Phúc Trường A; địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà S, số 78, phố Duy T, phường Dịch Vọng H, quận Cầu G, thành phố Hà Nội (theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/11/2023); có mặt.

5. Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn: Ông Vũ Thành D - viên chức, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

- Ông Hoàng Văn Đ; chức vụ: Công chức Địa chính – Xây dựng – Đô thị và Môi trường thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- Ông Hứa Vũ Linh P; chức vụ: Công chức Tư pháp – Hộ tịch thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

7. Ông Lê Hưng T, sinh năm 1961; cư trú tại: thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

8. Bà Trần Thị H, sinh năm 1963; cư trú tại: Thôn T, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

9. Bà Ngô Thị X, sinh năm 1957; cư trú tại: thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

10. Ông Hoàng Thế H, sinh năm 1962; cư trú tại: Đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

11. Anh Hoàng Mạnh H, sinh năm 1987; cư trú tại: Đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

12. Chị Hoàng Thị Ngọc A, sinh năm 2001; cư trú tại: Đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lê Hưng N, sinh năm 1966; cư trú tại: thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

2. Ông Trần Bá N, sinh năm 1970; cư trú tại: Khu Hòa B, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Anh Phạm Xuân B, chị Hà Hoàng G là bị đơn; Bà Trịnh Thị T, anh Phạm Sơn T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- *Cơ quan kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Diện tích đất tranh chấp được xác định là 136,5m^2 thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ 66 Bản đồ địa chính thị trấn H lập năm 2019, trước đây là thửa 98 tờ bản đồ 20 bản đồ địa chính năm 1996 và cũng chính là thửa 27 tờ bản đồ 46 diện tích 100m^2 theo Sổ cấp GCNQSDĐ theo Bản đồ giải thửa can vẽ năm 1993.

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án, xác định thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Chu Thị H, được UBND tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ ngày 08/11/1994, năm 1996 bà H chuyển nhượng cho bà Chu Thị Q có xác nhận của UBND thị trấn H ngày 19/6/1996 tại trang 4 của GCNQSDĐ.

Tài sản trên đất: 01 nhà xây cấp 4 xây năm 2017, có diện tích 48m^2, có giá 79.971.840 đồng; 01 nhà xây cấp 4 xây năm 2018, có diện tích 55,12m^2, có giá

91.834.329 đồng; sân trước nhà có diện tích 11,5m^2, lát bằng gạch đất nung 2.944.000 đồng; sân sau nhà có diện tích 14,8m^2, lát gạch hoa ceramic có giá 6.275.200 đồng; 02 téc nước Tân Á Đại Thành có giá 5.330.000 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là 186.355.369 đồng.

Nguyên đơn bà Chu Thị Q trình bày:

Năm 1996, bà Chu Thị Q nhận chuyển nhượng một mảnh đất thổ cư có diện tích 100m^2 thuộc tờ bản đồ số 46, số thửa 27 với bà Chu Thị H là chị gái ruột với giá 100.000.000 đồng, đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Chu Thị H. Tháng 4/1996, bà Q xây dựng một ngôi nhà cấp 4 trên đất và sinh sống tại đó. Cũng trong năm 1996 bà Q bị đi tù, khi đó chồng bà là ông Trần Văn T có đến thăm bà cùng với ông Phạm Quang B (là bố đẻ của anh Phạm Xuân B) đưa cho bà tờ giấy trắng để bà ký vào cho chồng bà vay tiền. Thời điểm bà ra tù ngày 01/9/1998 bà mới được biết nhà đã bị thế chấp cho ông B để vay tiền nhưng do chồng bà không trả được tiền lãi hàng tháng nên ông B đã lấy nhà. Bà đã nhiều lần đến gặp ông B để xin trả tiền nợ gốc và lãi để lấy lại nhà nhưng ông B không đồng ý. Đến tháng 11/2020 ông B chết, vợ ông B là bà Trịnh Thị T đã gọi bà về để làm các thủ tục chuyển nhượng đất, bà mới được biết có giấy chuyển nhượng nhà đất giữa bà và ông Phạm Quang B nhưng giấy không ghi thời điểm chuyển nhượng từ khi nào, bà khẳng định chữ ký và chữ viết trong giấy là của bà nhưng dấu điểm chỉ ngón tay không phải của bà. Thực chất giấy bà được ký khi ở trong tù với mục đích cho chồng bà vay tiền chứ không phải là để chuyển nhượng nhà đất. Do bà không đồng ý có việc chuyển nhượng nên gia đình ông B đến nay vẫn chưa làm được các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định.

Bà Chu Thị Q yêu cầu buộc anh Phạm Xuân B và chị Hà Hoàng G phải trả lại toàn bộ diện tích đất tranh chấp 100m^2 cho bà Tộc thửa 27 tờ bản đồ số 46 trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, trả lại cho bà 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà Chu Thị H, đối với ngôi nhà cấp 4 bà rút không còn yêu cầu, yêu cầu anh Phạm Xuân B, chị Hà Hoàng G phải di dời toàn bộ các tài sản trên đất và đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng vay tài sản giữa ông Trần Văn T chồng bà với ông Phạm Quang B, bà sẽ có trách nhiệm thanh toán cho vợ và con ông B số tiền nợ gốc 30.000.000 đồng và tiền lãi 1%/tháng tính từ tháng 11/1996 cho đến nay. Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bà nhất trí, không có ý kiến gì. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Q thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu anh B, chị G trả lại cho bà diện tích đất tranh chấp theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 135,6m^2 ; yêu cầu anh B, chị G chấm dứt hành vi tranh chấp đối với thửa đất, về yêu cầu di dời tài sản trên đất bà không yêu cầu mà tự nguyện sẽ có trách nhiệm thanh toán giá trị công trình xây dựng trên đất cho anh B, chị G, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà H, bà đề nghị công nhận hợp đồng trên, còn đối với giấy chuyển nhượng giữa bà và ông B bà không đồng ý, bà đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng vay tài sản trả cho vợ và các con của ông B 30.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi 1%/tháng tính từ tháng 11/1996 đến hết tháng 9/2023. Các chi phí xem xét thẩm

định tại chỗ, định giá tài sản bà tự nguyện chịu, về án phí bà đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Phạm Xuân B và chị Hà Hoàng G trình bày:

Quá trình ông Phạm Quang B mua bán nhà đất với ông Trần Văn T, bà Chu Thị Q vào cuối năm 1996 như thế nào anh Phạm Xuân B, chị Hà Hoàng G không nắm được.

Về thửa đất đã nhận chuyển nhượng, theo thông tin mà ông B, bà T kể lại với anh B, chị G, ông B nhận chuyển nhượng của bà Chu Thị Q thửa đất số 27, tờ bản đồ số 46, diện tích 100m^2 , đất có địa chỉ tại số nhà 07, đường B, khu An N, thị trấn H huyện H, tỉnh Lạng Sơn với giá là 30.000.000 đồng. Khi mua bán nhà đất, hai bên không lập giấy biên nhận tiền riêng mà chỉ lập giấy nhượng lại nhà đất (không ghi ngày tháng năm). Khi giao nhận tiền thì ông B là người trực tiếp đưa tiền, còn ông T là người trực tiếp nhận tiền, không có mặt bà Q (do khi đó bà Q đang bị tạm giam) và có mặt hai người làm chứng là ông Lê Hưng T và bà Trần Thị H. Sau đó, ông B, bà T có cho người khác thuê và cho ở nhờ nhà đến giữa năm 2014 mới trực tiếp quản lý sử dụng. Khoảng năm 2017-2018 ông bà Bình Thu xây nhà cấp 4 mới do nhà cũ xuống cấp, khi xây hàng xóm xung quanh và chính quyền địa phương không ai có ý kiến phản đối, gia đình cũng không biết nguyên đơn có biết việc phá bỏ nhà cấp 4 cũ hay không, vì khi đó vợ chồng bà Q đã chuyển đến thành phố Lạng Sơn sinh sống. Tháng 11/2020 ông B chết, bà T và các con phát hiện nhà đất chưa được sang tên theo quy định, nên đã liên hệ với bà Chu Thị Q để bà Q về hoàn thiện giấy tờ sang tên nhà đất cho bà T. Tuy nhiên, bà Q không hợp tác và nêu ra điều kiện phải chi cho bà Q 30% giá trị mảnh đất tương ứng 800.000.000 đồng. Gia đình bà T, anh B, chị G chỉ đồng ý trả cho bà Q số tiền từ 200.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng, tuy nhiên bà Q không nhất trí vẫn đòi số tiền 800.000.000 đồng. Do bà Q có đơn không đồng ý với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh B, chị G, nên cán bộ địa chính đã trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản gốc Giấy nhượng lại nhà đất. Khi nhận lại và xem giấy tờ, thấy Giấy nhượng lại nhà đất bị điền thêm ngày "20/10/1995" bằng mực xanh khác màu vào bản gốc (trước đó, không có ghi ngày tháng năm). Giấy nhượng lại nhà đất bản gốc, hiện nay bà T đang cầm giữ.

Nay, đối với các yêu cầu khởi kiện của bà Chu Thị Q bị đơn không nhất trí, vì Giấy nhượng lại nhà đất thể hiện ý chí bà Q đã bán nhà đất cho ông B, giấy có sơ họa và có chữ ký chứng nhận giáp ranh của hai bên hàng xóm liền kề. Ông B đã trả tiền cho ông T, ông T đã giao sổ đỏ và giao nhà đất cùng chìa khóa cửa nhà cho ông B. Nhà đất đã bán, tiền đã nhận, sau khi bán nhà đất ông T và bà Q đã về thành phố Lạng S sinh sống được 26 năm nay và gia đình ông B sau khi nhận nhà đất từ ông T, đã sử dụng ổn định, lâu dài 26 năm nay, không có tranh chấp và ông T bà Q chưa bao giờ đòi nhà đất của ông bà B T, cho đến khi được nhờ hợp tác để làm thủ tục sang tên. Giữa ông B với ông bà T Q không có quan hệ vay tài sản. Do đó, anh Phạm Xuân B và chị Hà Hoàng G yêu cầu Tòa án công nhận giấy nhượng lại nhà đất lập giữa bà Chu Thị Q và ông Phạm Quang B có hiệu lực pháp luật; anh Phạm Xuân B, chị Hà Hoàng G được quyền sở hữu nhà và quyền quản lý, sử dụng đất đối với thửa đất; anh Phạm Xuân B và chị Hà Hoàng G được quyền kê

khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất,quyền sở hữu tài sản trên đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp theo hiện trạng thực tế đang sử dụng theo mảnh trích đo địa chính do Công ty trắc địa bản đồ và môi trường Sông T cung cấp. Đối với việc bà Chu Thị Q xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc anh Phạm Xuân B và chị Hà Hoàng G phải trả lại cho bà Q tài sản trên đất là một ngôi nhà cấp 4 khoảng 30m^2, anh B và chị G không có ý kiến gì. Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, anh B và chị G nhất trí và không có ý kiến. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí, anh B và chị G đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị H và người đại diện theo ủy quyền bà Chu Thị Q trình bày:

Ngày 08/11/1994, bà Chu Thị H được Uỷ ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 46, diện tích 100m^2 là diện tích đất bà Chu Thị Q và gia đình bà Trịnh Thị T đang có tranh chấp hiện nay. Vào đầu năm 1996 bà đã chuyển nhượng thửa đất cho em gái ruột là bà Chu Thị Q với giá 100.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất giữa bà và bà Q đã xong, đất không còn liên quan gì đến bà. Sau đó vợ chồng bà Q đã sinh sống trên diện tích đất nhận chuyển nhượng với bà, ông B chiếm giữ đất của bà Q cụ thể như thế nào, bà không biết, bà chỉ biết sự việc bà Q khi đi tù, thì ở nhà ông T đem sổ đỏ đi thế chấp để vay tiền ông B. Sau khi ra tù, vợ chồng bà Q không còn nhà để ở nữa, đã phải đi thuê nhà để ở. Nay, bà Chu Thị Q khởi kiện yêu cầu được trả lại đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời các tài sản trên đất và yêu cầu được trả nợ cho nhà ông B, bà hoàn toàn đồng ý, không có ý kiến bổ sung gì.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị T trình bày:

Bà Trịnh Thị T khẳng định không có sự việc ông Phạm Quang B chồng bà cho ông Trần Văn T chồng bà Chu Thị Q vay số tiền 30.000.000 đồng và ông T trả tiền lãi hàng tháng cho ông B. Tại thời điểm ông B thỏa thuận mua bán nhà đất với ông T và bà Q, bà T không biết, không có mặt và không được chứng kiến. Do vậy, các thông tin như Giấy chuyển nhượng nhà đất là do ai lập (ai là người trực tiếp viết giấy) và lập cụ thể vào thời gian nào, tại đâu, khi lập có người làm chứng hay không thì bà T không biết, bà chỉ biết giấy chuyển nhượng nhà đất lập vào khoảng cuối năm 1996, vì từ thời điểm đó vợ chồng bà T đã bắt đầu tiếp quản nhà đất của vợ chồng ông T. Sau khi ông B trả tiền mua nhà đất đầy đủ, ông T đã giao chìa khóa nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. Về thửa đất đã nhận chuyển nhượng, theo thông tin mà ông B nói lại với bà T thì ông B nhận chuyển nhượng của bà Chu Thị Q thửa đất số 27, tờ bản đồ số 46, diện tích 100m^2, đất có địa chỉ tại khu An N, thị trấn H, huyện Hữu L, tỉnh Lạng Sơn với giá là 30.000.000 đồng. Số tiền nhận chuyển nhượng đất là tài sản chung của hai vợ chồng ông B và bà T. Khi mua bán nhà đất, hai bên không lập giấy biên nhận tiền riêng mà chỉ lập giấy nhượng lại nhà đất (không ghi ngày tháng năm). Khi giao nhận tiền thì ông B là người trực tiếp đưa tiền, còn ông T là người trực tiếp nhận

tiền, không có mặt bà Q, do bà Q đang bị tạm giam. Khi giao nhận tiền, có mặt hai người làm chứng là ông Lê Hưng T và bà Trần Thị H.

Sau khi tiếp quản nhà do nhà cấp 4 cũ xuống cấp, nên vào năm 2017-2018 ông bà B T phá bỏ và xây nhà cấp 4 mới. Khi xây nhà, hàng xóm xung quanh và chính quyền địa phương không ai có ý kiến phản đối. Vào năm 2018, ông B bà T đã cho vợ chồng anh B nhà đất nói trên để ra ở riêng. Sau khi đến ở, vợ chồng B G tiếp tục xây nới rộng nhà cấp 4 nói trên như hiện nay để vừa ở vừa kinh doanh. Vợ chồng B G cư trú và kinh doanh yên ổn, không có tranh chấp với ai từ đó đến nay. Tháng 11/2020 thì ông B chết, sau đó gia đình mới phát hiện ra nhà đất chưa được sang tên theo quy định, nên bà T đã gọi cho bà Q để xử lý, bà Q không hợp tác mà yêu cầu đòi thêm 800.000.000 đồng. Nay bà Trịnh Thị T không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Chu Thị Q. Bà T nhất trí với yêu cầu của anh Phạm Xuân B và chị Hà Hoàng G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông trình bày:

Đầu năm 1996, bà Q vợ ông có nhận chuyển nhượng mảnh đất thổ cư có diện tích 100m^2 tờ bản đồ số 46, số thửa 27, với chị gái ruột là bà Chu Thị H với giá 100.000.000 đồng. Tháng 4/1996, ông bà đã làm một ngôi nhà cấp 4, diện tích khoảng 30m^2, tường xây cay, mái lợp fibro xi măng. Sau khi xây dựng xong nhà, vợ chồng ông sinh sống tại đó. Ngày 19/6/1996, bà Q đã làm thủ tục giấy tờ chỉnh lý sang tên bà Q. Sau đó, bà Q bị bắt tạm giam, khi ở nhà do ông không đi làm, lại nghiện hút không có tiền nên đã phải vay tiền ông B, vì ông nghiện nên ông B yêu cầu phải có bà Q đứng ra vay mới đồng ý, do đó ông đã đưa ông Phạm Quang B đến trại tạm giam Công an tỉnh Lạng Sơn để gặp bà Q cho bà Q ký vào tờ giấy vay tiền, cụ thể vay số tiền là 30.000.000 đồng. Sau khi vay được tiền, ở nhà ông có trả tiền lãi cho ông B được một vài tháng, nhưng do nghiện hút, không đi làm nên không có tiền trả lãi, lại thường xuyên không ở nhà nên ông B bảo cho mượn nhà để chứa hàng thì ông B sẽ giảm bớt 50% tiền lãi. Do đó, ông đã giao nhà cho ông B mượn, thời điểm đó bà Q không được biết và cũng không ai nói lại cho bà Q biết. Sau đó bà Q ra tù, ông không ở nhà, thấy nhà khóa của bà Q có hỏi ông Phạm Quang B thì ông B nói đã bán nhà và cầm cố sổ đỏ cho ông. Do ông B không chịu trả nhà nên vợ chồng ông đã phải đi ở nhờ, rồi lên thành phố Lạng Sơn sinh sống, hàng năm bà Q vẫn tiếp tục yêu cầu ông B trả lại nhà đất và bà Q sẽ trả lại tiền gốc và lãi đã vay cho ông B, nhưng ông B không nhất trí, vẫn chiếm giữ nhà. Năm 2020, ông B chết, vợ và các con ông B đã liên lạc bà Q để bà ký các thủ tục chuyển nhượng nhưng bà Q không đồng ý. Ông khẳng định nguyên nhân nhà ông B ở trên diện tích đất tranh chấp chính là do ông không có tiền phải vay ông B chứ không có chuyện bà Q bán đất cho ông B. Do đó, ông đồng ý với các yêu cầu của bà Q, đối với các ý kiến, yêu cầu của bên phía bị đơn, ông không đồng ý.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Thế H, anh Hoàng Mạnh H và chị Hoàng Thị Ngọc A trình bày: Nhất trí với yêu cầu của bà Chu Thị Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Sơn T trình bày: Nhất trí với yêu cầu của anh Phạm Xuân B, chị Hà Hoàng G và ý kiến của bà Trịnh Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hưng T trình bày:

Ông Lê Hưng T là hàng xóm sát với thửa đất hiện nay đang tranh chấp. Ông được biết thửa đất số 27 tờ bản đồ số 46 chính là thửa đất của bà Chu Thị H đã bán lại cho bà Chu Thị Q, vợ chồng bà Q có xây dựng 01 ngôi nhà trên đất, sau khi bà Q bị bắt đi tù ông T chồng bà Q vẫn sinh sống trên đất, đến khoảng cuối năm 1996 thì thấy gia đình ông Phạm Quang B sinh sống trên mảnh đất, ông không biết cụ thể là do mua bán hay như thế nào. Ông T khẳng định thửa đất bà Q, anh B, chị G đang tranh chấp chính là thửa đất tại số nhà 07, đường B hiện nay. Ông không được ký vào sơ đồ kèm theo giấy nhượng lại nhà đất ở phía dưới mục chứng nhận của hai gia đình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:

Bà có một diện tích đất sát với thửa đất hiện nay đang tranh chấp giữa bà Q với anh B, chị G. Bà được biết thửa đất đang tranh chấp là của bà Chu Thị H bán lại cho bà Chu Thị Q, sau đó vợ chồng ông B bà T đến ở. Việc mua bán giữa bà Q với nhà ông B như thế nào bà không được biết. Bà không được ký vào sơ đồ kèm theo giấy nhượng lại nhà đất ở phía dưới mục chứng nhận của hai gia đình. Đối với chữ viết và chữ ký Lý Đức T chồng bà có được ký hay không thì bà không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị X trình bày:

Bà là hàng xóm sát vách với nhà anh Phạm Xuân B, chị Hà Hoàng G, từ năm 2007 bà mua đất và ở đến nay, gia đình bà sinh sống ổn định trên đất, không có tranh chấp gì với gia đình anh B về ranh giới, mốc giới thửa đất và bà vẫn thấy nhà anh B sinh sống trên diện tích đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn trình bày:

Bà Chu Thị H được Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành E 0027632, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01696 QSDĐ/781 ngày 08/11/1994 đối với thửa đất số 27 tờ bản đồ số 46 có diện tích 100m2, mục đích sử dụng đất thổ cư, địa chỉ thửa đất khu An N, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Kể từ thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, bà Chu Thị H chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động về quyền sử dụng đất. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Chu Thị H phần những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện ngày 19/6/1996 đã chuyển nhượng cho em gái Chu Thị Q có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện Hữu L, việc xác nhận này là không đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993. Trường hợp người dân đều thống nhất thực tế đã có sự chuyển nhượng đất cho nhau thì cần xem xét để công nhận việc chuyển nhượng của họ.

Thời điểm bà Chu Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các hộ gia đình xung quanh cũng được cấp đồng loạt cùng với bà Chu Thị H, các chủ sử dụng các thửa đất xung quanh diện tích đất tranh chấp đều đang sử dụng ổn định không ai có tranh chấp hay ý kiến gì đối với diện tích đất tranh chấp. Các đương sự trong vụ án cũng đều khẳng định diện tích đất hiện nay đang tranh chấp

đúng là diện tích đất có nguồn gốc do bà Chu Thị H được Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, khẳng định diện tích đất hiện nay tranh chấp chính là diện tích đất nằm trong thửa đất số 35, tờ bản đồ số 08, bản đồ giải thửa năm 1993 và chính là thửa đất số 27 tờ bản đồ số 46 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Chu Thị H được cấp số E 0027632 cấp ngày 08/11/1994. Đối với việc bà Chu Thị Q khởi kiện anh Phạm Xuân B và chị Hà Hoàng G, Uỷ ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn đề nghị Tòa án căn cứ theo các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân thị trấn H, huyện Hữu Lũng, trình bày:

Bà Chu Thị H được Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 27 tờ bản đồ số 46 có diện tích 100m2, mục đích sử dụng đất thổ cư. Kể từ thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay bà Chu Thị H chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động về quyền sử dụng đất. Việc Ủy ban nhân dân thị trấn H có ký, đóng dấu trong phần những thay đổi, hiện không còn lưu giữ tài liệu, giấy tờ nào có mẫu chữ ký tương tự đối với dấu hình tròn Ủy ban nhân dân thị trấn cũng không khẳng định được. Trong trường hợp đúng là chữ ký và dấu của Ủy ban thì việc xác nhận này là không đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993. Trường hợp bà H, bà Q đều thống nhất thực tế đã có sự chuyển nhượng đất cho nhau thì cần xem xét để công nhận việc chuyển nhượng của họ. Đất các đương sự đang tranh chấp có địa chỉ tại số nhà 07 đường Bắc Sơn, khu An Ninh, thị trấn H thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 08, bản đồ giải thửa năm 1993, thời điểm đó không ghi diện tích do đo bao. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0027632 tên bà Chu Thị H, diện tích đất tranh chấp được xác định là thửa đất số 27, tờ bản đồ 46 không phải là một phần của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 08. Bà Chu Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trường hợp được cấp đồng loạt theo Quyết định số 781 UB/QĐ ngày 16/11/1994 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn. Do có sự nhầm lẫn trong khi đối chiếu các tờ bản đồ, sổ sách và giấy tờ có liên quan nên Ủy ban đã cung cấp thông tin không chính xác về thửa đất. Theo kết quả đo đạc diện tích đất tranh chấp ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng và kết quả số hóa, chồng ghép bản đồ giải thửa thị trấn H với bản đồ thị trấn H lập năm 1997, diện tích đất tranh chấp thay đổi so với diện tích đất bà Chu Thị H được cấp, cụ thể bà H được cấp diện tích đất là 100m^2, kết quả đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp là 136,5m^2. Đối với việc bà Chu Thị Q khởi kiện anh Phạm Xuân B và chị Hà Hoàng G, Uỷ ban nhân dân thị trấn H đề nghị Tòa án căn cứ theo các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Trần Bá N trình bày: Ông có được đến nhà của bà Q, ông T nhiều lần, có lần ông được chứng kiến ông T nhận tiền từ một người đàn ông, còn cụ thể như thế nào, hay đưa tiền làm gì ông không được biết. Sau buổi nhận tiền ông T vẫn ở nhà ông có đến chơi và còn được ăn tết nguyên đán năm 1997 ở nhà ông T. Sau đó, ông đã chuyển đi nơi khác sinh sống nên không biết sự việc tranh chấp như thế nào.

Người làm chứng ông Lê Hưng N trình bày: Ông trước là hàng xóm sát vách với nhà bà Chu Thị Q, ông được biết diện tích đất tranh chấp là do bà Chu Thị Q mua lại của bà Chu Thị H, sau khi mua đất bà Q có xây dựng nhà trên đất. Khi bà Q đi vắng, ông có được thấy ông B đưa tiền và ông T phải thế chấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B để làm tin. Thời điểm vay tiền khoảng năm 1996, sau thời điểm bà Q bị bắt đi tù, do ông T không có tiền nên phải vay tiền. Sau khi cho ông T vay tiền, ông B chưa sử dụng nhà ngay mà chỉ khóa cửa để đó nên vào năm 1998 ông đã mượn ông B nhà một thời gian. Ông cũng được biết việc sau khi ra tù bà Q có nhiều lần đến gặp ông B để đòi lại nhà đất nhưng ông B không đồng ý. Còn sự việc về sau như thế nào ông không được biết.

Cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh tại Uỷ ban nhân dân thị trấn H về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp, chữ ký có đóng dấu trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đương sự cung cấp, kết quả: Vị trí thửa đất đang tranh chấp hiện nay tương ứng với thửa đất số 98 tờ bản đồ 20 bản đồ địa chính năm 1996, đất có diện tích 160m^2, mang tên chủ sử dụng đất Huệ. Đối với chữ ký và dấu của Ủy ban nhân dân thị trấn trong phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện Ủy ban không còn lưu giữ.

Tại Bản án số 23/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị Q đối với anh Phạm Xuân B và chị Hà Hoàng G. Buộc anh Phạm Xuân B và chị Hà Hoàng G phải trả lại diện tích đất tranh chấp tại thửa số 7 tờ bản đồ số 66 có diện tích 136,5m^2 cho bà Chu Thị Q. Bà Chu Thị Q có quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 07 tờ bản đồ số 66 diện tích 135,6m^2, đất đất gồm các điểm A1A2A3A4A5A6, có các phía tiếp giáp:Phía Bắc tiếp giáp đường Bắc Sơn cạnh từ A1 đến A2 dài 5,13m; Phía Nam tiếp giáp đất hộ bà Triệu Thúy L đang sử dụng có cạnh từ A4 đến A5 dài 3,67m; Phía Tây tiếp giáp đất hộ ông Lê Hưng T, có cạnh từ A1 đến A6 dài 2,94m và từ A6 đến A5 dài 27,91m; Phía Đông tiếp giáp với đất hộ bà Ngô Thị X đang sử dụng, có cạnh từ A2 đến A3 dài 2,38m, từ A3 đến A4 dài 28,90m.(có sơ đồ trích đo kèm theo).

Giao cho bà Chu Thị Q được quyền sở hữu: 01 nhà xây cấp 4 xây năm 2017, có diện tích 48m^2, có giá 79.971.840 đồng; 01 nhà xây cấp 4 xây năm 2018, có diện tích 55,12m^2, có giá 91.834.329 đồng; Sân trước nhà có diện tích 11,5m^2, lát bằng gạch đất nung 2.944.000 đồng; Sân sau nhà có diện tích 14,8m^2, lát gạch hoa ceramic có giá 6.275.200 đồng; 02 téc nước Tân Á Đại Thành có giá 5.330.000 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là 186.355.369 đồng.

Bà Chu Thị Q phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất cho anh Phạm Xuân B và chị Hà Hoàng G số tiền là 186.355.369 đồng.

Buộc anh Phạm Xuân B và chị Hà Hoàng G phải chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích đất tranh chấp.

2. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Chu Thị H với bà Chu Thị Q.

3. Buộc anh Phạm Xuân B và chị Hà Hoàng G phải trả cho bà Chu Thị Q 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0027632 ngày 08/11/1994 mang tên bà Chu Thị H.

4. Ghi nhận sự tự nguyện thanh toán của bà Chu Thị Q đối với những người thừa kế theo pháp luật của ông Phạm Quang B, bà Q có trách nhiệm thanh toán cho bà Trịnh Thị T, anh Phạm Xuân B, anh Phạm Sơn T số tiền là 126.600.000 đồng.

Bà Chu Thị Q, anh Phạm Xuân B, chị Hà Hoàng G có trách nhiệm làm thủ tục chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Chu Thị Q về tài sản trên đất là ngôi nhà xây cấp 4, có diện tích khoảng 30m^2 trên thửa đất số 07 tờ bản đồ số 46.

Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với tài sản trên đất nêu trên theo quy định.

Ngoài ra Quyết định còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm anh Phạm Xuân B, chị Hà Hoàng G; bà Trịnh Thị T, anh Phạm Sơn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 theo hướng:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị Q.

2. Công nhận hiệu lực của "Giấy nhượng lại nhà đất" mà ông Trần Văn T và bà Chu Thị Q đã ký bán nhà đất cho ông Phạm Quang B; bị đơn được quyền sở hữu nhà và được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 46, diện tích 100m^2 (thửa đất có địa chỉ tại số 07 đường Bắc S, khu An N, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn) và có quyền thực hiện đăng ký quyền sử dụng, sở hữu tài sản tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Buộc nguyên đơn bà Chu Thị Q phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Lý do kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét đánh giá khách quan và toàn diện các tình tiết của vụ án nên đưa ra phán quyết không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; không xem xét đến chứng cứ và tài liệu mà bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã cung cấp và trình bày. Nội dung cụ thể người kháng cáo sẽ trình bày tại phiên tòa phúc thẩm.

Ngày 19/10/2023, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn có Quyết định số 86/QĐ-VKS-DS, kháng nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm vì: Cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá vụ án một cách khách quan, toàn diện, vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ...

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của Giấy nhượng lại nhà đất giữa vợ chồng ông T bà Q cho ông B, công nhận quyền quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa 27 tờ bản đồ 46 cho bị đơn; Buộc nguyên đơn phải chịu mọi chi phí giải quyết vụ án theo quy định.

Nguyên đơn bà Chu Thị Q đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn giữ nguyên nội dung kháng nghị tuy nhiên qua phần tranh tụng tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh thay đổi nội dung kháng nghị đề nghị HĐXX sửa Bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; tuy có đương sự vắng mặt nhưng đã có lời khai tại cấp sơ thẩm, có người có ủy quyền, có người có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên việc xét xử vụ án vắng mặt một số người tham gia tố tụng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết kháng cáo, kháng nghị: Căn cứ vào nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng đất, giấy nhượng lại nhà đất được ký kết giữa hai bên, có cơ sở xác định có việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông T, bà Q với ông B theo Giấy nhượng lại nhà đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông B đã phá bỏ nhà cấp IV cũ của vợ chồng bà Q, xây dựng nhà cấp 4 khác trên đất, quản lý sử dụng một cách công khai, liên tục trên 25 năm nhưng phía nguyên đơn không có ý kiến gì, thừa nhận việc quản lý sử dụng của gia đình bị đơn. Căn cứ quy định tại tiết b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Xuân B, chị Hà Hoàng G, bà Trịnh Thị T, anh Phạm Sơn T, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của TAND huyện Hữu Lũng theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị Q; Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Chu Thị Q phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đây là phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất. Tại phiên tòa vắng mặt một số người tham gia tố tụng tuy nhiên tại cấp sơ thẩm đã có lời khai và có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc có mặt người đại diện theo ủy quyền của họ. Việc vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ

án. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy: Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án xác định thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Chu Thị H, được UBND tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ ngày 08/11/1994, năm 1996 bà Chu Thị H chuyển nhượng cho bà Chu Thị Q có xác nhận của UBND thị trấn H ngày 19/6/1996 tại trang 4 của GCNQSDĐ.

[3] Xét về quá trình quản lý, sử dụng đất thấy: Nguyên đơn bà Chu Thị Q cho rằng đầu năm 1996 bà mua đất với bà H sau đó xây nhà cấp 4 và gia đình ở đó, cũng trong năm 1996 bà bị bắt tạm giam ở nhà ông Trần Văn T vay tiền ông Phạm Quang B và đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau vài tháng không trả được lãi nên đã giao nhà cho ông B để sử dụng. Sau khi ra tù bà Q có đi đòi lại nhà đất nhiều lần nhưng ông B không trả.

[4] Các bị đơn anh Phạm Xuân B, chị Hà Hoàng G, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị T, anh Phạm Sơn T: Từ khi ông Phạm Quang B mua nhà đất vào năm 1996 thì ông B đã cho một số người thuê, ở nhờ nhiều lần đến năm 2013 thì lấy lại sau đó gia đình bị đơn còn đập, phá ngôi nhà cũ của bà Q xây đến năm 2017 thì gia đình bị đơn xây nhà, năm 2018 bị đơn trực tiếp đến ở trên đất tranh chấp.

[5] HĐXX thấy: Gia đình bị đơn có quá trình quản lý sử dụng diện tích đất 136,5m^2 thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ 66 bản đồ địa chính thị trấn H lập năm 2019, tại khu An N, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn từ năm 1996 đến nay là 27 năm đã phá bỏ nhà cũ của vợ chồng bà Chu Thị Q xây năm 1996 và xây 02 ngôi nhà trên đất để ở từ năm 2018. Bà Q thừa nhận khi ra tù vẫn sinh sống tại huyện Hữu L, sau đó mới chuyển đến sống tại thành phố Lạng S, vẫn thường xuyên về quê tại thị trấn H, huyện Hữu L nhưng chưa từng có đơn thư yêu cầu gia đình ông B trả lại nhà đất tranh chấp trong khi diện tích đất tranh chấp nằm ngay tại khu An Ninh, thị trấn H, có thể dễ dàng qua lại, quan sát thấy (không có tài liệu nào thể hiện khi gia đình bị đơn xây nhà thì bà Q có ý kiến phản đối hay ai đến tranh chấp đối với diện tích đất đang tranh chấp) và cũng không bị cơ quan có thẩm quyền nào xử lý vi phạm hành chính về việc gia đình bị đơn xây nhà trái phép...

[6] Xét về giấy nhượng nhà và đất: Nội dung giấy nhượng nhà và đất thể hiện bà Q đã nhượng lại nhà cấp 4 trên mảnh đất 100m^2 cho ông B với giá 30.000.000đ nội dung này phù hợp với diện tích đất mà bà Q đã mua với bà H. Nguyên đơn bà Q giao nộp ảnh chụp giấy chuyển nhượng nhà và đất không ghi ngày tháng năm. Bị đơn giao nộp bản phô tô ghi thêm ngày 20/11/1995 gồm nhà và đất với số tiền 30.000.000đ có chữ ký, chữ viết ông B, bà Q và điểm chỉ của bà Q, sơ đồ mô tả chiều dài thửa đất có chữ ký giáp ranh của anh Lê Hưng T, Lý Đức T. Tại trang 4 của Giấy CNQSD đất UBND thị trấn xác nhận bà H đã chuyển nhượng đất cho bà Q vào ngày 19/6/1996. Bà Q công nhận là có được ký vào tờ giấy trắng, không có nội dung nhưng ngoài lời trình bày bà không có tài liệu chứng minh và bà cũng thừa nhận chữ ký họ tên trong giấy chuyển nhượng là của bà còn phần điểm chỉ không đúng vì bà có trình độ lớp 12 nên không cần điểm chỉ.

[7] HĐXX thấy: Bà Q được học hết lớp 12 nhưng lại tự nguyện ký vào tờ giấy trắng không có nội dung là mâu thuẫn, mặt khác bà Q cho rằng ông T nợ tiền ông B nhưng không có tài liệu nào thể hiện có việc ông T vay tiền ông B, việc ông T trả lãi cho ông Bình và cho mượn nhà...

[8] Do đó theo quy định tại tiết b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Toà án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch.* Có cơ sở công nhận Giấy nhượng lại nhà đất giữa bà Q và ông B.

[9] Việc công nhận giấy nhượng lại nhà đất giữa bà Q và ông B là có nên được HĐXX xem xét chấp nhận, hơn nữa diện tích đất này gia đình bị đơn ông B, bà T, anh B, chị G đã quản lý sử dụng xây nhà và ở từ năm 2018 đến nay không có tranh chấp.

[10] Xét yêu cầu kháng cáo buộc nguyên đơn bà Chu Thị Q phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật là có căn cứ, do yêu cầu khởi kiện của bà Chu Thị Q không được HĐXX chấp nhận nên bà Chu Thị Q phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền là 18.745.000đ.

[11] Từ phân tích nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, sửa Bản án dân sự số 23/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo khoản 2 Điều 29 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, do đó các bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Phạm Xuân B, chị Hà Hoàng G, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị T, anh Phạm Sơn T; chấp nhận kháng nghị của Viện

trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST, ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

Căn cứ các Điều 166, 167, 168, 169, 170, 203 Luật Đất đai 2013.

Các Điều 165, 169, 400 Bộ luật Dân sự 2015; tiết b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Điểm a khoản 2 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị Q.

2. Buộc nguyên đơn bà Chu Thị Q phải chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích đất và tài sản tranh chấp nêu trên.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Chu Thị Q phải chịu tổng chi phí đi xem xét thẩm định và định giá tài sản là 18.745.000 đồng. Xác nhận bà Chu Thị Q đã nộp đủ và đã chi phí hết.

4. Về án phí:

4.1. Bà Chu Thị Q phải chịu án phí dân sự với số tiền là 300.000đ, xác nhận bà Chu Thị Q đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án theo biên lai số AA/2021/0004517 ngày 23/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

4.2. Trả lại cho anh Phạm Xuân B, chị Hà Hoàng G, bà Trịnh Thị T, anh Phạm Sơn T mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án theo biên lai số AA/2021/0004626; 0004624; 0004625; 0004623 ngày 27/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

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

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Tổ HCTP; Phòng KTNV&THA;
- TAND H. Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;
- CC THADS H. Hữu L, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Lộc Sơn Thái