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

Bản án số: 75/2025/DS-PT
Ngày 09-12-2025

V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu

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: Bà Lương Thị Nguyệt.

Các Thẩm phán: Ông Phùng Đức Chính;

Bà Nguyễn Thị Minh Thùy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Như Luật - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

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

Ngày 09 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2025/TLPT-DS, ngày 14-10-2025 về việc Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 105/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*Anh Trần Văn T, sinh năm 1990. Căn cước công dân số: 0200900*****; ngày cấp 24/5/2023; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội. Cư trú tại: Thôn K, xã V, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cao Xuân N. Căn cước công dân số: 0200530*****; ngày cấp: 25/4/2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội. Cư trú tại: Thôn V, xã V, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- *Bị đơn có yêu cầu phản tố:* Bà Dương Thị T1, sinh năm 1971. Căn cước công dân số: 0201710*****; ngày cấp: 21/9/2022; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số I phố Đ, phường V, Thành phố Hà Nội. Chỗ ở hiện nay: Số H, ngõ F, đường T, phường T, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

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

1. Chị Hoàng Thị T2, sinh năm 1990. Vắng mặt.

Căn cước công dân số: 0201900*****; ngày cấp: 03/4/2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Thôn K, xã V, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Hoàng Thị T2 là anh Trần Văn T, sinh năm 1990. Cư trú tại: Thôn K, xã V, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

2. Anh Trần Đức V, sinh năm 2001. Vắng mặt.

3. Ông Lường Văn T3, sinh năm 1961. Vắng mặt.

4. Anh Lường Văn H, sinh năm 1989. Vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968. Vắng mặt.

6. Chị Trần Thị L1, sinh năm 1997. Vắng mặt.

7. Anh Lường Văn D, sinh năm 1990. Vắng mặt.

Đều cư trú tại: Thôn K, xã V, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lường Văn T3, bà Nguyễn Thị L, anh Lường Văn H và chị Trần Thị L1 là anh Lường Văn D, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn K, xã V, tỉnh Lạng Sơn (Theo Giấy ủy quyền ngày 18/6/2025). Vắng mặt.

8. Ông Trần Văn L2, sinh năm 1974. Vắng mặt.

9. Ông Trần Văn M, sinh năm 1956. Vắng mặt.

10. Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1959. Vắng mặt.

11. Ông Trần Văn T4. Vắng mặt.

12. Bà Hoàng Thị T5. Vắng mặt.

Đều cư trú tại: Thôn K, xã V, tỉnh Lạng Sơn.

13. Anh Trần Mạnh T6, sinh năm 1990. Căn cước công dân số: 0200920*****; ngày cấp: 30/6/2023; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội. Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn K, xã V, tỉnh Lạng Sơn. Chỗ ở hiện nay: Số H, ngõ F, đường T, phường T, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

14. Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Văn T7 – Chuyên viên Phòng Kinh tế xã V, tỉnh Lạng Sơn. Vắng

mặt.

15. Công ty Đ1;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Ngọc M1, Giám đốc Công ty Đ1 – Chi nhánh tổng công ty Đ2.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng M2, Trưởng Phòng Thanh tra bảo vệ pháp chế. Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường T, phường T, tỉnh Lạng Sơn.

- *Người kháng cáo*: Bà Dương Thị T1, là bị đơn có yêu cầu phản tố trong vụ án.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn anh Trần Văn T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị T2 trình bày: Anh Trần Văn Thế L3 cháu của bà Dương Thị T1; bà Dương Thị T1 là thím của anh.

Ngày 14/6/2017, vợ chồng anh Trần Văn T, chị Hoàng Thị T2 với gia đình bà Dương Thị T1 có thỏa thuận là gia đình bà Dương Thị T1 bán cho vợ chồng anh một số ruộng, nhà, rẫy và đồi, không ghi rõ số thửa mà bà Dương Thị T1 chỉ nói là bán cho vợ chồng anh các thửa ruộng ở N, rẫy ở C, nhà và đất ở khu gần nhà anh, thửa đất đồi (bà Dương Thị T1 đưa bìa đỏ có số thửa 66, tờ bản đồ 01, diện tích 10.000m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/2000 mang tên ông Trần Văn Đ). Hai bên thỏa thuận giá trị tất cả đất ruộng, nhà, rẫy, đồi với giá là 220.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng), thời gian trả tiền là 02 tháng. Hai bên có viết Giấy chuyển nhượng đất (ruộng + nhà + rẫy + đồi) đề ngày 14/6/2017, bà Dương Thị T1 là người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng đất.

Trong ngày 14/6/2017, anh Trần Văn T đã trả cho bà Dương Thị T1 số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng). Do là thím cháu nên anh đã xin bà Dương Thị T1 cho trả dần số tiền còn lại, bà Dương Thị T1 nhất trí. Sau đó anh được trả cho bà Dương Thị T1 05 lần tiền nữa. Cụ thể: 03 lần với số tiền 20.000.000 đồng; 01 lần 10.000.000 đồng và 01 lần 35.000.000 đồng, tổng cộng là 105.000.000 đồng. 05 lần trả tiền này anh được đưa tiền cho bà Dương Thị T1 tại đường rẽ vào thôn K, xã V (vì lúc đó đường vào thôn còn khó khăn), không có ai chứng kiến, chỉ có anh với bà Dương Thị T1, sau khi nhận tiền bà Dương Thị T1 là người ghi (cộng) tiếp số tiền những lần đã nhận vào Giấy chuyển nhượng ngày 14/6/2017, chữ viết những số tiền là của bà Dương Thị Tuyết V2.

Do ban đầu bà Dương Thị T1 thỏa thuận là bán cả nhà sàn và số đất cho anh với tổng số tiền là 220.000.000 đồng, nhưng sau đó vào cuối năm 2017 bà Dương Thị Tuyết L4 về bán căn nhà nên anh đã nói lại với bà Dương Thị T1 là anh sẽ chỉ thanh toán cho bà Dương Thị T1 số tiền 200.000.000 đồng nữa, bà Dương Thị T1 cũng đồng ý. Đến ngày 29/5/2018, anh Trần Văn T đã trả nốt số tiền 35.000.000 đồng cho bà Dương Thị T1 và bà Dương Thị T1 có cam kết với anh là bà Dương Thị T1 sẽ làm Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh.

Từ khi viết Giấy chuyển nhượng đất ngày 14/6/2017 thì anh đã trực tiếp quản lý, sử dụng các thửa đất ruộng, rẫy, các thửa đất gần nhà và đồi đến nay. Từ năm 2017 đến tháng 10/2023 mối quan hệ giữa anh với bà Dương Thị T1 vẫn bình thường, bà Dương Thị T1 không có ý kiến gì đối với số đất đai đã bán cho anh.

Đến 29/01/2024 bà Dương Thị T1 đã cho người cắt cây xoan trên đất bà Dương Thị T1 đã bán cho anh, từ đó hai bên xảy ra tranh chấp.

Hiện nay, bà Dương Thị T1 không thừa nhận những lần anh đã trả tiền ở tại đường rẽ vào thôn K, xã V với tổng số tiền là 105.000.000 đồng mà chỉ thừa nhận là anh đã trả tiền cho bà Dương Thị T1 được 95.000.000 đồng. Do có mối quan hệ là thím cháu nên anh đã tin tưởng bà Dương Thị T1 và một phần do anh không hiểu biết pháp luật nên những lần trả tiền cho bà Dương Thị T1 anh không viết giấy tờ gì và cũng không nhờ ai chứng kiến. Do bà Dương Thị T1 không thừa nhận số tiền 105.000.000 đồng mà anh Trần Văn T đã trả nên anh đề nghị Tòa án Trưng cầu giám định chữ viết của bà Dương Thị T1 đối với số tiền mà bà Dương Thị T1 đã ghi tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 14/6/2017. Kết quả giám định của Phòng K1 Công an tỉnh L đã kết luận là chữ viết của bà Dương Thị T1 .

Do anh Trần Văn T đã thanh toán đầy đủ số tiền cho bà Dương Thị T1 với số tiền là 200.000.000 đồng và hiện nay anh vẫn đang quản lý, sử dụng số đất ruộng, rẫy, đồi và đất gần nhà của bà Dương Thị T1 đã bán cho anh nên anh yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 14/6/2017. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ gồm các thửa đất và tài sản trên đất cụ thể;

- Đất rừng sản xuất: Thửa đất số 66, tờ bản đồ 01 diện tích 10.000m^2 (1ha) tại: Thôn K, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất tranh chấp thuộc một phần các thửa số 688, diện tích 715m^2; thửa số 710, diện tích 85m^2; thửa số 752, diện tích 901m^2 và thửa số 732, diện tích 1193m^2 đều thuộc tờ bản đồ 01.

- Đất ruộng: thửa đất số 07, diện tích 205m^2, thửa đất số 01 diện tích 243m^2, thửa đất số 02, diện tích 307m^2, thửa đất số 03, diện tích 207m^2, thửa đất số 04, diện tích 248m^2, thửa đất số 09, diện tích 386m^2, thửa đất số 10 diện tích 235m^2, thửa đất số 11 diện tích 223m^2 đều thuộc tờ bản đồ số 67; thửa đất số 13 diện tích 191m^2, thửa đất số 15, diện tích 222m^2, thửa đất 16 diện tích 134m^2,

thửa đất số 17 diện tích 207m^2 đều thuộc tờ bản đồ số 45. Địa chỉ thửa đất tại: Thôn K, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

- Đất vườn: Thửa đất số 10, diện tích 2106m^2, thửa đất số 05, diện tích 440m^2, thửa số 07 diện tích 224m^2, đều thuộc tờ bản đồ số 45; thửa đất số 77, diện tích 1120m^2, thửa đất số 82, diện tích 2665m^2, đều thuộc tờ bản đồ 67. Địa chỉ thửa đất tại: Thôn K, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

- Đất ở: Thửa đất số 11, tờ bản đồ 45, diện tích 864m^2 địa chỉ tại: Thôn K, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Trần Văn T yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2017 giữa vợ chồng anh với bà Dương Thị T1, anh Trần Mạnh T6 và không có yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh Trần Văn T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể anh Trần Văn T không yêu cầu giải quyết đối với thửa đất đồi số 66, tờ bản đồ 01 diện tích 10.000m^2 (1ha) và tài sản trên đất tại: Thôn K, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn; theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất thuộc một phần các thửa số 688, diện tích 715m^2; thửa số 710, diện tích 85m^2; thửa số 752, diện tích 901m^2 và thửa số 732, diện tích 1193m^2 đều thuộc tờ bản đồ 01.

Đối với phần diện tích đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ 45 anh Trần Văn T đã hiến một phần diện tích để làm trạm biến áp, do anh tự nguyện hiến đất, không có bồi thường nên anh cũng không biết rõ diện tích đã hiến đất là bao nhiêu mét vuông. Theo văn bản của Công ty Đ1 thì Trạm biến áp chiếm 81m^2, hiện nay anh vẫn nhất trí sẽ hiến phần diện tích đất làm trạm biến áp theo quy định của điện lực, phần diện tích anh đã hiến làm trạm biến áp thì anh không yêu cầu Tòa án giải quyết, xin rút yêu cầu.

Anh Trần Văn T không nhất trí với yêu cầu phản tố của bà Dương Thị T1 về việc yêu cầu tuyên bố Giấy chuyển nhượng ruộng + nhà + rẫy + đồi ngày 14/6/2017 là vô hiệu do vi phạm nghĩa vụ thanh toán, chèn số tiền nhận chuyển nhượng và Hợp đồng không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; buộc anh Trần Văn T phải trả lại toàn bộ các thửa đất tại thôn K, xã V, tỉnh Lạng Sơn mà anh Trần Văn T đang quản lý, sử dụng và bà Trần Thị T8 sẽ hoàn trả lại cho anh Trần Văn T toàn bộ số tiền 95.000.000 đồng mà bà đã nhận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh là ***ông Cao Xuân N trình bày:*** Ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện và các ý kiến đã trình bày của anh Trần Văn T. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/20117 giữa nguyên đơn anh Trần Văn T với bị đơn bà Dương Thị T1.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn có yêu cầu phản tố bà Dương Thị T1 trình bày: Ngày 14/6/2017 gia đình bà Dương Thị T1 và anh Trần Văn T có thỏa thuận với nhau chuyển nhượng cho anh Trần Văn T các thửa đất (ruộng + nhà+rẫy+đồi) tại thôn K, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.Hai

bên thỏa thuận giá trị tất cả đất ruộng, nhà, rẫy, đồi với giá là 220.000.000 đồng, thời gian trả tiền là 02 tháng. Hai bên có viết Giấy chuyển nhượng đất (ruộng + nhà+rẫy+đồi) đề ngày 14/6/2017 (do bà Dương Thị T1) và thỏa thuận anh Trần Văn T phải trả tiền trong 02 tháng. Ngày 14/6/2017 anh Trần Văn T đã trả cho bà Dương Thị T1 60.000.000 đồng, sau đó anh Trần Văn T có xin bà được trả dần số tiền vì hoàn cảnh khó khăn, bà nhất trí nên đến ngày 29/5/2018 anh Trần Văn T trả cho bà thêm 35.000.000 đồng nữa, tổng là 95.000.000 đồng.

Trong Giấy chuyển nhượng đề ngày 14/6/2017 mặc dù không ghi rõ số thửa, nhưng chính là các thửa đất mà anh Trần Văn T đã khởi kiện và cũng chính là các thửa đất theo như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Anh Trần Văn T trình bày là trả thêm tiền cho bà Dương Thị T1 ở tại đường rẽ vào thôn K 05 lần tiền nữa. Cụ thể: 03 lần với số tiền 20.000.000 đồng; 01 lần 10.000.000 đồng và 01 lần 35.000.000 đồng, tổng cộng là 105.000.000 đồng là không đúng vì bà không được nhận tiền số tiền trên.

Trong giấy chuyển nhượng đất có ghi cộng số tiền những lần do anh Trần Văn T trả cho bà thì bà không biết vì bà không được cầm tờ giấy chuyển nhượng đất bản gốc, chữ viết ghi thêm các số tiền 20.000.000đ; 10.000.000đ và 35.000.000đ ở giấy chuyển nhượng đề ngày 14/6/2017 không phải chữ viết của bà Dương Thị T1. Kết luận giám định của Phòng K1 Công an tỉnh L kết luận là chữ viết của bà thì bà không nhất trí.

Hiện nay, anh Trần Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 14/6/2017 và yêu cầu bà phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng thì bà không nhất trí với lý do: Anh Trần Văn T không thực hiện đúng thời gian trả tiền như đã ghi trong giấy chuyển nhượng thỏa thuận là 02 tháng và anh Trần Văn T chưa thanh toán hết số tiền như bà và anh Trần Văn T đã thỏa thuận là 220.000.000 đồng, đến thời điểm hiện nay anh Trần Văn T mới thanh toán cho bà được 95.000.000 đồng.

Hiện nay, bà Dương Thị T1 có yêu cầu phản tố, cụ thể: Yêu cầu Tòa án giải quyết Giấy chuyển nhượng ruộng + nhà + rẫy + đồi ngày 14/6/2017 là vô hiệu do vi phạm nghĩa vụ thanh toán, chèn số tiền nhận chuyển nhượng và Hợp đồng không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; buộc anh Trần Văn T phải trả lại toàn bộ các thửa đất gồm ruộng, nhà, rẫy và đồi tại thôn K, xã V, tỉnh Lạng Sơn mà anh Trần Văn T đang quản lý, sử dụng và bà Dương Thị T1 sẽ hoàn trả lại cho anh Trần Văn T toàn bộ số tiền 95.000.000 đồng mà bà đã nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Mạnh T6 trình bày: Anh Trần Mạnh T6 là con trai của bà Dương Thị T1, đối với yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn T thì anh không nhất trí, nguyên đơn anh Trần Văn T khởi kiện các thửa đất không đúng với thỏa thuận trong Hợp đồng, trong Hợp đồng không thỏa thuận bán thửa đất đồi cho anh Trần Văn T. Ngoài ra, quá trình thực hiện Hợp đồng anh Trần Văn T không thanh toán đúng thời hạn. Vì vậy, anh nhất trí với các ý kiến, yêu cầu của mẹ anh là bà Dương Thị T1 là tuyên bố Hợp

đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, còn bản thân anh thì không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lường Văn D đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Lường Văn T3 bà Nguyễn Thị L, anh Lường Văn H và chị Trần Thị L1, trình bày:

Diện tích đất tranh chấp giữa anh Trần Văn T và bà Dương Thị T1 sau khi đi xem xét thẩm định tại chỗ thì có một phần diện tích đất tranh chấp là 715m^2 thuộc một phần thửa đất số 688, tờ bản đồ 01 là của gia đình anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh đồng ý cho nguyên đơn anh Trần Văn T được quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Lạng Sơn: Trên cơ sở kết quả thẩm định tại chỗ đối với khu đất đang tranh chấp, có liên quan đến thửa đất 752 *(Diện tích cả thửa 752 là 14.233,0m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 901,0m^2 là phần đất đang tranh chấp giữa ông Trần Văn T và bà Dương Thị T1)*. Đối chiếu với hồ sơ địa chính lưu tại Ủy ban nhân dân xã, thửa đất 752 là đất rừng sản xuất, thuộc tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 01. Tại thời điểm đo đạc lập bản đồ lâm nghiệp năm 2008 do người dân không có mặt để nhận đất, nên thửa đất số 752 chưa được quy chủ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên thuộc Ủy ban nhân dân xã Q. Hiện nay thửa đất số 752 mặc dù thuộc Ủy ban nhân dân xã V quản lý, nhưng thực tế Ủy ban nhân dân xã không trực tiếp sử dụng, các hoạt động chăm sóc, trồng rừng vẫn do người dân sống tại thôn K trực tiếp thực hiện. Vì vậy, Ủy ban nhân dân xã V đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lạng Sơn trong quá trình xét xử vụ án, nếu các bên cung cấp đủ thông tin bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật thì xét xử theo quy định của pháp luật hiện hành.

Thửa đất số 11, tờ bản đồ 45 (nay là tờ bản đồ 158 do sáp nhập xã); địa chỉ: Thôn K, xã V, tỉnh Lạng Sơn. Đối chiếu với hồ sơ địa chính lưu tại Ủy ban nhân dân xã, thửa đất số 11 nhãn thửa ghi mã đất ONT tên chủ sử dụng là ông Trần Văn Đ (đã chết). Theo quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 (Quyết định số 41/QĐ-UBND ngày 12/01/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030), thửa đất số 11, tờ bản đồ 158 được quy hoạch là đất ở tại nông thôn. Từ thời điểm đo đạc lập bản đồ địa chính năm 2009 đến nay thửa đất số 11 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vậy thửa đất số 11 hiện nay thuộc thẩm quyền do Ủy ban nhân dân xã quản lý. Sau khi ông Trần Văn Đ chết, bà Dương Thị T1 là vợ ông Trần Văn Đ đã có giao dịch chuyển nhượng cho anh Trần Văn T tuy nhiên các bên chỉ viết tay và đang xảy ra tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên cơ sở các chứng cứ liên quan vụ án, sau khi Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lạng Sơn xét xử xong, Ủy ban nhân dân xã sẽ xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công dân.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ1, người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Hồng M2 trình bày: Công trình cấp điện K, xã V, huyện

B, tỉnh Lạng Sơn do Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng huyện B làm chủ đầu tư; công trình được đầu tư, xây dựng năm 2020; nghiệm thu, đóng điện đưa công trình vào khai thác sử dụng năm 2021.

Công trình thuộc nguồn vốn đầu tư phát triển (ngân sách Trung ương) Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng Nông thôn mới (NTM) và vốn ngân sách địa phương; không có chi phí đền bù giải phóng mặt bằng.

Ủy ban nhân dân xã V thực hiện vận động, tuyên truyền và hướng dẫn người dân thực hiện thủ tục hiến đất để xây dựng công trình (bản cam kết hiến tặng đất xây dựng công trình, ngày 20/10/2020 của anh Trần Văn T).

Khi công trình xây dựng hoàn thành, Công ty Đ1, đóng điện đưa công trình vào vận hành; đến nay công trình chưa được bàn giao tài sản cho ngành điện lực quản lý theo Nghị định số 02/2024/NĐ-CP ngày 10/01/2024 của Chính phủ về việc chuyển giao công trình điện lực là tài sản công của Tập đoàn Đ3.

Tại công văn số 1236/PCLS-TTPC+KT ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Công ty Đ1: Thông tin kỹ thuật Trạm biến áp (TBA) K kiểu trạm treo trên hai cột bê tông ly tâm, sử dụng tiếp địa dạng lưới có kích thước chiều dài 9m và rộng 9m, tổng diện tích để xây dựng TBA là 81m^2 (tám mươi mốt mét vuông) thể hiện rõ tại bản vẽ *"Tiếp địa trạm HT – Đ:14/16"*.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L2 trình bày: Ông là chú họ của anh Trần Văn T, còn bà Dương Thị T1 là chị dâu họ của ông. Năm 2017, ông có biết việc giữa anh Trần Văn T với bà Dương Thị T1 có mua bán đất cho nhau, tuy nhiên thời điểm đó ông không biết giữa anh Trần Văn T và bà Dương Thị T1 mua bán với nhau những thửa đất nào, vì khi đó ông không ở nhà. Sau khi Tòa án đi xem xét thẩm định có 01 phần diện tích đất tranh chấp (đất đồi) thuộc thửa 752, tờ bản đồ 01 đứng tên trên sổ mục kê là Ủy ban nhân dân xã quản lý, gia đình ông chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng gia đình ông vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng (hiện đang trồng cây mỡ). Đối với diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa 752 (diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa 752 là 901m^2) mà anh Trần Văn T cho rằng bà Dương Thị T1 đã bán cho anh thì ông Trần Văn L2 vẫn yêu cầu được quản lý, sử dụng, ông không có yêu cầu độc lập gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị V1 đều có ý kiến: Ông bà là bố mẹ đẻ của anh Trần Văn T. Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất tranh chấp giữa anh Trần Văn T với bà Dương Thị T1 có một phần diện tích là 85m^2 thuộc một phần thửa đất số 710, tờ bản đồ 01, thửa đất 710 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ anh Trần Văn T. Quá trình giải quyết vụ án anh Trần Văn T đã rút yêu cầu đối với thửa đất trên. Ông, bà cũng nhất trí với ý kiến của anh Trần Văn T. Trường hợp bà Dương Thị T1 có yêu cầu phản tố được quản lý, sử dụng diện tích thuộc thửa đất 710, tờ bản đồ 01 thì ông, bà không nhất trí, ông bà vẫn yêu cầu quản lý sử dụng diện tích đất đó. Tuy nhiên, ông bà không có yêu cầu độc lập.

Người làm chứng ông Lường Văn Q và anh Trần Văn T9 trình bày: Ông Lường Văn Q là trưởng thôn Khuôn Bồng, xã V, ông không có quan hệ anh em họ hàng gì với anh Trần Văn T và bà Dương Thị T1; anh Trần Văn T9 là anh con bác của anh Trần Văn T và là cháu của bà Dương Thị Tuyết . Ngày 14/6/2017, ông Lường Văn Q và anh Trần Văn T9 được chứng kiến việc bà Dương Thị T1 cùng con trai Trần Mạnh T6 chuyển nhượng đất đất rẫy, nhà ở, đất ruộng, đất đồi cho vợ chồng anh Trần Văn T và chị Hoàng Thị T2. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng các thửa đất là 220.000.000 đồng (hai trăm hai mươi triệu đồng), anh Trần Văn T đã trả cho bà Dương Thị T1 số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng), số tiền còn lại bà bà Dương Thị T1 nhất trí để cho anh Trần Văn T trả dần trong vòng 02 tháng, Trước khi chuyển nhượng đất cho anh Trần Văn T, gia đình bà Dương Thị T1 đã chuyển ra Lạng Sơn sinh sống và đã cho anh Trần Văn T canh tác nhờ mấy năm, sau đó bà Dương Thị T1 mới chuyển nhượng cho anh Trần Văn T. Việc chuyển nhượng đất giữa anh Trần Văn T với bà Dương Thị T1 là có thật, tuy nhiên những lần sau anh Trần Văn T trả tiền cho bà Dương Thị T1 như thế nào thì ông Lường Văn Q và anh Trần Văn T9 đều không biết.

Ông Lường Văn Q và anh Trần Văn T9 đều nghe nói là sau khi chuyển nhượng nhà đất cho anh Trần Văn T thì vào cuối năm 2017 bà Dương Thị T1 có về bán căn nhà cũ cho người không cùng thôn, xã và giữa anh Trần Văn T với bà Dương Thị T1 đã thỏa thuận lại là anh Trần Văn T chỉ cần thanh toán cho bà Dương Thị T1 200.000.000 đồng, không cần phải thanh toán 220.000.000 đồng như đã đã thỏa thuận ban đầu nữa. Anh Trần Văn T9 và ông Lường Văn Q chỉ nghe nói chứ không được chứng kiến việc thỏa thuận lại giữa anh Trần Văn T với bà Dương Thị Tuyết .

Người làm chứng ông Trần Văn C trình bày: Ông Trần Văn C có nghe nói là sau khi chuyển nhượng nhà đất cho anh Trần Văn T thì vào cuối năm 2017 bà Dương Thị T1 có về bán căn nhà cũ và giữa anh Trần Văn T với bà Dương Thị T1 đã thỏa thuận lại là anh Trần Văn T chỉ cần thanh toán cho bà Dương Thị T1 200.000.000 đồng, không cần phải thanh toán 220.000.000 đồng như đã đã thỏa thuận ban đầu nữa, tuy nhiên ông Trần Văn C chỉ nghe nói chứ không được chứng kiến việc thỏa thuận lại giữa anh Trần Văn T với bà Dương Thị Tuyết .

Ngày 05 tháng 3 năm 2025, Tòa án nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lạng Sơn) tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Kết quả như sau:

* Về đất:

- Đất ở gồm 01 thửa: Thửa số 11, tờ bản đồ 45, diện tích 864m^2. Đất có giá Nhà nước và giá thị trường là 130.000 đồng/m^2.

- Đất trồng lúa gồm 12 thửa, cụ thể:

1. Thửa số 13, tờ bản đồ 45, diện tích 191m^2;

2. Thửa số 16, tờ bản đồ 45, diện tích 134m^2;

3. Thửa số 15, tờ bản đồ 45, diện tích 222m^2;

4. Thửa số 17, tờ bản đồ 45, diện tích 207m^2;

5. Thửa số 04, tờ bản đồ 67, diện tích 248m^2;

6. Thửa số 03, tờ bản đồ 67, diện tích 207m^2;

7. Thửa số 01, tờ bản đồ 67, diện tích 243m^2;

8. Thửa số 02, tờ bản đồ 67, diện tích 307m^2;

9. Thửa số 09, tờ bản đồ 67, diện tích 386m^2;

10. Thửa số 10, tờ bản đồ 67, diện tích 235m^2;

11. Thửa số 11, tờ bản đồ 67, diện tích 223m^2;

12. Thửa số 07, tờ bản đồ 67, diện tích 205m^2.

Đất trồng lúa (đất ruộng) có giá nhà nước và giá thị trường là 60.000 đồng/m^2.

- Đất trồng cây hàng năm khác gồm 05 thửa:

1. Thửa số 77, tờ bản đồ 67, diện tích 1120m^2;

2. Thửa số 82, tờ bản đồ 67, diện tích 2665m^2;

3. Thửa số 10, tờ bản đồ 45, diện tích 2106m^2;

4. Thửa số 05, tờ bản đồ 45, diện tích 440m^2;

5. Thửa số 07, tờ bản đồ 45, diện tích 224m^2.

Đất trồng cây hàng năm khác có giá Nhà nước và giá thị trường là 40.000 đồng/m^2.

- Đấy trồng rừng, gồm một phần các thửa:

1. Thửa số 688, tờ bản đồ 01 diện tích 715m^2;

2. Thửa số 710, tờ bản đồ 01 diện tích 85m^2;

3. Thửa số 752, tờ bản đồ 01 diện tích 901m^2;

4. Thửa số 732, tờ bản đồ 01 diện tích 1193m^2.

Đất rừng có giá Nhà nước và giá thị trường là 9.000 đồng/m^2.

Tổng giá trị đất theo giá nhà nước và giá thị trường là: 569.046.000 đồng.

* Tài sản trên đất:

- Tài sản trên thửa đất số 11, tờ bản đồ 45 gồm có:

+ Cây nhãn: Có 09 cây, trong đó có 03 cây có đường kính từ 03cm -10cm, có giá là 791.000 đồng/cây; có 06 cây có đường kính từ 10cm – 15cm, có giá là 1.256.000 đồng/cây.

+ Cây bưởi: Có 23 cây có đường kính dưới 5cm, có giá 182.000 đồng/cây.

+ Cây đào: Có 10 cây có đường kính dưới 5cm có giá 152.000 đồng/cây.

+ Cây trám đen: Có 01 cây có đường kính từ 10cm – 15cm, có giá 660.000 đồng/cây; có 02 cây có đường kính từ 5cm – 10cm, có giá 230.000 đồng/cây.

+ Cây mít: Có 01 cây có đường kính dưới 5cm, có giá 112.000 đồng/cây; có 03 cây có đường kính từ 10cm -15cm, có giá 627.000 đồng/cây.

- Tài sản trên thửa đất số 77 và 82 tờ bản đồ số 67 gồm:

+ Cây đào: Có 140 cây có đường kính dưới 5cm, có giá 152.000 đồng/cây.

+ Cây xoan: Có 52 cây, có đường kính từ 10cm -20cm, có giá 66.000 đồng/cây.

- Tài sản trên một phần các thửa đất số 688, 752, 732 và 710 đều thuộc tờ bản đồ 01 gồm:

+ Cây hồi: Có 20 cây có đường kính trung bình từ 10cm – 20cm. Trong đó: Có 15 cây có đường kính từ 10cm – 15cm, có giá là 1.266.000 đồng/cây; có 05 cây có đường kính từ 15cm – 20cm, có giá 1.668.000 đồng/cây.

+ Cây mỡ: Có 01 cây, có đường kính 15cm, có giá 75.000 đồng/cây.

Tổng giá trị tài sản trên đất là: 70.845.000 đồng

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 639.891.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Trần Văn T yêu cầu trưng cầu giám định chữ viết. Tòa án đã ra quyết định trưng cầu giám định đối với Phòng K1 Công an tỉnh L.

Tại bản kết luận giám định số 476/KL-KTHS ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Phòng K1 Công an tỉnh L kết luận: "*Các chữ viết, chữ số "60.000.000đ + 20.000.000đ + 20.000.000 + 20.000.000 + 10.000.000 + 35.000.000" tại dòng 11 và dòng 12 trang 2 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết của Dương Thị T1 trên các tài liệu mẫu so sánh ký kiệu M2, M8, M9, M10, M11, M12 do cùng một người viết ra"*.

Tại Bản án số 02/2025/DS-ST ngày 25-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lạng Sơn đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Văn T:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn T, chị Hoàng Thị T2 với bà Dương Thị T1, anh Trần Mạnh T6 ngày 14/6/2017 đối với các thửa đất và tài sản trên đất (các cây trồng trên đất) gồm:

- *Đất ở (ONT) gồm 01 thửa:*Thửa số 11, tờ bản đồ 45, diện tích 864m^2 và các tài sản gồm: 09 cây nhãn (trong đó có 03 cây có đường kính từ 03cm -10cm và có 06 cây có đường kính từ 10cm – 15cm); 23 cây bưởi có đường kính dưới 5cm; 10 cây đào có đường kính dưới 5cm; 03 cây trám đen (trong đó có 01 cây có đường kính từ 10cm – 15cm và 02 cây có đường kính từ 5cm – 10cm) và 04 cây mít (trong đó có 01 cây có đường kính dưới 5cm và 03 cây có đường kính từ 10cm -15cm). Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14.

- *Đất trồng lúa (LUK) gồm 12 thửa, cụ thể:*

1. Thửa số 13, tờ bản đồ 45, diện tích 191m^2 Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A1, A2, A3, A28.

2. Thửa số 16, tờ bản đồ 45, diện tích 134m^2. Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A3, A4, A27, A28.

3. Thửa số 15, tờ bản đồ 45, diện tích 222m^2. Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A4, A5, A26, A27.

4. Thửa số 17, tờ bản đồ 45, diện tích 207m^2. Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A5, A6, A25, A26.

5. Thửa số 04, tờ bản đồ 67, diện tích 248m^2. Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A6, A7, A24, A25.

6. Thửa số 03, tờ bản đồ 67, diện tích 207m^2. Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A7, A8, A23, A24.

7. Thửa số 01, tờ bản đồ 67, diện tích 243m^2. Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A8, A9, A22, A23.

8. Thửa số 02, tờ bản đồ 67, diện tích 307m^2. Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A9, A10, A21, A22.

9. Thửa số 09, tờ bản đồ 67, diện tích 386m^2. Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A10, A11, A20, A21.

10. Thửa số 10, tờ bản đồ 67, diện tích 235m^2. Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A11, A12, A19, A20.

11. Thửa số 11, tờ bản đồ 67, diện tích 223m^2. Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A12, A13, A14, A18, A19.

12. Thửa số 07, tờ bản đồ 67, diện tích 205m^2. Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A14, A15, A16, A17, A18.

- *Đất trồng cây hàng năm khác (BHK), gồm 05 thửa:*

1. Thửa số 77, tờ bản đồ 67, diện tích 1120m^2. Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A1, A2, A3, A4, A5, A6, B3, B2, B1, A16, A17, A18, A19

2. Thửa số 82, tờ bản đồ 67, diện tích 2665m^2. Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, B1, B2, B3.

Tài sản trên thửa đất số 77 và 82 tờ bản đồ 67 gồm: 140 cây đào có đường kính dưới 5cm và có 52 cây xoan có đường kính từ 10cm-20cm.

3. Thửa số 10, tờ bản đồ 45, diện tích 2025m$^{2.}$. Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, N1, N2, N3, N4.

4. Thửa 05, tờ bản đồ 45, diện tích 440m^2. Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A1, A2, A3, A4, A9, A8.

5. Thửa số 07, tờ bản đồ 45, diện tích 224m^2. Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A4, A5, A6, A7, A8, A9.

(Có bản Trích đo khu đất và Phụ lục kèm theo Bản án)

Anh Trần Văn T và chị Hoàng Thị T2 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đất đai đối với các thửa đất nêu tại mục 1

2. Nguyên đơn anh Trần Văn T phải có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn bà Dương Thị T1 số tiền 50.807.000 đồng (Năm mươi triệu tám trăm linh bảy nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, bên có quyền có đơn yêu cầu thi hành án mà bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì 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 thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Dương Thị T1 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/6/2017 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

4. Đình chỉ đối với các diện tích đất và tài sản trên đất do nguyên đơn anh Trần Văn T xin rút, cụ thể gồm:

- Diện tích 715m^2 thuộc một phần thửa số 688, tờ bản đồ 01. Có vị trí đỉnh thửa: A1, A2, A3, B1, A12, A13.

- Diện tích 85m^2 thuộc một phần thửa số 710, tờ bản đồ 01. Có vị trí đỉnh thửa: A3, A4, B2, B1.

- Diện tích 901m^2 thuộc một phần thửa số 752, tờ bản đồ 01. Có vị trí đỉnh thửa: B1, B2, B3, A10, A11, A12.

- Diện tích 1193m^2 thuộc một phần thửa số 732, tờ bản đồ 01. Có vị trí đỉnh thửa: A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, B3, B2.

- Đình chỉ đối với diện tích đất 81m^2 thuộc một phần thửa số 10, tờ bản đồ 45 mà nguyên đơn anh Trần Văn T đã hiến đất làm trạm biến áp. Có vị trí đỉnh thửa: N1, N2, N3, N4

Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại nội dung đình chỉ xét xử theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

(Có bản Trích đo khu đất và Phụ lục kèm theo Bản án).

Tại phiên tòa phúc thẩm

Bị đơn có yêu cầu phản tố, thay đổi nội dung kháng cáo, do nguyên đơn và bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thống nhất tự thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án.

Nguyên đơn anh Trấn Văn T10, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị T2 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đều nhất trí thỏa thuận, nội dung cụ thể như sau:

1. Nguyên đơn anh Trần Văn T xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện được bị đơn nhất trí; Bị đơn xin rút 1 phần yêu cầu phản tố, nguyên đơn nhất trí, xin rút đối đối với: Thửa đất số 05, thửa số 07, cùng tờ bản đồ 45, bản đồ xã V và tài sản trên đất.

2. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn T, chị Hoàng Thị T2 với bà Dương Thị T1, anh Trần Mạnh T6 ngày 14/6/2017 đối với các thửa đất, tài sản trên đất, gồm:

- *Đất ở (ONT) gồm 01 thửa:* Thửa số 11, tờ bản đồ 45, bản đồ xã V và tài sản trên đất;

- *Đất trồng lúa (LUK) gồm 12 thửa, cụ thể:* Thửa số 13, 15, 16, 17 cùng tờ bản đồ 45, bản đồ xã V; Thửa số 01, 02, 03, 04, 07, 09, 10, 11 cùng tờ bản đồ 67, bản đồ xã V.

- *Đất trồng cây hàng năm khác (BHK), gồm 03 thửa:* Thửa số 77, 82, tờ cùng tờ bản đồ 67, bản đồ xã V và tài sản có trên đất. Thửa số 10, tờ bản đồ 45, bản đồ xã V .

Toàn bộ các thửa đất địa chỉ tại: Thôn K, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

(Có diện tích, vị trí đỉnh thửa và bản Trích đo khu đất, phụ lục kèm theo)

3. Anh Trần Văn T có trách nhiệm thanh toán số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) cho bà Dương Thị Tuyết .

Anh Trần Văn T có trách nhiệm thanh toán làm 2 lần, ngày 09/12/2025 trả 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng); ngày 25/12/2025 trả số tiền 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Về chi phí về xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền là 44.100.000đ (bốn mươi tư triệu một trăm nghìn đồng) và chi phí

giám định chữ viết số tiền 5.640.000đ (năm triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng); tổng cộng là 49.740.000đ (bốn mươi chín triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng), nguyên đơn anh Trần Văn T đã nộp tạm ứng để chi phí.

Anh Trần Văn T tự nguyện chịu số tiền 25.740.000đ (hai mươi năm triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng), anh Trần Văn T đã nộp đủ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, giám định chữ viết. Bị đơn bà Dương Thị T1 tự nguyện chịu số tiền 24.000.000đ (hai mươi tư triệu đồng), số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng để chi phí, bà Dương Thị T1 có trách nhiệm thanh toán hoàn trả cho anh Trần Văn T số tiền 24.000.000đ (hai mươi tư triệu đồng).

Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn mỗi người chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để sung vào Ngân sách Nhà nước.

Về án phí phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Nhất trí sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định tại Điều 285, 286, 290, 292 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Đối với các đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn kháng cáo trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sựkháng cáo hợp lệ. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự nguyên đơn, bị đơn, người đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt đã thống nhất tự thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể:

1. Nguyên đơn anh Trần Văn T xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện, bị đơn nhất trí; bị đơn xin rút 1 phần yêu cầu phản tố, nguyên đơn cũng nhất trí; do đó đề nghị Hội đồng xét xử Hủy một phần Bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với thửa đất số 05, thửa đất số 07, cùng tờ bản đồ 45, bản đồ xã V và tài sản trên đất.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn T, chị Hoàng Thị T2 với bà Dương Thị T1, anh Trần Mạnh T6 ngày 14/6/2017 đối với các thửa đất và tài sản trên đất, gồm:

- *Đất ở (ONT) gồm 01 thửa:* Thửa số 11, tờ bản đồ 45, bản đồ xã V và tài sản trên đất;

- *Đất trồng lúa (LUK) gồm 12 thửa, cụ thể:* Thửa số 13, 15, 16, 17 cùng tờ bản đồ 45, bản đồ xã V; Thửa số 01, 02, 03, 04, 07, 09, 10, 11 cùng tờ bản đồ 67, bản đồ xã V.

- *Đất trồng cây hàng năm khác (BHK), gồm 03 thửa:* Thửa số 77, 82, tờ cùng tờ bản đồ 67, bản đồ xã V và tài sản có trên đất. Thửa số 10, tờ bản đồ 45, bản đồ xã V.

Toàn bộ các thửa đất có địa chỉ tại: Thôn K, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

(Có diện tích, vị trí đỉnh thửa và bản Trích đo khu đất, phụ lục kèm theo)

Anh Trần Văn T và chị Hoàng Thị T2 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đất đai đối với các thửa đất nêu trên.

3. Anh Trần Văn T có trách nhiệm thanh toán số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) cho bà Dương Thị Tuyết.

Anh Trần Văn T có trách nhiệm thanh toán thành hai lần, ngày 09/12/2025 trả số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng), hai bên đã thực hiện thanh toán xong, đề nghị Hội đồng xét xử xác nhận; ngày 25/12/2025 trả số tiền 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng).

4**.** Về chi phí tố tụng: Về chi phí về xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 44.100.000 đồng (bốn mươi tư triệu một trăm nghìn đồng) và chi phí giám định chữ viết số tiền 5.640.000 tổng (năm triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng); tổng cộng là 49.740.000 đồng (bốn mươi chín triệu bẩy trăm bốn mươi nghìn đồng), nguyên đơn anh Trần Văn T đã tạm ứng để chi phí.

Anh Trần Văn T tự nguyện chịu số tiền 25.740.000đ (hai mươi năm triệu bẩy trăm bốn mươi nghìn đồng), anh Trần Văn T đã nộp đủ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, giám định chữ viết. Bị đơn bà Dương Thị T1 tự nguyện chịu số tiền 24.000.000đ (hai mươi tư triệu đồng), số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng để chi phí, bà Dương Thị T1 có trách nhiệm hoàn trả cho anh Trần Văn T số tiền 24.000.000đ (hai mươi tư triệu đồng).

5. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn anh Trần Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 3.000.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Ngày 19-12-2024 anh Trần Văn T đã nộp 5.500.000đ (năm triệu năm trăm nghìn đồng) tại biên lai thu tiền BLTU/23 số 0004123, sau khi đối trừ anh Trần Văn T được hoàn trả số tiền 2.200.000đ (hai triệu hai trăm nghìn đồng).

Bị đơn bà Dương Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 3.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để sung vào ngân sách Nhà nước.

6. Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm người kháng cáo bà

Dương Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà Dương Thị T1 số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp ngày 10-9-2025 tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu: BLTU/25E số 0000371 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 148, Điều 299, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Sửa Bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lạng Sơn, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, có đương sự vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền có mặt, vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng nói trên.

[2] Ngày 25-8-2025, Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lạng Sơn xét xử vụ án nêu trên. Ngày 08-9-2025, bị đơn bà Dương Thị T1 có đơn kháng cáo, căn cứ Điều 273, đơn kháng cáo của bà Dương Thị T1 trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận để xem xét.

[3] Xét kháng cáo của bà Dương Thị T1 đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lạng Sơn theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Văn T về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn T, chị Hoàng Thị T2 với bà Dương Thị T1, anh Trần Mạnh T6 ngày 14/6/2017 đối với các thửa đất và tài sản trên đất. Tuyên bố Giấy chuyển nhượng 14/6/2017 giữa anh Trần Văn T, chị Hoàng Thị T2 với bà Dương Thị T1, anh Trần Mạnh T6 vô hiệu do vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, anh Trần Văn T phải trả lại toàn bộ các phần đất đã nhận theo giấy chuyển nhượng ngày 14/6/2017 cho bà Dương Thị T1, bà Dương Thị T1 sẽ trả lại số tiền 95.000.000 đồng (chín mươi năm triệu đồng) cho anh Trần Văn T.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thống nhất tự thỏa thuận được với nhau toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể:

[4.1] Nguyên đơn anh Trần Văn T xin rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn nhất trí và bị đơn xin rút yêu cầu phản tố đối với các diện tích đất, tài sản trên đất, gồm: Thửa 05, tờ bản đồ 45, bản đồ xã V, diện tích 440m^2, có vị trí đỉnh thửa:

A1, A2, A3, A4, A9, A8 và thửa số 07, tờ bản đồ 45, bản đồ xã V, diện tích 224m^2, có vị trí đỉnh thửa: A4, A5, A6, A7, A8, A9. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, được bị đơn có yêu cầu phản tố bà Dương Thị T1 nhất trí và bị đơn xin rút một phần phản tố được nguyên đơn nhất trí. Căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết đối với phần diện tích nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện và bị đơn rút yêu cầu phản tố.

[4.2] Các đương sự đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn T, chị Hoàng Thị T2 với bà Dương Thị T1, anh Trần Mạnh T6 ngày 14/6/2017 đối với các thửa đất và tài sản trên đất (các cây trồng trên đất), cụ thể gồm các thửa đất sau:

- *Đất ở (ONT) gồm 01 thửa:* Thửa số 11, tờ bản đồ 45, bản đồ xã V, diện tích 864m^2 và các tài sản gồm: 09 cây nhãn (trong đó có 03 cây có đường kính từ 03cm -10cm và có 06 cây có đường kính từ 10cm – 15cm); 23 cây bưởi có đường kính dưới 5cm; 10 cây đào có đường kính dưới 5cm; 03 cây trám đen (trong đó có 01 cây có đường kính từ 10cm – 15cm và 02 cây có đường kính từ 5cm – 10cm) và 04 cây mít (trong đó có 01 cây có đường kính dưới 5cm và 03 cây có đường kính từ 10cm -15cm). Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14.

- *Đất trồng lúa (LUK) gồm 12 thửa, cụ thể:*

1. Thửa số 13, tờ bản đồ 45, bản đồ xã V, diện tích 191m^2, có vị trí đỉnh thửa: A1, A2, A3, A28.

2. Thửa số 16, tờ bản đồ 45, bản đồ xã V, diện tích 134m^2, có vị trí đỉnh thửa: A3, A4, A27, A28.

3. Thửa số 15, tờ bản đồ 45, bản đồ xã V, diện tích 222m^2, có vị trí đỉnh thửa: A4, A5, A26, A27.

4. Thửa số 17, tờ bản đồ 45, bản đồ xã V, diện tích 207m^2, có vị trí đỉnh thửa: A5, A6, A25, A26.

5. Thửa số 04, tờ bản đồ 67, bản đồ xã V, diện tích 248m^2, có vị trí đỉnh thửa: A6, A7, A24, A25.

6. Thửa số 03, tờ bản đồ 67, bản đồ xã V, diện tích 207m^2, có vị trí đỉnh thửa: A7, A8, A23, A24.

7. Thửa số 01, tờ bản đồ 67, diện tích 243m^2, có vị trí đỉnh thửa: A8, A9, A22, A23.

8. Thửa số 02, tờ bản đồ 67, bản đồ xã V, diện tích 307m^2, có vị trí đỉnh thửa: A9, A10, A21, A22.

9. Thửa số 09, tờ bản đồ 67, bản đồ xã V, diện tích 386m^2, có vị trí đỉnh thửa: A10, A11, A20, A21.

10. Thửa số 10, tờ bản đồ 67, bản đồ xã V, diện tích 235m^2, có vị trí đỉnh thửa: A11, A12, A19, A20.

11. Thửa số 11, tờ bản đồ 67, bản đồ xã V, diện tích 223m^2, có vị trí đỉnh thửa: A12, A13, A14, A18, A19.

12. Thửa số 07, tờ bản đồ 67, bản đồ xã V, diện tích 205m^2, có vị trí đỉnh thửa: A14, A15, A16, A17, A18.

- Đất trồng cây hàng năm khác (BHK), gồm 03 thửa:

1. Thửa số 77, tờ bản đồ 67, bản đồ xã V, diện tích 1120m^2, có vị trí đỉnh thửa: A1, A2, A3, A4, A5, A6, B3, B2, B1, A16, A17, A18, A19

2. Thửa số 82, tờ bản đồ 67, bản đồ xã V, diện tích 2665m^2, có vị trí đỉnh thửa: A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, B1, B2, B3.

Tài sản trên thửa đất số 77 và 82 tờ bản đồ 67 gồm: 140 cây đào có đường kính dưới 5cm và có 52 cây xoan có đường kính từ 10cm-20cm.

3. Thửa số 10, tờ bản đồ 45, diện tích 2025m^2, có vị trí đỉnh thửa: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 và vị trí đỉnh thửa N1, N2, N3, N4 có diện tích 81m^2 (trạm biến thế).

Toàn bộ các thửa đất địa chỉ tại: Thôn K, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

(Có bản Trích đo khu đất và Phụ lục kèm theo)

[4.3] Anh Trần Văn T có trách nhiệm thanh toán số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) cho bà Dương Thị Tuyết . Bị đơn bà Dương Thị T1 nhất trí nhận số tiền là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng). Anh Trần Văn T có trách nhiệm thanh toán cho bà Dương Thị Tuyết C1 thành hai lần, cụ thể: Ngày 09/12/2025 trả 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng), hai bên đã thực hiện xong; ngày 25/12/2025 trả nốt số tiền còn lại là 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng).

[4.4] Về chi phí tố tụng: Chi phí về xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền là 44.100.000 đồng (bốn mươi tư triệu một trăm nghìn đồng) và chi phí giám định chữ viết số tiền 5.640.000đ (năm triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng); tổng cộng là 49.740.000 đồng (bốn mươi chín triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng), nguyên đơn anh Trần Văn T đã nộp tạm ứng để chi phí.

Anh Trần Văn T tự nguyện chịu số tiền 25.740.000đ (hai mươi năm triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng), anh Trần Văn T đã nộp đủ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, giám định chữ viết.

Bị đơn bà Dương Thị T1 tự nguyện chịu số tiền 24.000.000đ (hai mươi tư triệu đồng), số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng để chi phí, bà Dương Thị T1 có trách nhiệm thanh toán hoàn trả cho anh Trần Văn T số tiền 24.000.000đ (hai mươi tư triệu đồng). Số tiền này được đối trừ vào số tiền anh Trần Văn T phải trả cho bà Dương Thị T1 tại mục [4.3].

[5] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn anh Trần Văn T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 3.000.000đ (ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để sung vào ngân sách Nhà nước. Ngày 19-12-2024 anh Trần Văn T đã nộp 5.500.000đ (năm triệu năm trăm nghìn đồng) tại biên lai thu tiền BLTU/23 số 0004123; sau khi đối trừ anh Trần Văn T được hoàn trả số tiền 2.200.000đ (hai triệu hai trăm nghìn đồng).

Bị đơn bà Dương Thị T1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 3.000.000đ (ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để sung vào ngân sách Nhà nước.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm người kháng cáo bà Dương Thị Tuyết K chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà Dương Thị T1 số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp ngày 10-9-2025tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu: BLTU/25E số 0000371 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

[7] Xét thấy, việc thỏa thuận giữa nguyên đơn anh Trần Văn T và bị đơn có yêu cầu phản tố bà Dương Thị T1 là hoàn toàn tự nguyện; nội dung thỏa thuận không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ khoản 2 Điều 5 và Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có căn cứ, phù hợp với các quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[9] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 148, Điều 299, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của của Tòa án nhân dân khu vực 3 -Lạng Sơn; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

Căn cứ các Điều 157, Điều 158, Điều 161, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 116, 357, 468, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, 188 Luật Đất đai 2013; Điều 26, 27, 28,131, 133, 134, 135 của Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 Toà án;

I. Hủy một phần Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với các thửa đất, tài sản trên đất:

1. Thửa 05, tờ bản đồ 45, bản đồ xã V, diện tích 440m^2; có vị trí đỉnh thửa: A1, A2, A3, A4, A9, A8; địa chỉ tại: Thôn K, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

2. Thửa số 07, tờ bản đồ 45, bản đồ xã V, diện tích 224m^2, có vị trí đỉnh thửa: A4, A5, A6, A7, A8, A9; địa chỉ tại: Thôn K, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

(Có bản Trích đo khu đất và Phụ lục kèm theo Bản án).

II. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn T, chị Hoàng Thị T2 với bà Dương Thị T1, anh Trần Mạnh T6 ngày 14/6/2017 đối với các thửa đất và tài sản trên đất (các cây trồng trên đất) gồm:

- *Đất ở (ONT) gồm 01 thửa:*Thửa số 11, tờ bản đồ 45, bản đồ xã V, diện tích 864m^2 và các tài sản gồm: 09 cây nhãn (trong đó có 03 cây có đường kính từ 03cm -10cm và có 06 cây có đường kính từ 10cm -15cm); 23 cây bưởi có đường kính dưới 5cm; 10 cây đào có đường kính dưới 5cm; 03 cây trám đen (trong đó có 01 cây có đường kính từ 10cm – 15cm và 02 cây có đường kính từ 5cm – 10cm) và 04 cây mít (trong đó có 01 cây có đường kính dưới 5cm và 03 cây có đường kính từ 10cm -15cm), có vị trí đỉnh thửa: A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14.

- *Đất trồng lúa (LUK) gồm 12 thửa, cụ thể:*

1. Thửa số 13, tờ bản đồ 45, bản đồ xã V, diện tích 191m^2, có vị trí đỉnh thửa: A1, A2, A3, A28.

2. Thửa số 16, tờ bản đồ 45, bản đồ xã V, diện tích 134m^2, có vị trí đỉnh thửa: A3, A4, A27, A28.

3. Thửa số 15, tờ bản đồ 45, bản đồ xã V, diện tích 222m^2, có vị trí đỉnh thửa: A4, A5, A26, A27.

4. Thửa số 17, tờ bản đồ 45, bản đồ xã V, diện tích 207m^2, có vị trí đỉnh thửa: A5, A6, A25, A26.

5. Thửa số 04, tờ bản đồ 67, bản đồ xã V, diện tích 248m^2, có vị trí đỉnh thửa: A6, A7, A24, A25.

6. Thửa số 03, tờ bản đồ 67, bản đồ xã V, diện tích 207m^2, có vị trí đỉnh thửa: A7, A8, A23, A24.

7. Thửa số 01, tờ bản đồ 67, diện tích 243m^2. Diện tích thửa đất có vị trí đỉnh thửa: A8, A9, A22, A23.

8. Thửa số 02, tờ bản đồ 67, bản đồ xã V, diện tích 307m^2, có vị trí đỉnh thửa: A9, A10, A21, A22.

9. Thửa số 09, tờ bản đồ 67, bản đồ xã V, diện tích 386m^2, có vị trí đỉnh thửa: A10, A11, A20, A21.

10. Thửa số 10, tờ bản đồ 67, bản đồ xã V, diện tích 235m^2, có vị trí đỉnh thửa: A11, A12, A19, A20.

11. Thửa số 11, tờ bản đồ 67, bản đồ xã V, diện tích 223m^2, có vị trí đỉnh thửa: A12, A13, A14, A18, A19.

12. Thửa số 07, tờ bản đồ 67, bản đồ xã V, diện tích 205m^2, có vị trí đỉnh thửa: A14, A15, A16, A17, A18.

- *Đất trồng cây hàng năm khác (BHK), gồm 03 thửa:*

1. Thửa số 77, tờ bản đồ 67, bản đồ xã V, diện tích 1120m^2, có vị trí đỉnh thửa: A1, A2, A3, A4, A5, A6, B3, B2, B1, A16, A17, A18, A19

2. Thửa số 82, tờ bản đồ 67, bản đồ xã V, diện tích 2665m^2, có vị trí đỉnh thửa: A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, B1, B2, B3.

Tài sản trên thửa đất số 77 và 82 tờ bản đồ 67 gồm: 140 cây đào có đường kính dưới 5cm và có 52 cây xoan có đường kính từ 10cm-20cm.

3. Thửa số 10, tờ bản đồ 45, diện tích 2025m^2, có vị trí đỉnh thửa: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 và vị trí đỉnh thửa N1, N2, N3, N4.

Toàn bộ các thửa đất nêu trên đều có địa chỉ tại: Thôn K, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

(Có bản Trích đo khu đất và Phụ lục kèm theo Bản án)

Anh Trần Văn T và chị Hoàng Thị T2 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đất đai đối với các thửa đất nêu tại mục II.

III. Nguyên đơn anh Trần Văn T có trách nhiệm thanh toán số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) cho bà Dương Thị T1; thanh toán chia thành hai lần, cụ thể:

- Ngày 09/12/2025 trả 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng), hai bên đã thực hiện xong.

- Ngày 25/12/2025 trả số tiền 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, bên có quyền có đơn yêu cầu thi hành án mà bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì 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 thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

IV. Về chi phí tố tụng: Chi phí về xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 44.100.000 đồng (bốn mươi tư triệu một trăm nghìn đồng) và chi phí giám

định chữ viết số tiền 5.640.000 tổng (năm triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng); tổng cộng là 49.740.000 đồng (bốn mươi chín triệu bẩy trăm bốn mươi nghìn đồng; nguyên đơn anh Trần Văn T đã nộp tạm ứng để chi phí.

Anh Trần Văn T tự nguyện chịu số tiền 25.740.000đ (hai mươi năm triệu bẩy trăm bốn mươi nghìn đồng), anhTrần Văn T11 đã nộp đủ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, giám định chữ viết.

Bị đơn bà Dương Thị T1 tự nguyện chịu số tiền 24.000.000 đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng để chi phí, bà Dương Thị T1 có trách nhiệm thanh toán hoàn trả cho anh Trần Văn T số tiền 24.000.000đ (hai mươi tư triệu đồng). Số tiền này được đối trừ vào số tiền anh Trần Văn T phải trả cho bà Dương Thị T1 tại mục III.

V. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn anh Trần Văn T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 3.000.000đ (ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để sung vào ngân sách Nhà nước. Ngày 19-12-2024 anh Trần Văn T đã nộp số tiền 5.500.000đ (năm triệu năm trăm nghìn đồng) tại biên lai thu tiền BLTU/23 số 0004123; sau khi đối trừ anh Trần Văn T được hoàn trả số tiền 2.200.000đ (hai triệu hai trăm nghìn đồng).

Bị đơn bà Dương Thị T1 phải chịu số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 3.000.000đ (ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, tổng cộng số tiền là 3.300.000đ (ba triệu ba trăm nghìn đồng) để sung vào ngân sách Nhà nước.

VI. Về án phí phúc thẩm: Bà Dương Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà Dương Thị T1 số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp ngày 10-9-2025tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu: BLTU/25E số 0000371 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Hà Nội;
- Phòng phúc VKSNDTC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND Khu vực 3 - Lạng Sơn;
- Phòng THADS vực 3 - Lạng Sơn;
- Những người tham gia tố tụng;
- HCTP; P. KTNV&THA;

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

(Đã ký)

- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

Lương Thị Nguyệt

CÁC THẨM PHÁN THÀNH VIÊN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phùng Đức Chính Nguyễn Thị Minh T12 Lương Thị N1

Nơi nhận:
- TANDTC tại Hà Nội;
- VKSNDTC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND khu vực 3- Lạng Sơn;
- VKSND khu vực 3- Lạng Sơn;
- PTHADSkhu vực 3- Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Người TGTT khác;
- Lưu: Hồ sơ; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

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

Lương Thị Nguyệt