

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 12/2023/DS-PT

Ngày 13/02/2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu tháo dỡ công trình
trên đất; tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và yêu cầu bồi thường
thiệt hại về tài sản

**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

Ông Cao Đức Chiến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Đăng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:
Bà Hoàng Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 71/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2022/QĐ-PT ngày 05/12/2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 106/2022/QĐ-PT ngày 15/12/2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 11/2023/QĐ-PT ngày 13/01/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nông Văn T, sinh năm 1961, địa chỉ: Số **, đường T, khối T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Trần Đình T. Địa chỉ: Số **, đường T, khối T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Ông Nguyễn Hải T, sinh năm 1979 và bà Hoàng Thị Thu H, sinh năm 1979; cùng địa chỉ: Số **, đường H, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; đều có

mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

- Chị Triệu Thị Huyền T. Địa chỉ: Số **, đường T, khối T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Bà Lành Thị N, địa chỉ: Số **, đường T, phường C, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1949. Địa chỉ: Số 286, đường T, khối T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đoàn Thị H: Bà Nguyễn Thị Trung V, Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Anh Dương Xuân K, sinh năm 1982, địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Ông Chu Văn T, địa chỉ: Số **, đường T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- Bà Liễu Thị T, địa chỉ: Số **, đường T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H, Chủ tịch UBND thành phố L. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Quang N, phó phòng T nguyên -Môi trường thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam. Địa chỉ: Số **, H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. Người được ủy quyền: Ông Nông Thanh C, Trưởng phòng Giao dịch Ngân hàng BIDV, chi nhánh Lạng Sơn; vắng mặt.

- Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn C, Giám đốc Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thúy N, Viên chức Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L; vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Lã Mạnh H và bà Hà Thị Thanh H, địa chỉ: Phố Đ, thị trấn V, huyện V, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt;

- Bà Lương Thị T. Địa chỉ: Số **, đường T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt;

- Bà Đào Thị L. Địa chỉ: Số **, đường T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt;

- Ông Đinh Văn B. Địa chỉ: Số **, đường T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt;

- Anh Phạm Đức T. Địa chỉ: Số **, đường T, phường C, thành phố L, tỉnh

Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hải T là bị đơn.

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:

Diện tích đất tranh chấp là 25,9m² thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ 30 phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn. Về nguồn gốc thửa đất 257 do vợ chồng bà Đoàn Thị H là bố mẹ ông T khai phá, sau nhiều lần tách, hợp thửa, tặng cho thì hình thành thửa 257 có diện tích 104,7m². Năm 2019 vợ chồng ông T chuyển nhượng thửa 257 cho vợ chồng ông Nông Văn T, vợ chồng ông T, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng, thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, vợ chồng ông T được Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN QSDĐ). Sau khi nhận mặt bằng ông T đào móng để xây nhà thì phát hiện đất bị thiếu diện tích theo GCN QSDĐ nên phát sinh tranh chấp.

Kết quả xem xét thẩm định xác định thửa 257 có vị trí tiếp giáp: phía đông giáp đường T, phía tây giáp ao, phía bắc giáp thửa 256 là đất ông Nguyễn Mạnh T (anh trai ông T), phía nam giáp đất ông T. Phần diện tích đất tranh chấp là (thửa tạm 257.1) 25,9m², theo ranh giới cấp GCN QSDĐ đường ranh giới nằm trong phần đất gia đình ông Trần Đình T đang sử dụng là một phần nhà ở cấp IV và 01 phần nhà bếp, 01 phần sân láng xi măng, 01 phần mái lợp tôn trước nhà, 01 cây khế, các công trình đều do anh Thân xây dựng năm 2016. Các thửa liền kề là thửa 261 (80,8m²) của anh Thân, thửa 262 (81,1m²) của anh Dương Xuân K đều không đúng ranh giới theo GCN QSDĐ; Thửa 262 có một phần diện tích 26,2m² do gia đình ông Chu Văn T sử dụng; Thửa 261 có một phần diện tích 26,5m² do anh Dương Xuân K sử dụng, nguồn gốc 02 thửa đất này đều do hộ bà Hiền chuyển nhượng cho anh Thân và anh Kiếu.

* *Nguyên đơn Nông Văn T trình bày:* Ngày 05/8/2019, ông và vợ là bà Lành Thị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hải T và bà Hoàng Thị Thu H, diện tích đất 104,7m² thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính phường Chi Lăng (lập năm 1997) địa chỉ: Số **, khối T, phường C, thành phố L; giá chuyển nhượng thỏa thuận là 1.100.000.000đồng, T sản có trên đất là một ngôi nhà cấp IV diện tích khoảng 25m², hai bên thỏa thuận ông T trả trước 1.050.000.000đồng, số tiền còn lại khi nào ông Trường bàn giao chìa khóa nhà thì ông trả nốt. Tuy nhiên, sau đó ông T có đề nghị đối trừ 50.000.000đồng còn lại sang tiền vật liệu xây dựng mà gia đình ông T mua của gia đình ông, để ông T xây dựng một ngôi nhà tạm ở vị trí thửa đất khác, do đó vợ chồng ông T chưa trả số tiền 50.000.000đồng như thỏa thuận trước đó. Ngày 21/8/2019, vợ chồng ông T đã được Sở T nguyên và môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCN QSDĐ đối với thửa đất số 257. Trước khi nhận chuyển nhượng thửa số 257, ông T biết thửa đất có nguồn gốc của bà Đoàn Thị H (mẹ của ông T), khi

xem đất để mua thì bà H và ông T cùng đứng ra chỉ vị trí đất của thửa số 257, theo đó ranh giới từ tường nhà anh Trần Đình T kéo sang ngang 06m mặt đường, chiều sâu thửa đất khoảng hơn 17m, thấy thửa đất trên thực tế bà H chỉ và trên GCN QSDĐ phù hợp nên đã nhận chuyển nhượng. Khoảng 03 tháng sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông động thổ làm móng xây nhà, khi đào móng xong thì ông nhận được điện thoại của ông T yêu cầu dừng việc xây nhà, với lý do để ông T đi đòi đất và cho rằng ranh giới thửa đất số 257 đã bị nhà anh Trần Đình T xây lấn lên, ông đồng ý không xây nhà nữa. Năm 2020, 2021 ông T đã khởi kiện anh Trần Đình T và ông Nguyễn Hải T, nhưng lại rút đơn. Nay ông khởi kiện lại anh Trần Đình T, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc anh Thân trả lại cho gia đình ông khoảng 20m² đất thuộc một phần thửa đất số 257 tờ bản đồ số 30 và phá dỡ phần công trình, vật kiến trúc xây trên đất.

Ngày 12/5/2022, ông T bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu giải quyết: Yêu cầu ông T và bà H phải bàn giao cho vợ chồng ông đủ diện tích đất là 104,7m² theo GCN QSDĐ mà gia đình ông đã được cấp đối với thửa đất số 257.

Sau khi có kết quả xem xét thẩm định ông T yêu cầu: Buộc anh T trả lại diện tích đất 25,9m²; Buộc vợ chồng ông T có trách nhiệm bàn giao đủ đất thửa 257 theo đúng hợp đồng chuyển nhượng, trường hợp không bàn giao đất thì trả lại số tiền tương đương diện tích còn thiếu 25,9m x 12.000.000đ/m² = 310.000.000đ, đồng thời bồi thường số tiền khoảng 200.000.000đ tương đương số tiền phải trả lãi ngân hàng (6.000.000đ/tháng) từ tháng 9/2019 đến nay.

** Bị đơn ông Trần Đình T trình bày:* Năm 2013 vợ chồng anh đến thuê nhà đất của bà Đoàn Thị H để ở. Ngày 16/3/2016, vợ chồng anh nhận chuyển nhượng thửa đất số 133 diện tích 55,4m² tại đường T với anh Lã Mạnh H và chị Hà Thị Thanh H, không có T sản trên đất, đồng thời, anh H và chị H còn chuyển nhượng thêm diện tích đất vườn phía sau thửa số 133 nhưng việc chuyển nhượng chỉ viết tay, trên giấy tờ vẫn tên bà H là chủ sử dụng. Ngày 27/3/2016, anh H và chị H mời bà H là chủ đất cũ ra để chỉ ranh giới thửa đất mà vợ chồng anh nhận chuyển nhượng có vị trí giáp với tường bếp của bà Liễu Thị T kéo ngang sang 4,5m² mặt đường, hết 4,5m² mặt đường này là đến thửa đất của anh, chiều sâu của thửa đất thì cứ kéo thẳng xuống đến ao, anh đã viết biên bản cắm mốc nhưng chỉ viết chung chung.

Tháng 6/2016, bà H đề nghị vợ chồng anh phối hợp làm thủ tục cắt thửa số 262 (hiện nay anh Dương Xuân K là chủ sử dụng) từ 6m² để còn 4,5m² mặt đường, mục đích chuyển nhượng cho anh Dương Xuân K, sau đó diện tích đất còn lại của thửa này hợp lại một phần thửa đất số 133. Năm 2017, vợ chồng anh thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng diện tích 25,4m² đất phía sau thửa đất số 133 và gộp vào diện tích 55,4m² thuộc thửa số 133, trở thành thửa đất số 261, tờ bản đồ số 30 có diện tích là 80,8m². Ngày 14/4/2017, vợ chồng anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 261, diện tích 80,8m².

Về ranh giới đất, trong năm 2016 bà Hiền đứng ra mời địa chính phường, người đo máy, ông Chu Văn T, bà Liễu Thị T, ông Trường, anh K đến thực địa xác định ranh giới thửa đất số 261 của anh và thửa số 262 của anh K. Tại ngày

hôm đó, bà H đã chỉ ranh giới đất của anh K bắt đầu từ bức tường cũ nhà bà H kéo ngang sang 4,5m mặt đường, hết 4,5m là bắt đầu ranh giới đất của nhà anh, kéo tiếp ngang sang 4,5m mặt đường là đủ đất của anh, về chiều sâu kéo thẳng theo ranh giới mặt đường xuống ao, mốc giới là cọc sắt, hiện nay vẫn còn cọc sắt giáp ranh giữa đất của anh K và đất của ông Chu Văn T ở bụi tre, các mốc khác thì không còn.

Khoảng cuối năm 2016, anh xây nhà trên thửa đất số 261 đúng theo mốc giới bà H đã chỉ, từ khi anh đến sinh sống trên khu đất này, anh không thấy mốc giới của đất nhà bà H và ông T thay đổi gì. Sau khi xây dựng nhà không ai có ý kiến gì, cho đến năm 2020 mới phát sinh tranh chấp, anh sử dụng đất đủ diện tích như GCN QSDĐ đã cấp cho vợ chồng anh, không thừa diện tích. Nguyên nhân thửa đất 261 xây dựng không đúng vị trí không phải lỗi do anh, vì vậy anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc anh phải trả lại khoảng 20m đất thuộc thửa số 257 và tháo dỡ công trình, T sản có trên đất, mà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T đối với vợ chồng ông Nguyễn Hải T.

** Bị đơn ông Nguyễn Hải T trình bày:* Về nguồn gốc thửa đất số 257, ông được em gái là Nguyễn Thị H tặng cho mảnh đất khoảng 53m². Sau đó năm 2017 ông được mẹ đẻ là bà Đoàn Thị H tặng cho khoảng hơn 50m² đất, hợp thành thửa đất số 257, diện tích 104,7m², tờ bản đồ số 30 phường C, thành phố L. Vợ chồng ông sinh sống thường xuyên tại khu đất có tranh chấp cho đến năm 2010 mới chuyển về xã Mai Pha sinh sống, trước đây khu đất nhà ông T và nhà ông Chu Văn T có ranh giới là hàng cây cúc tần trồng thẳng từ mặt đường xuống bờ ao, nhà ông T thấp hơn nhà ông khoảng 04m.

Năm 2019, vợ chồng ông đã chuyển nhượng thửa đất số 257 cho ông Nông Văn T, bà Lành Thị N. Khi chuyển nhượng, ông không được chỉ dẫn vị trí thửa đất số 257 cho vợ chồng ông T mà chỉ cho ông T xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 257. Khoảng 02 tháng sau khi thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 257, ông T đến nhận T sản trên thửa đất là 01 ngôi nhà cấp IV, ông T nhận xong thì phá ngôi nhà và lấy mặt bằng. Một thời gian sau không hiểu lý do gì, ông nhận được phản ánh của ông T về việc diện tích đất thực tế không đủ 104,7m² theo GCN QSDĐ, ông đã làm đơn lên phòng T nguyên và Môi trường thành phố Lạng Sơn để yêu cầu xác định mốc giới của thửa đất số 257, thì phát hiện trên thửa đất số 257 có một phần ngôi nhà của anh T, từ đó ông T làm đơn khởi kiện anh Trần Đình T đến Tòa, nhưng sau đó lại rút đơn.

Ông cho rằng sau khi được cấp GCN QSDĐ, vợ chồng ông T tự phải có trách nhiệm mời cơ quan đo đạc đến xác định vị trí thửa đất, ông không xác định được và cũng không có trách nhiệm xác định vị trí cho ông T, trách nhiệm của ông chỉ là bàn giao quyền sử dụng thửa số 257 thì ông đã thực hiện đủ thủ tục để vợ chồng ông T được đứng tên chủ sử dụng thửa đất 257 hợp pháp, do đó, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc vợ chồng ông phải bàn giao đủ đất đối với thửa số 257 và trường hợp không bàn giao đủ thì phải trả tiền

với giá trị đất thiếu và phải bồi thường thiệt hại; ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc anh T trả lại đất cho ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- *Chị Hoàng Thị Thu H* trình bày: Không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nông Văn T vì bà không biết và không liên quan đến việc tranh chấp, bà đề nghị Tòa án không triệu tập bà tham gia tố tụng, các ý kiến của bà giống với ý kiến của ông Nguyễn Hải T.

- *Chị Triệu Thị Huyền T* trình bày: Nội dung nhận chuyển nhượng đất, xây dựng nhà ở và việc cắm mốc giới do bà Đoàn Thị H thực hiện giống như nội dung trình bày của anh Trần Đình T, về yêu cầu khởi kiện của ông Nông Văn T chị đồng ý với các ý kiến với anh Trần Đình Thân.

- *Bà Đoàn Thị H* trình bày: Do ông T, bà N khi mua đất không tìm hiểu kỹ, không xem xét thửa đất nên ông phải chịu trách nhiệm, con trai bà Nguyễn Hải T không phải chịu trách nhiệm. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T buộc anh T phải trả đất và phá dỡ nhà trên đất.

- *Anh Dương Xuân K* trình bày: Năm 2016 anh hỏi mua đất, được bà H chỉ cho mảnh đất mà bà H muốn bán, có phía tiếp giáp với đường Trần Quang K dài khoảng 05-06m, 01 bên ranh giới là bờ tường cũ của bà H giáp với tường nhà ông Chu Văn T mà bà Liễu Thị T đang sử dụng, 01 phía tiếp giáp với đất anh T, 01 phía là giáp với ao có một gốc tre. Sau khi thống nhất giá cả, hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng, ngày 10/8/2016 anh được cấp GCN QSDĐ với diện tích 81,1m² thuộc thửa đất số 262. Từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 262 với bà H, vợ chồng anh chưa xây dựng, hay làm bất cứ gì khác trên thửa đất. Anh khẳng định từ khi mua đến nay ranh giới thửa đất của anh từ bờ tường gạch cũ do bà H xây kéo sang 4,5m mặt đường không thay đổi, không có tranh chấp. Sau khi các bên tranh chấp, anh biết thửa đất số 262 của anh có vị trí trong bếp nhà bà Liễu Thị T đang sử dụng, nhưng quá trình trao đổi thì anh xác định anh và ông Chu Văn T chủ thửa đất tiếp giáp không có mâu thuẫn, và bà H khi bán đất cho anh đã chỉ mốc giới như hiện nay, thửa đất số 262 của anh hiện nay vẫn đủ diện tích nên anh không đồng ý việc khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét đề anh được sử dụng thửa đất 262 theo vị trí thực tế hiện nay.

- *Ông Chu Văn T* trình bày: Ông là con trai ruột của bà Sầm Thị C (đã chết năm 2019), trước đó thửa đất số 65 đã được cấp GCN QSDĐ cho bà C năm 1998, một cạnh của thửa đất số 65 có vị trí tiếp giáp với đất của bà H, sau khi bà C chết, ông làm thủ tục thừa kế đứng tên chủ sử dụng thửa số 65, diện tích 237,3m². Về nguồn gốc thửa đất số 65, do bà C khai phá sử dụng, năm 1998 bà C đã xây dựng một ngôi nhà cấp IV, ranh giới ngăn cách giữa thửa đất số 65 với đất của bà H là hàng cúc tần. Năm 2012, thửa đất số 65 đã phải trừ đi khoảng 40m² để trả lại cho bà H, hai nhà đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi điều chỉnh lại diện tích thửa số 65, các cơ quan chuyên môn có đến thực địa, bản thân ông tham gia trực tiếp, lúc này hàng cúc tần đã không còn. Sau khi thống nhất, hai gia đình đã xây bức tường làm ranh giới, từ đó hai gia đình không có tranh chấp gì, cho đến khi ông Nông Văn T đến mua đất của

bà H thì ông được Tòa án mời đến làm việc, lúc đó ông mới biết ranh giới thửa đất của bà H trước đây đã nằm sang vị trí đất của nhà ông. Khoảng năm 2019 - 2020 ông và ông Đinh Văn B đã thỏa thuận đổi đất với nhau để đất của hai gia đình vuông vắn, ông Đinh Văn B lấy 2,8m đất mặt đường của ông, ông T lấy 3,5m đất phía sau của ông B. Ông cho rằng thửa đất của gia đình ông và bà H có ranh giới rõ ràng từ lâu, hai gia đình sử dụng ranh giới này nhiều năm không có tranh chấp, nếu đất của gia đình ông thừa so với diện tích trên GCNQSDĐ thì không phải do lấn chiếm đất của bà H mà từ việc đổi đất với ông Đinh Văn B.

- Bà Liễu Thị T trình bày: Vợ của ông Chu Văn T là chị gái ruột của bà, năm 2010 bà đến ở tại thửa đất số 65, bà Sầm Thị Chí chuyển đến ở với ông Chu Văn T. Khi đến đã có nhà cấp IV do bà Sầm Thị Chí xây dựng, bà Thuyết chỉ xây quán bán hàng nối nhà bà Sầm Thị C về phía mặt đường, ranh giới thửa đất 65 và đất của nhà bà Đoàn Thị H là bức tường bếp bà đang sử dụng, bà không làm gì sai lệch ranh giới này.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam trình bày: Ngày 25/8/2020, ông Nông Văn T, bà Lành Thị N đã thế chấp thửa đất số 257 diện tích 104,7m² để đảm bảo cho khoản vay 800.000.000đồng, để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét đảm bảo quyền lợi cho ông Nông Văn T, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc anh Thân phải bàn giao đủ đất cho ông T để thửa đất số 257 đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà N.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn trình bày: Năm 2002, hộ bà Đoàn Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa 58 và 90 tờ bản đồ 30 phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, sau đó hộ bà Đoàn Thị H tách, hợp thửa để tặng cho và chuyển nhượng. Năm 2019 ông Nguyễn Hải T chuyển nhượng thửa đất số 257 cho ông Nông Văn T và bà Lành Thị N, ngày 21/8/2019 ông Nông Văn T, bà Lành Thị N được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở đơn của ông Nguyễn Hải T đề nghị xác định ranh giới, cắm mốc và giao đất tại thực địa cho gia đình đối với thửa số 257, ngày 06/3/2020, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố L chủ trì phối hợp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lạng Sơn và Ủy ban nhân dân phường C, thành phố L thực hiện cắm mốc cho ông Nguyễn Hải T và ông Nông Văn T để đảm bảo sử dụng đúng ranh giới, mốc giới đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đoàn Thị H, Ủy ban nhân dân thành phố L khẳng định đảm bảo đúng quy định của pháp luật và quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân thành phố L đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn trình bày: Việc trích đo, tách các thửa đất do chủ sử dụng đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L thực hiện, kết quả đo đạc tách thửa, biên bản xác định ranh giới mốc giới đã được các chủ sử dụng nhất trí và

ký xác nhận. Như vậy, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố L đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới theo đúng đề nghị của người sử dụng đất. Việc tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo thỏa thuận, việc điều chỉnh trích đo thửa đất và Giấy chứng nhận sẽ được thực hiện theo kết quả giải quyết của Tòa án. Về việc xác định ranh giới thửa đất, theo khoản 1 Điều 11 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên Môi trường, khi thực hiện đo đạc, cán bộ đo đạc phải phối hợp với người dẫn đạc, người sử dụng đất, quản lý đất liên quan tiến hành xác định ranh giới, mốc giới trên thực địa.

Người làm chứng ông Lã Mạnh H trình bày: Ông và vợ là Hà Thị Thanh H nhận chuyển nhượng thửa đất số 133, diện tích 55,4m² đất ở tại đô thị, tờ bản đồ 30 phường C với bà Đoàn Thị H và con gái Nông Thị H, việc nhận chuyển nhượng được bà H bàn giao tại thực địa, diện tích ranh giới xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H. Năm 2016 vợ chồng ông Lã Mạnh H chuyển nhượng lại thửa đất số 133 cho anh Trần Đình T và chị Triệu Thị Huyền T, khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng có hai bên và bà Hiền có mặt chỉ mốc giới, không có cán bộ phường C đến tham gia mà người chỉ mốc giới là bà Đoàn Thị H chủ đất cũ. Sau khi chuyển nhượng xong vợ chồng anh không còn liên quan gì đến thửa đất này.

Tại Bản án số 29/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn quyết định: Căn cứ vào các Điều 280; 351; 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 95, 166, 167, 170, 188 của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 161; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, 4 Điều 26 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nông Văn T, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nông Văn T về việc buộc anh Trần Đình T phải trả lại 25,9m² đất thuộc thửa số 257, tờ bản đồ 30 phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn và tháo dỡ công trình có trên đất.

Anh Trần Đình T, chị Triệu Thị Huyền T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng 25,9m² đất thuộc thửa số 257 tờ bản đồ 30, bản đồ địa chính phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn được ký hiệu trên trích đo là A1-A2-A3-A4 và sở hữu các T sản có trên diện tích đất trên bao gồm một phần nhà ở cấp IV, một phần nhà bếp, một phần sân láng xi măng, một phần mái tôn, một cây khế.

Diện tích 25,9m² đất thuộc thửa số 257 nói trên có các phía tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 257 được ký hiệu là cạnh A1-A2 dài 17,79m; Phía Đông giáp đường T, phường C được ký hiệu là cạnh A2-A3 dài 0,85m; Phía Tây giáp ao được ký hiệu là cạnh A1-A4 dài 2,06m; Phía Nam giáp thửa đất số 261 được ký hiệu là cạnh A3-A4 dài 17,84m.

(Vị trí, hình thể diện tích đất nói trên được thể hiện chi tiết tại Trích đo khu đất tranh chấp do Công ty cổ phần Trắc địa bản đồ và Môi trường Sông Tô chi nhánh Lạng Sơn đo vẽ ngày 08/4/2022 kèm theo bản án).

Ông Nông Văn T, bà Lành Thị N và anh Trần Đình T, chị Triệu Thị Huyền T có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký biến động các thửa đất 257, 261 với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nông Văn T về việc buộc ông Nguyễn Hải T và bà Hoàng Thị Thu H phải bàn giao đủ đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 257, tờ bản đồ số 30.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nông Văn T về việc buộc ông Nguyễn Hải T và bà Hoàng Thị Thu H phải bồi thường tiền tương đương giá trị 25,9m² đất còn thiếu.

Buộc ông Nguyễn Hải T và bà Hoàng Thị Thu H phải bồi thường cho ông Nông Văn T, bà Lành Thị N số tiền 310.800.000đồng, trừ số tiền 50.000.000đồng ông Nông Văn T, bà Lành Thị N chưa trả đủ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 05/8/2019, ông Nguyễn Hải T và bà Hoàng Thị Thu H còn phải bồi thường cho Nông Văn T, bà Lành Thị N số tiền 260.800.000đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nông Văn T buộc ông Nguyễn Hải T, bà Hoàng Thị Thu H bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000đồng phát sinh do chậm bàn giao đất.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hải T, bà Hoàng Thị Thu H phải hoàn trả cho ông Nông Văn T số tiền 5.900.000đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, bị đơn ông Nguyễn Hải T có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể: Đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm và xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nông Văn T về việc buộc anh Trần Đình T tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, hoàn trả lại cho ông Nông Văn T 25,9m² đất thuộc thửa đất 257 tờ bản đồ 30, phường C, thành phố L. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nông Văn T về việc buộc ông Nguyễn Hải T và bà Hoàng Thị Thu H bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao đất và giao thiếu đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Hải T thay đổi nội dung kháng cáo không yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận thanh toán số tiền 260.800.000 đồng cho ông Nông Văn T, các nội dung khác ông Nguyễn Hải T nhất trí theo bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Hoàng Thị Thu H nhất trí với ý kiến trình bày của bị đơn ông Nguyễn Hải T.

Bị đơn anh Trần Đình T đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Nông Văn T không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Ý kiến phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa; Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của nguyên đơn, bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm thực hiện đúng quy định pháp luật. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hải T làm trong thời hạn luật định, nên kháng cáo là hợp lệ.

Diện tích đất tranh chấp là 25,9m² thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ 30 phường C, thành phố L. Về nguồn gốc thửa đất 257 do vợ chồng bà Đoàn Thị H là bố mẹ ông T khai phá, sau nhiều lần tách, hợp thửa, tặng cho thì hình thành thửa 257 có diện tích 104,7m². Năm 2019 vợ chồng ông T chuyển nhượng thửa 257 cho vợ chồng ông T, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng, thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, vợ chồng ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận mặt bằng ông T đào móng để xây nhà thì phát sinh tranh chấp do thiếu diện tích theo GCN QSDĐ đã nhận chuyển nhượng.

Kết quả xem xét thẩm định xác định thửa 257 có vị trí tiếp giáp: phía đông giáp đường T, phía tây giáp ao, phía bắc giáp thửa 256 là đất ông Nguyễn Mạnh T (anh trai ông T), phía nam giáp đất ông T. Phần diện tích đất tranh chấp là 25,9m² (thửa tạm 257.1) theo ranh giới thửa đất cấp GCN QSDĐ đường ranh giới giáp đất anh T nằm trong phần đất gia đình ông T đang sử dụng là một phần nhà ở cấp IV và 01 phần nhà bếp, 01 phần sân lát xi măng, 01 phần mái lợp tôn trước nhà, 01 cây khế, các công trình đều do anh T xây dựng năm 2016. Các thửa liền kề là thửa 261 (80,8m²) của anh T, thửa 262 (81,1m²) của anh Dương Xuân K đều không đúng ranh giới theo GCN QSDĐ; Thửa 262 có một phần diện tích 26,2m² do gia đình ông Chu Văn T sử dụng; Thửa 261 có một phần diện tích 26,5m² do anh Dương Xuân K sử dụng, nguồn gốc 02 thửa đất này đều do hộ bà H chuyển nhượng cho anh T và anh K.

Nguyên nhân dẫn đến hiện trạng sử dụng đất các thửa trên không đúng ranh giới theo GCNQSDĐ do giữa thửa 258 của ông T và thửa 262 của anh K, đường ranh giới theo GCN QSDĐ nằm trong phần diện tích đất nhà bếp, nhà tạm của ông T, nhưng hiện trạng sử dụng giữa hộ bà H (trước khi chuyển nhượng cho anh K) và hộ bà Sầm Thị C (mẹ của ông T) là bức tường cũ, bếp của bà C xây năm 1998, các bên vẫn sử dụng ranh giới theo bức tường nhà bếp của bà C hiện vẫn tồn tại trên đất, do đó kéo theo ranh giới sử dụng các hộ không đúng theo GCN QSDĐ. Đối với thửa 261, cuối năm 2016 anh T xây dựng nhà, bếp diện tích khoảng 55m², tổng diện tích đất gia đình anh T sử dụng khoảng 80m², việc sử dụng đất ổn định không tranh chấp liên quan đến mốc giới cho đến khi ông T nhận chuyển nhượng thửa 257 từ ông Trường năm 2019 và xây tường, đào móng nhà mới phát sinh tranh chấp. Thửa 257 khi được cấp

GCN QSDĐ cho ông T năm 2017 thì một phần thửa đất thực tế đã có công trình xây dựng nhà, bếp của anh T, nên diện tích đất không đủ 104,7m² theo GCN QSDĐ.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông T và ông T đối với thửa 257, ông T trình bày khi mua ông được bà H, ông T chỉ vị trí đất, trong đó ranh giới với đất gia đình anh T là từ tường nhà anh T kéo sang ngang mặt đường là 6m đến vị trí giáp đất thửa 256 là đất ông Nguyễn Mạnh T (anh trai ông T), chiều sâu khoảng 17m, phía bị đơn cũng thừa nhận vị trí thửa đất, vị trí giáp ranh của thửa đất. Kết quả xem xét thẩm định xác định điểm mốc giáp tường nhà anh T đến vị trí giáp đất ông T (thửa 256) chiều rộng từ điểm A2 - B2 là 5,14m; từ B1 - B2 là 0,95m, chiều sâu từ A1 - A2 là 17,79m, phù hợp việc trình bày của ông T khi mua thửa đất có hình thể, vị trí thửa đất và diện tích theo GCN QSDĐ, thực tế ông T đã xây móng nhà, tường phía giáp đất ông T. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất, các bên thỏa thuận đối với thửa 257 diện tích 104,7m² với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng, vợ chồng ông T đã thanh toán 1.050.000.000 đồng và được cấp GCN QSDĐ, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên cơ sở thỏa thuận của các bên, được công chứng theo quy định, vợ chồng ông T đã được cấp GCN QSDĐ nên đảm bảo hiệu lực pháp luật theo quy định Điều 500, 501, 502, 503 BLDS. Tuy nhiên, như nêu trên diện tích đất theo GCN QSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng bị thiếu diện tích đất là 25,9m² nhưng ông T không có lỗi, việc ông T chưa thanh toán đủ tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là do ông T, ông T và bà H thống nhất trừ vào số tiền bà H lấy vật liệu xây dựng của nhà ông T. Tại phiên tòa ông T trình bày việc chuyển nhượng đất theo thực tế ông được giao theo GCN QSDĐ, ông còn được ông T ủy quyền cho mình để đi đòi đất khi phát hiện bị thiếu diện tích. Như vậy ông T là người chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 257 nhưng không rõ vị trí, ranh giới cụ thể thửa đất mà mình được quản lý hợp pháp mà cho rằng do ông T xây dựng sai mốc giới nên ông T phải chịu trách nhiệm là không có cơ sở. Ông T chuyển nhượng thửa đất 257 với diện tích 104,7m² nhưng thực tế không đủ diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng và GCN QSDĐ nên vợ chồng ông T phải có trách nhiệm đối với diện tích đất còn thiếu là có cơ sở. Việc ông T yêu cầu bàn giao đủ diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng là không thực hiện được, do đó có căn cứ buộc ông T, bà H phải thanh toán giá trị diện tích đất còn thiếu là 25,9m² theo giá của Hội đồng định giá xác định cho vợ chồng ông T và đối trừ số tiền 50.000.000 đồng vợ chồng ông T chưa thanh toán là có cơ sở, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những nội dung trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đối với nội dung kháng cáo ông T cho rằng vợ ông là Hoàng Thị Thu H không liên quan đến thửa đất 257 nhưng phải bồi thường, vì đây là T sản riêng của ông được bố mẹ cho, tuy nhiên căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng đất trên và giấy giao nhận tiền, hai bên xác lập giao dịch hợp đồng đều thể hiện bà H cùng tham gia, mặc dù GCN QSDĐ thửa 257 chỉ có tên ông T nhưng ông T và bà H là vợ chồng cùng tham gia giao dịch chuyển nhượng nên có căn cứ xác định liên quan đến tranh chấp, bản án sơ thẩm buộc bà H cùng có trách nhiệm bồi thường là có

căn cứ, mặt khác bà H không kháng cáo bản án sơ thẩm nên nội dung kháng cáo này của ông T là không có căn cứ.

Tuy nhiên bản án sơ thẩm có thiếu sót, tại mục 4 phần quyết định về chi phí tố tụng chỉ tuyên ông T, bà H phải hoàn trả cho ông T số tiền 5.900.000 đồng mà không tuyên nghĩa vụ phải chịu chi phí tố tụng 5.900.000 đồng là không đầy đủ; ghi họ tên bà “Hoàng Thị H” là không chính xác, nội dung thiếu sót này không làm thay đổi bản chất vụ án nên không cần thiết sửa bản án sơ thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ lần 2, vắng mặt một số đương sự, tuy nhiên, đã có ủy quyền và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và Kiểm sát viên đề nghị xét xử vắng mặt họ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hải T, thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Hải T, bà Hoàng Thị Thu H và ông Nông Văn T, bà Lành Thị N trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, được công chứng theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật theo Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự, các bên cần thực hiện đúng nghĩa vụ, trách nhiệm như Hợp đồng đã ký kết. Theo khoản 1 Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2019, ông Nguyễn Hải T và bà Hoàng Thị Thu H có trách nhiệm phải bàn giao thửa đất 259 cho vợ chồng ông Nông Văn T sau khi được thanh toán đủ tiền, theo văn bản “Giấy giao nhận tiền” viết tay cùng ngày trên, giữa hai bên còn thỏa thuận thời gian bàn giao nhà có trên đất là ngày 05/10/2019, tuy nhiên đến nay vợ chồng ông Nguyễn Hải T chưa bàn giao đủ diện tích thửa đất số 257 và vợ chồng ông Nông Văn T chưa thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng mà còn thiếu với số tiền 50.000.000 đồng. Như vậy, hai bên đều có vi phạm nghĩa vụ đối với nhau do hai bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, đã không tìm hiểu thông tin, đo đạc đất trước khi thực hiện chuyển nhượng, sau khi chuyển nhượng các bên thực tế không bàn giao, cắm mốc tại thực địa, dẫn đến không phát hiện thửa đất thiếu diện tích nên cả hai bên đều có lỗi trong việc mua bán thửa đất, vấn đề này Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác

định lỗi nhưng chưa xem xét do vậy Hội đồng xét xử thấy rằng có căn cứ để xem xét chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hải T đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Hải T và bà Hoàng Thị Thu H phải bồi thường cho ông Nông Văn T, bà Lành Thị N số tiền 310.800.000đ nhưng chia đôi mỗi người chịu một phần hai tức là ông Nguyễn Hải T và bà Hoàng Thị Thu H phải bồi thường cho ông Nông Văn T, bà Lành Thị N số tiền là 155.400.000đ đối trừ số tiền 50.000.000đ ông Nông Văn T, bà Lành Thị N chưa trả đủ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 05/8/2019, ông Nguyễn Hải T và bà Hoàng Thị Thu H còn phải bồi thường cho Nông Văn T, bà Lành Thị N số tiền 105.400.000đ.

[3] Đối với nội kháng cáo ông Nguyễn Hải T cho rằng vợ ông là Hoàng Thị Thu H không liên quan đến thửa đất 257 nhưng phải bồi thường, vì đây là T sản riêng của ông được bố mẹ cho, tuy nhiên căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng đất trên và giấy giao nhận tiền, hai bên xác lập giao dịch hợp đồng đều thể hiện bà H cùng tham gia, mặc dù GCNQSDĐ thửa 257 chỉ có tên ông T nhưng ông T và bà H là vợ chồng cùng tham gia giao dịch chuyển nhượng nên có căn cứ xác định liên quan đến tranh chấp, bản án sơ thẩm buộc bà H cùng có trách nhiệm bồi thường là có căn cứ, mặt khác bà H không kháng cáo bản án sơ thẩm nên nội dung kháng cáo này của ông T là không có căn cứ.

[4] Tuy nhiên tại mục 4 phần quyết định của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng chỉ tuyên ông T, bà H phải hoàn trả cho ông T số tiền 5.900.000đ mà không tuyên nghĩa vụ phải chịu chi phí tố tụng 5.900.000đ là không đầy đủ; ghi họ tên bà “Hoàng Thị H” là không chính xác, thiếu sót này cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

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

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Hải T được chấp nhận một phần nên ông không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hải T; sửa 1 phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2022/DS-ST ngày 15-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn về phần bồi thường giá trị đất có kháng cáo, cụ thể:

1. Buộc ông Nguyễn Hải T và bà Hoàng Thị Thu H phải bồi thường cho ông Nông Văn T, bà Lành Thị N số tiền là 155.400.000đ, trừ số tiền 50.000.000đ ông Nông Văn T, bà Lành Thị N chưa trả đủ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 05/8/2019, ông Nguyễn Hải T và bà Hoàng Thị Thu H còn phải bồi thường cho ông Nông Văn T, bà Lành Thị N số tiền 105.400.000đ (một trăm linh năm triệu bốn trăm nghìn đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hải T, bà Hoàng Thị Thu H phải chịu chi phí tố tụng 5.900.000 đồng để hoàn trả cho ông Nông Văn T số tiền 5.900.000đ (năm triệu chín trăm nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực hoặc có đơn yêu cầu thi hành án, ông Nguyễn Hải T và bà Hoàng Thị Thu H phải chịu lãi với số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm trả theo lãi suất quy định Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Hải T, bà Hoàng Thị Thu H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch với số tiền là 5.270.000đ (Năm triệu, hai trăm bảy mươi nghìn đồng) để nộp ngân sách nhà nước.

- Trả lại cho ông Nguyễn Hải T 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001009 ngày 29/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND TP.Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND TP.Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS TP.L, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

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

Lộc Sơn Thái

