

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

Bản án số: 23 /2023/DS-PT

Ngày 21-03-2023

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

V/v Tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi tranh chấp, yêu cầu giải quyết hậu quả 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: Ông Vi Đức Trí;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy;

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: Bà Mông Thị Mai Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 03 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn mở phiên tòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2022/TLPT-DS, ngày 07 tháng 10 năm 2022 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi tranh chấp, yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 01/2023/QĐPT, ngày 04/01/2023; Thông báo thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 05/2023/TB-TA, ngày 16/01/2023; Thông báo thay đổi thời gian, địa điểm mở phiên tòa số 09/TB-TDS, ngày 02/02/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2023/QĐ-PT, ngày 02/3/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Lộc Thị P, sinh năm 1994, cư trú tại: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Các bị đơn:* Ông Lộc Văn H, sinh năm 1973 và bà Mông Thị V, sinh năm 1974, cùng cư trú tại: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lạng Sơn; người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Xuân M - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L, tỉnh Lạng Sơn (Văn bản ủy quyền ngày 31/12/2021); vắng mặt;

2. Điện lực Lộc Bình - người đại diện theo pháp luật: Ông Đàm Văn P - Giám đốc; cư trú tại: Khu B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt;

3. Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị M - Công chức địa chính UBND xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn (Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2021); vắng mặt;

4. Anh Vương Văn Đ, sinh năm 1994; vắng mặt;

5. Ông Lộc Văn C, sinh năm 1952; vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lộc Văn C và anh Vương Văn Đ là nguyên đơn chị Lộc Thị P (Văn bản ủy quyền ngày 02/8/2021); vắng mặt;

6. Bà Vi Thị X, sinh năm 1958; vắng mặt;

Cùng cư trú tại: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn.

7. Chị Lộc Thị T1, sinh năm 1992, cư trú tại: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt;

8. Chị Lộc Thúy Q, sinh năm 1994, cư trú tại: Thôn P, xã K, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt;

9. Chị Lộc Thị T2, sinh năm 1997, cư trú tại: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt;

10. Chị Lộc Thị T3, sinh năm 1999, cư trú tại: Thôn N, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang; vắng mặt;

11. Chị Lộc Thị Y, sinh năm 2003; vắng mặt;

12. Anh Lộc Thanh H, sinh năm 2006; vắng mặt;

Người đại diện theo pháp luật của anh Lộc Thanh H: Ông Lộc Văn H và bà Mông Thị V (bố mẹ đẻ); vắng mặt;

13. Ông Hoàng Văn S, sinh năm 1963; vắng mặt;

Cùng cư trú tại: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn.

Người kháng cáo: Chị Lộc Thị P là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Chị Lộc Thị P và ông Lộc Văn H là anh em cùng cha khác mẹ. Chị Lộc Thị P là con của ông Lộc Văn C và bà Vi Thị X; chị Lộc Thị P có chồng là anh Vương Văn Đ. Ông Lộc Văn H là con của ông Lộc Văn C và bà Chu Thị L (đã chết); ông Lộc Văn H có vợ là Mông Thị V và các con là Lộc Thị T1, Lộc Thúy Q, Lộc Thị T2, Lộc Thị T3, Lộc Thị Y, Lộc Thanh H.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định tổng diện tích đất tranh chấp là 901m², bao gồm diện tích 736m² thuộc một phần thửa đất số 543 (ký hiệu thửa tạm 543.1), hiện trạng là đất trồng cây hàng năm khác, trên đất có 03 gốc bạch đàn đã bị chặt và một số cây bạch đàn đường kính gốc dưới 01cm và diện tích 165m² thuộc một phần thửa đất số 383 (ký hiệu thửa tạm 383.1), hiện trạng là đất giao thông, trên đất có 01 cột điện; hai thửa đất số 543 và 383 cùng tờ Bản đồ địa chính số 112 xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn.

Tại cấp sơ thẩm:

Chị Lộc Thị P cho rằng: Giữa chị và ông Lộc Văn H có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy chuyển nhượng đất ngày 10/9/2014 âm lịch (03/10/2014 dương lịch) là giấy viết tay, có nội dung là ông Lộc Văn H chuyển nhượng cho chị một số đất thuộc khu H với số tiền là 28.000.000 đồng, tại phần người nhượng bán có chữ ký của ông Lộc Văn H, phần người nhận chuyển nhượng có chữ ký của chị, người viết giấy là ông Lộc Văn Sỏi, người chứng kiến là ông Vương Văn H, xác nhận giấy nhận chuyển nhượng là Trưởng thôn ông Lưu Văn K. Tuy Giấy chuyển nhượng đất không thể hiện rõ số thửa đất, số tờ bản đồ, diện tích, kích thước các cạnh và giáp ranh, các bên cũng không giao nhận đất trên thực địa nhưng chị biết rõ khu đất này. Lý do chị chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với riêng anh Lộc Văn H vì anh Lộc Văn H nói đất H là tài sản riêng của ông Lộc Văn H. Sau đó, ông Lộc Văn H đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 28.000.000 đồng từ chị. Số tiền 28.000.000 đồng này là tài sản chung của vợ chồng chị và anh Vương Văn Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng, chị cùng gia đình đã trồng sắn trên đất và trồng tổng cộng 15 cây bạch đàn trong đó có 12 cây trồng sát mương thủy lợi và 03 cây bạch đàn trên phần đất giáp vườn ông Hoàng Văn S, năm 2021 thì cắt 03 cây bạch đàn này. Chị có cải tạo đất từ năm 2014 đến năm 2019 bằng việc thuê máy xúc đến san ủi cải tạo mặt bằng đất để trồng sắn 03 lần, cụ thể lần 1 hết 2.000.000 đồng, lần 2 và lần 3 hết 1.500.000 đồng mỗi lần, tổng cộng là 5.000.000 đồng nhưng chị không yêu cầu giải quyết chi phí cải tạo đất. Năm 2019, chị hỏi anh Lộc Văn H về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCN QSDĐ) để làm thủ tục sang tên thì không được. Theo chị, việc ông Lộc Văn H tự bán đất cho chị thì bà Mông Thị V là vợ ông Lộc Văn H tuy không ký tên nhưng có biết và không phản đối gì, không ngăn cản việc sử dụng đất của gia đình chị. Đến ngày 26/5/2021 khi chị đi cắt cỏ, cuộc đất để trồng bạch đàn thì bà Mông Thị V mới ngăn cản làm phát sinh tranh chấp.

Qua đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, chị xác định đất tranh chấp có tổng diện tích là 901m², bao gồm: Diện tích 736m² thuộc một phần thửa đất số 543, hiện trạng là đất trồng cây hàng năm khác, trên đất có 03 gốc bạch đàn đã bị

chặt và một số cây bạch đàn đường kính gốc dưới 01cm mọc tự nhiên và diện tích 165m² thuộc một phần thửa đất số 383, hiện trạng là đất giao thông, trên đất có 01 cột điện; hai thửa đất số 543 và 383 cùng tờ Bản đồ địa chính số 112 xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn. Diện tích 736m² thuộc một phần thửa đất số 543 là đất chị nhận chuyển nhượng với ông Lộc Văn H; diện tích 165m² thuộc một phần thửa đất số 383. Tuy hiện trạng là đất giao thông, trên đất có 01 cột điện nhưng chị đã từng trồng sắn trên đất từ năm 2015 nên chị chỉ yêu cầu quản lý, sử dụng 165m² này, đối với 01 cột điện của Điện lực Lộc Bình thì chị không có yêu cầu sở hữu, đồng ý để cột điện tiếp tục tồn tại trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị đã rút một phần yêu cầu quản lý, sử dụng diện tích 165m² thuộc một phần thửa đất số 383 (ký hiệu thửa tạm 383.1) tờ Bản đồ địa chính số 112 xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; giữ nguyên yêu cầu công nhận Giấy chuyển nhượng đất ngày 10/9/2014 âm lịch (tức ngày 03/10/2014 dương lịch) giữa ông Lộc Văn H và chị; yêu cầu giải quyết cho vợ chồng chị và Vương Văn Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích diện tích 736m² thuộc một phần thửa đất số 543 tờ Bản đồ địa chính số 112 xã T và sở hữu các cây bạch đàn đường kính gốc dưới 01cm tự mọc trên đất; buộc ông Lộc Văn H và bà Mông Thị V chấm dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng đất; giải quyết chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, chị yêu cầu Tòa án xem xét hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu BR 473351 số vào sổ cấp GCN: CH00519 ngày 17/3/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn cấp cho hộ ông Lộc Văn H và bà Mông Thị V đối với diện tích 736m² thuộc một phần thửa đất số 543 tờ Bản đồ địa chính số 112 xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn để vợ chồng chị làm thủ tục sang tên chủ sử dụng đất.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn bà Vi Thị X, anh Vương Văn Đ đều nhất trí ý kiến với nguyên đơn.

Bị đơn ông Lộc Văn H cho rằng: Ngày 10/9/2014 âm lịch tức ngày 03/10/2014 dương lịch, do cần tiền trả nợ nên ông đến nhà ông Lộc Văn C vay tiền. Ông Lộc Văn C không đồng ý cho vay nên ông đã bán đất đồi H cho ông Lộc Văn C với số tiền 28.000.000 đồng. Ông không gặp, không thỏa thuận gì với chị Lộc Thị P. Sau khi trao đổi xong, ông Lộc Văn C bảo ông Lộc Văn S viết giấy cho. Ông không biết chữ, chỉ biết ký tên vào giấy tờ mua bán đất và cho rằng chữ ký tại Giấy chuyển nhượng đất ngày ngày 10/9/2014 âm lịch không phải của mình nhưng không yêu cầu giám định chữ ký, việc chị Lộc Thị P trình bày đã mua đất với ông thì ông cũng không có ý kiến gì vì ông đã nhận số tiền 28.000.000 đồng. Ông không nói gì với vợ và các con về việc bán đất đồi H và tự mình chi tiêu cá nhân hết số tiền bán đất. Khi chị Lộc Thị P đến nhà hỏi lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên thì bà Mông Thị V mới biết và không đồng ý bán. Nay, ông xác định đất đồi H là tài sản chung của cả hộ gia đình, việc ông tự ý bán đất không được vợ con đồng ý là sai. Ông đưa ra các phương án hòa giải là trả cho chị Lộc Thị P gấp đôi số tiền đã nhận là 28.000.000 đồng x 2 = 56.000.000 đồng hoặc để chị Lộc Thị P được quản lý, sử

dụng diện tích 236m² thuộc một phần thửa đất số 543 tờ Bản đồ địa chính số 112 xã T có vị trí tiếp giáp với đất ông Hoàng Văn S. Tại các buổi hòa giải ở thôn và Ủy ban nhân dân xã T, chị Lộc Thị P yêu cầu trả 100.000.000 đồng hoặc chia đôi đất nhưng ông không nhất trí. Tại phiên tòa, nếu chị Lộc Thị P không đồng ý hòa giải như phương án ông đưa ra thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Mông Thị V cho rằng: Đất đồi H là tài sản chung của cả hộ gia đình bà đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nguồn gốc là vợ chồng bà mua với ông Lành Văn T. Trước đây, ông Lộc Văn S có từng hỏi bà bán đất H không thì bà không đồng ý bán. Bà không biết việc ông Lộc Văn H bán đất đồi H, cũng không được sử dụng tiền bán đất. Vào năm 2015 khi thấy gia đình ông Lộc Văn C trồng sắn trên đất thì bà đã ngăn cản và từ đó không cho gia đình ông Lộc Văn C sử dụng đất nữa. Năm 2016, chị Lộc Thị P tự trồng các cây bạch đàn sát nương thủy lợi thì bà không có ý kiến gì vì không trồng trên đất của gia đình bà. Năm 2019, chị Lộc Thị P có hỏi bà lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên nhưng bà không cho vì bà và các con không đồng ý bán đất. Nay, bà cùng ý kiến với ông Lộc Văn H đưa ra các phương án hòa giải là trả cho chị Lộc Thị P gấp đôi số tiền đã nhận là 28.000.000 đồng x 2 = 56.000.000 đồng hoặc để chị Lộc Thị P được quản lý, sử dụng diện tích 236m² thuộc một phần thửa đất số 543 tờ Bản đồ địa chính số 112 xã T có vị trí tiếp giáp với đất ông Hoàng Văn S. Nếu chị Lộc Thị P không đồng ý hòa giải thì đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn gồm chị Lộc Thị T1, chị Lộc Thị T2, chị Lộc Thị T3, chị Lộc Thị Y, anh Lộc Thanh H, chị Lộc Thúy Q đều nhất trí ý kiến với các bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lộc Văn C cho rằng: Năm 2014, ông Lộc Văn H có đến nhà ông bảo bán đất đồi H là tài sản riêng của ông Lộc Văn H, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 28.000.000 đồng. Ông đã thỏa thuận mua bán với ông Lộc Văn H và gọi ông Lộc Văn S đến nhà để lập giấy mua bán. Do số tiền 28.000.000 đồng là tiền của vợ chồng chị Lộc Thị P nên ông xác định là ông chỉ thay chị Lộc Thị P thỏa thuận mua bán đất với ông Lộc Văn H, còn người mua đất là chị Lộc Thị P. Đất mua bán là khu H, không rõ diện tích, các phía tiếp giáp, giá đất là 28.000.000 đồng, sau đó các bên không tiến hành giao nhận đất trên thực địa. Sau khi mua đất, gia đình ông có thuê máy xúc để cải tạo mặt bằng đất trồng dưa, trồng sắn đến khi xảy ra dịch tả lợn Châu Phi thì không trồng nữa. Ông đã trả tiền cải tạo đất và không yêu cầu các con trả lại số tiền thuê máy xúc cải tạo đất này. Khi xảy ra tranh chấp thì ông đã đưa ra phương án hòa giải ở cấp cơ sở là ông Lộc Văn H phải trả lại số tiền gấp đôi số tiền đã nhận là 28.000.000 đồng x 2 = 56.000.000 đồng nhưng các con không nhất trí. Nay, ông cùng ý kiến, yêu cầu với chị Lộc Thị P, đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của chị Lộc Thị P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn S cho rằng: Ông trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích 371m² đất thuộc một phần thửa đất số 543 (ký hiệu thửa tạm 543.2) tờ bản đồ địa chính số 112 xã T, không có tranh chấp với gia đình ông Lộc Văn H, bà Mông Thị V và chị Lộc Thị P. Tuy phần diện tích đất này có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện L ký hiệu BR 473351 số vào sổ cấp GCN: CH00519 ngày 17/3/2014 cấp cho hộ ông Lộc Văn H và bà Mông Thị V nhưng ông cũng không có ý kiến, không yêu cầu Tòa án giải quyết về đất, về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 371m² đất thuộc một phần thửa đất số 543 (ký hiệu thửa tạm 543.2) tờ bản đồ địa chính số 112 xã T.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện L, tỉnh Lạng Sơn trình bày việc cấp GCN QSDĐ của UBND huyện Lộc Bình ký hiệu BR 473351 số vào sổ cấp GCN: CH00519 ngày 17/3/2014 cấp cho hộ ông Lộc Văn H và bà Mông Thị V là đúng đối tượng, trình tự, thủ tục; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Lộc Thị P là không có cơ sở.

Tại Công văn số 58/CV-UBND ngày 21/4/2022 của UBND xã T có ý kiến không chấp nhận yêu cầu của chị Lộc Thị P về việc quản lý, sử dụng diện tích 165m² thuộc một phần thửa đất số 383 (ký hiệu thửa tạm 383.1) tờ Bản đồ địa chính số 112 xã T, hiện trạng là đất giao thông, trên đất có 01 cột điện. Thửa đất số 383 tờ Bản đồ địa chính số 112 xã T do UBND xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn quản lý.

Tại Công văn số 56/ĐLLB-KHKT ngày 04/5/2022 của Điện lực Lộc Bình có ý kiến trên diện tích 165m² thuộc một phần thửa đất số 383 (ký hiệu thửa tạm 383.1) tờ Bản đồ địa chính số 112 xã Tú Đoạn có 01 cột điện và đường dây điện là tài sản của Điện lực Lộc Bình, đề nghị được giữ nguyên trạng để cung cấp điện cho nhân dân.

Người làm chứng ông Lộc Văn S cho biết: Ông không được chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng đất đồi H mà chỉ được ông Lộc Văn C nhờ làm giấy tờ mua bán đất. Trước khi lập giấy tờ thì ông có đến nhà ông Lộc Văn H hỏi bà Mông Thị V có bán đất không thì bà Mông Thị V bảo không cho bán. Ông cũng đã thông báo lại việc bà Mông Thị V không cho bán đất nhưng do các bên là ông Lộc Văn H, ông Lộc Văn C và chị Lộc Thị P đều yêu cầu ông viết giấy nên ông vẫn viết cho.

Người làm chứng ông Vương Văn H cho biết: Ông được biết việc bán đất đồi H nhưng không rõ diện tích bán, không rõ đất giáp ranh như thế nào. Người làm chứng ông Lưu Văn K không được chứng kiến việc mua bán đất nhưng do chị Lộc Thị P mang giấy tờ đến nhà ông nhờ ký tên nên ông ký để làm thủ tục chuyển nhượng tại chính quyền địa phương dễ dàng hơn.

Những người làm chứng ông Hoàng Văn P, bà Nông Thị H, ông Lường Văn V, ông Vương Văn M, anh Lành Văn T, chị Triệu Thị T, ông Hoàng Văn B, bà Lâm Thị L, ông Lành Văn H, bà Nông Thị H đều cho biết có sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay, không có xác nhận của cơ quan có

thâm quyền, đất được chuyển nhượng đều có hình thể thửa đất đẹp, dài, rộng, vuông vắn, có vị trí tiếp giáp đường giao thông, thuận tiện đi lại.

Tại phiên tòa, chị Lộc Thị P không chấp nhận các phương án hòa giải của vợ chồng ông Lộc Văn H và bà Mông Thị V. Chị Lộc Thị P có ý kiến nếu ông Lộc Văn H trả cho chị số tiền 368.000.000 đồng thì chị Lộc Thị P đồng ý để gia đình ông Lộc Văn H được sử dụng diện tích 736m² thuộc một phần thửa đất số 543 (ký hiệu thửa tạm 543.1) tờ Bản đồ địa chính số 112 xã T hoặc vợ chồng chị Lộc Thị P được quản lý, sử dụng diện tích 336m² thuộc một phần thửa đất số 543 tờ Bản đồ địa chính số 112 xã T có vị trí tiếp giáp với đất của chị Lộc Thị P; các bị đơn ông Lộc Văn H và bà Mông Thị V không nhất trí.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

1. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lộc Thị P.

Tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 10 tháng 9 năm 2014 (âm lịch) tức ngày 03 tháng 10 năm 2014 (dương lịch) giữa ông Lộc Văn H và chị Lộc Thị P vô hiệu.

1.2. Nguyên đơn chị Lộc Thị P phải hoàn trả cho hộ ông Lộc Văn H và bà Mông Thị V quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích 736m² đất thuộc một phần thửa đất số 543 (ký hiệu là thửa tạm số 543.1) tờ Bản đồ địa chính số 112 xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ thửa đất tại: Đồi H, Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu BR 473351 số vào sổ cấp GCN: CH00519 ngày 17/3/2014 cho hộ ông Lộc Văn H và bà Mông Thị V, mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác. Diện tích đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A10, thể hiện tại Trích đo khu đất kèm theo Bản án. Hộ ông Lộc Văn H và bà Mông Thị V có quyền sở hữu tài sản trên diện tích 736m² đất thuộc một phần thửa đất số 543 (ký hiệu là thửa tạm số 543.1) tờ Bản đồ địa chính số 112 xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn là các cây bạch đàn đường kính gốc dưới 01cm.

1.3. Bị đơn ông Lộc Văn H phải hoàn trả cho nguyên đơn chị Lộc Thị P số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng) và phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho chị Lộc Thị P số tiền 31.776.000 đồng (ba mươi một triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn đồng). Tổng cộng số tiền ông Lộc Văn H phải trả cho chị Lộc Thị P là 59.776.000 đồng (năm mươi chín triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

1.4. Buộc chị Lộc Thị P, anh Vương Văn Đ, ông Lộc Văn C, bà Vi Thị X phải chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích 736m² đất thuộc một phần thửa đất số 543 (ký hiệu là thửa tạm số 543.1) tờ Bản đồ địa chính số 112 xã Tú Đoạn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ thửa đất tại: Đồi H, Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn và tài sản trên đất là các cây bạch đàn đường kính gốc

dưới 01cm; đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu BR 473351 số vào sổ cấp GCN: CH00519 ngày 17/3/2014 cho hộ ông Lộc Văn H và bà Mông Thị V, mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác. Diện tích đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A10, thể hiện tại Trích đo khu đất kèm theo Bản án.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lộc Thị P yêu cầu quản lý, sử dụng diện tích 165m² đất thuộc một phần thửa đất số 383 (ký hiệu là thửa tạm số 383.1) tờ Bản đồ địa chính số 112 xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ thửa đất tại: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; mục đích sử dụng là đất giao thông; trên đất có 01 (một) cột điện. Diện tích đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm A9-A8-A7-A6-A5-A4-B7-B8-B9-B10, thể hiện tại Trích đo khu đất kèm theo Bản án.

3. Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Nguyên đơn chị Lộc Thị P phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng của vụ án là 20.400.000 đồng (hai mươi triệu bốn trăm nghìn đồng). Xác nhận nguyên đơn chị Lộc Thị P đã thi hành xong.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, nguyên đơn chị Lộc Thị P có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết như sau:

1. Yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu trên cơ sở xác định lỗi dẫn đến việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là hoàn toàn do lỗi của gia đình anh Lộc Văn H đã lừa dối chị Lộc Thị P.

2. Yêu cầu xác định lại thiệt hại về đất như chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất; yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất.

3. Yêu cầu xem xét về nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng.

Ngày 19/8/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn có Quyết định kháng nghị số: 45/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DS-ST ngày 20/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn.

Tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn chị Lộc Thị P rút toàn bộ kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn.

Bị đơn vắng mặt nhưng ngày 19/3/2023 đã có đơn trình bày ý kiến là bị đơn nhất trí với quyết định của Bản án sơ thẩm về việc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền mua bán đất là 28.000.000 đồng và tiền bồi thường do hợp đồng vô hiệu và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng, gồm: Chi phí đo đạc, chi phí xen xét thẩm định, chi phí định giá tài sản ở cả cấp sơ thẩm và phúc thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tại phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự, người tham gia tố tụng khác chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát trong thời hạn.

Quan điểm giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đã rút toàn bộ kháng cáo, căn cứ khoản 2 Điều 289, khoản 1 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát: Theo nhận định của Bản án sơ thẩm đã xác định lỗi của bị đơn là 60% và phải bồi thường thiệt hại 31.776.000 đồng nhưng Bản án sơ thẩm không buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng của bị đơn tương đương số tiền phải bồi thường là vi phạm quy định Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao mà buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là không đúng quy định làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn chị Lộc Thị P, đề nghị Hội đồng xét xử sửa về phần chi phí tố tụng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không nêu khoản nào của Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là chưa đầy đủ. Ngoài ra trong phần trích yếu Bản án không xác định đầy đủ yêu cầu của đương sự là thiếu sót.

Đối với kháng nghị nêu tại mục 2, do nguyên đơn đã rút toàn bộ kháng cáo, nên Viện kiểm sát không đề nghị về nội dung này.

Từ những phân tích trên, thấy vi phạm của Bản án sơ thẩm về xác định chịu chi phí tố tụng và việc áp dụng pháp luật có thể khắc phục được nên đề nghị cần sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng bị đơn ông Lộc Văn H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng từ cấp sơ thẩm, phúc thẩm. Do sửa Bản án sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo không phải chịu chi án phí phúc thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp cho nguyên đơn.

Áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề xuất chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 07/2022/DS-ST, ngày 20/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt bị đơn và đã có đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nguồn gốc của tài sản tranh chấp; về chủ thể xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và về hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng về nguồn gốc tài sản tranh chấp; về chủ thể xác lập hợp đồng cũng như hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 âm lịch tức ngày 03/10/2014 dương lịch giữa ông Lộc Văn H và chị Lộc Thị P có hình thức không tuân thủ quy định của pháp luật, có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên khác trong hộ ông Lộc Văn H. Nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 âm lịch tức ngày 03/10/2014 dương lịch giữa ông Lộc Văn H và chị Lộc Thị P vô hiệu là có căn cứ.

[3] Xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; về chi phí cải tạo đất; về nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng: Xét thấy tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn chị Lộc Thị P đã rút toàn bộ kháng cáo, việc rút kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, do đó cấp phúc thẩm cần áp dụng khoản 2 Điều 289, khoản 1 Điều 312 Bộ luật tố Tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của chị Lộc Thị P.

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn về chi phí tố tụng: Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đã tạm ứng chi phí tố tụng số tiền là 20.400.000 đồng, tổng số tiền chi phí tố tụng là 20.400.000 đồng. Nguyên đơn rút yêu cầu giải quyết đối với diện tích 165m² nên phải chịu chi phí tố tụng là 3.736.000 đồng. Số tiền còn lại là $20.400.000 - 3.736.000 = 16.664.000$ đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu trên cơ sở xác định lỗi của các bên nên ông Lộc Văn H phải chịu 6 phần lỗi tương ứng với số tiền chi phí tố tụng phải chịu là $60\% \times 16.664.000 = 9.998.400$ đồng, số tiền chi phí tố tụng chị Lộc Thị P phải chịu là $40\% \times 16.664.000 = 6.665.600$ đồng. Như vậy ông Lộc Văn H phải trả lại cho chị Lộc Thị P số tiền chi phí tố tụng là 9.998.400 đồng. Cấp sơ thẩm không buộc bị đơn phải chịu phần chi phí tố tụng là sai sót, nên cấp phúc thẩm cần sửa một phần Bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng. Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 3.300.000 đồng, số tiền này chị Lộc Thị P là người đã bỏ chi phí, do chị Lộc Thị P rút kháng cáo nên phải chịu chi phí này. Tuy nhiên ngày 20/3/2023 TAND tỉnh Lạng Sơn đã nhận được đơn của bị đơn Lộc Văn H trình bày ý kiến là bị đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng, gồm chi phí, đo đạc, chi phí xem xét thẩm định, chi phí định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm. Việc chịu chi phí này là hoàn toàn tự nguyện và nguyên đơn cũng nhất trí với ý kiến của bị đơn. Do đó Hội đồng xét xử cần ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về phần chịu chi phí tố tụng với tổng số tiền là 23.700.000 đồng để trả cho nguyên đơn.

[5] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên chị Lộc Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; bị đơn ông Lộc Văn H có trách nhiệm hoàn trả cho chị Lộc Thị P số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng), bồi thường

thiệt hại phát sinh trong giao dịch dân sự cho chị Lộc Thị P số tiền 31.776.000 đồng, tổng cộng là 59.776.000 đồng nên án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với ông Lộc Văn H được giữ nguyên

[6] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn đã rút toàn bộ kháng cáo và do sửa bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng nên nguyên đơn chị Lộc Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Bản án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không nêu khoản nào của Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là chưa đầy đủ; phân tích yếu Bản án không xác định đầy đủ yêu cầu của đương sự là thiếu sót, do đó cấp phúc thẩm cần khắc phục những thiếu sót này.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Lạng Sơn tại phiên tòa, đề nghị nào phù hợp với nhận định trên thì được chấp nhận, đề nghị nào không phù hợp với nhận định trên thì không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 289, khoản 1 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

1. Đình chỉ giải quyết đối với kháng cáo của chị Lộc Thị P về việc: Yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu trên cơ sở xác định lỗi dẫn đến việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là hoàn toàn do lỗi của gia đình anh Lộc Văn H đã lừa dối chị Lộc Thị P; yêu cầu xác định lại thiệt hại về đất như chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất; yêu cầu xem xét về nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng.

2. Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 2, 9 Điều 26, Điều 157, Điều 165, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3. Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Lộc Văn H chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 23.700.000 đồng (hai mươi ba triệu bảy trăm nghìn đồng) để trả cho nguyên đơn chị Lộc Thị P. Xác nhận ông Lộc Văn H đã nộp số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) nộp tại Tòa án nhân dân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn theo biên bản giao nhận ngày 26/8/2022). Ông Lộc Văn H còn phải nộp tiếp số tiền 13.700.000 đồng (mười ba triệu bảy trăm nghìn đồng) để trả cho chị Lộc Thị P.

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

5. Án phí phúc thẩm: Chị Lộc Thị P không phải chi tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả chị Lộc Thị P số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0005169 ngày 10/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Lạng Sơn.

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, 7a 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.

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

Bản án dân sự 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;
- Tổ HCTP, Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Lộc Bình, T. Lạng Sơn;
- VKSND huyện Lộc Bình, T. Lạng Sơn;
- CCTHADS huyện L, T. Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, TDS, HCTP.

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

Vi Đức Trí