

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 18/2024/DS-PT

Ngày 08-3-2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất, di dời tài sản trên đất và
sở hữu tài sản trên đất.

**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: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy

Ông Phùng Đức Chính

- Thư ký phiên tòa: Bà Liễu Thị Hồng Thắm - 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 Thị Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường giá trị tài sản trên đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 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: 03/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2024/QĐ-PT ngày 25/01/2024, Thông báo chuyển ngày xét xử số 04/TB-TDS ngày 20/02/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị C, sinh năm 1967; nơi cư trú: Thôn P, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Kim K - Luật sư văn phòng luật sư K, địa chỉ: Số *, đường N, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Bị đơn: Bà Hoàng Thị Q, sinh năm 1982; nơi cư trú: Thôn P, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Tài H - Luật sư văn phòng luật sư N; địa chỉ: Số * đường L, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

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

1. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1988; nơi cư trú: Số * Phố M, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.
 2. Anh Hoàng Văn H, sinh năm 1999; có mặt.
 3. Cụ Hoàng Thị M, sinh năm 1950; vắng mặt.
 4. Chị Hoàng Thị Hoài T; sinh năm 2003; có mặt.
 5. Chị Hoàng Thúy N; sinh ngày 08-11-2005; có mặt.
 6. Cháu Hoàng Minh D; sinh ngày 14-4-2020; vắng mặt.
- Cùng nơi cư trú: Thôn P, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện hợp pháp của cụ Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị T, chị Hoàng Thị Hoài T, chị Hoàng Thúy N, cháu Hoàng Minh D: Bà Hoàng Thị Q, nơi cư trú: Thôn P, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

7. Ủy ban nhân dân xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn: Bà Lương Thị H, Chủ tịch UBND xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, là người đại diện theo pháp luật, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Hoàng Thị C là nguyên đơn và bà Hoàng Thị Q là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Cụ Hoàng Văn C (chết năm 2005) có vợ là cụ Hoàng Thị M. Họ sinh được 03 người con, gồm: Ông Hoàng Văn N (chết năm 2022), ông Hoàng Văn H (chết năm 2022), bà Hoàng Thị T.

Ông Hoàng Văn H (chết năm 2022) có vợ là bà Hoàng Thị Q. Họ sinh được 03 người con, gồm: chị Hoàng Thị Hoài T (sinh năm 2003), chị Hoàng Thúy N (sinh ngày 08-11-2005), cháu Hoàng Minh D (sinh ngày 14-4-2020).

Bà Hoàng Thị C có chồng là ông Hoàng Văn L (chết năm 2019). Họ có 01 người con là anh Hoàng Văn H.

Tại cấp sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị C yêu cầu bà Hoàng Thị Q bàn giao đủ diện tích 72,5m² đất ở thuộc thửa đất số 208 tờ bản đồ 26, bản đồ địa chính xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký năm 2007 và buộc bà Hoàng Thị C hỗ trợ tiền di dời nhà cho bà theo kết quả xem xét, thẩm định và định giá tài sản ngày 12-6-2023.

Năm 2007, bị đơn lên nhà nói chuyện với vợ chồng nguyên đơn về việc có nhu cầu bán đất thổ cư. Lúc vợ chồng nguyên đơn đến xem thì vợ chồng bị đơn chỉ vị trí thửa đất cho vợ chồng nguyên đơn, nói thửa này là thửa 208, tờ bản đồ 26, bản đồ địa chính xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa

208), diện tích 378m², **toàn bộ là đất thổ cư**, còn thửa bên cạnh là thửa 210 là thửa đất vườn vợ chồng bị đơn đã bán cho ông Ma Văn T rồi. Thời điểm khi vợ chồng bà đến xem thì thấy có tường rào xây bằng gạch bê tông cao khoảng hơn 01m, khi chuyển nhượng vợ chồng bị đơn chỉ cho vợ chồng bà vị trí đo từ tường rào đó ra, hiện bức tường rào không còn do sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng bà xây nhà, vị trí tường rào chính là vị trí móng nhà hiện nay của vợ chồng bà. Bị đơn đưa cho vợ chồng bà xem sổ đỏ, bà xem thấy đúng thửa 208 là đất thổ cư nên nhất trí mua. Hai bên thỏa thuận giá cả, diện tích vợ chồng bà nhận mua là 72,5m², giá 650.000đ/m², tổng giá trị phần đất vợ chồng bà mua là 47.125.000 đồng, vợ chồng bà đã thanh toán đủ. Hai bên thỏa thuận bằng miệng việc làm thủ tục chuyển nhượng, tách thửa, sang tên sổ đỏ do vợ chồng bị đơn làm. Hợp đồng chuyển nhượng do vợ chồng bị đơn làm, bà có được ký vào hợp đồng. Trên hợp đồng ghi diện tích chuyển nhượng là 72m², bà Hoàng Thị Q giải thích với bà là ghi diện tích như vậy cho tròn, còn thực tế bà thỏa thuận mua 72,5m², đã trả đủ tiền cho 72,5m². Bà Hoàng Thị Q còn nói với bà rằng vợ chồng bà Hoàng Thị Q đã bàn giao đủ diện tích cho bà thì bà cứ sử dụng đủ theo diện tích đã được giao, nhận, không ai lấy lại của bà nửa mét làm gì. Chồng bà là ông Hoàng Văn L chết năm 2019, còn chồng bà Hoàng Thị Q là ông Hoàng Văn H chết năm 2022.

Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà đến xây nhà cấp 4 trên toàn bộ diện tích vợ chồng bà Hoàng Thị Q bàn giao cho và sử dụng cho đến hiện nay. Thời điểm vợ chồng bà xây nhà, chính quyền địa phương cũng không có ý kiến gì. Khoảng năm 2021 bà đến nhà bà Hoàng Thị Q, đề nghị bà Hoàng Thị Q làm thủ tục tách thửa cho bà, bà Hoàng Thị Q đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 208 cho bà nhưng khi bà mang giấy tờ ra phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Lạng Sơn thì được trả lời là đất của bà chỉ có 34,4m² là đất ở thuộc thửa 208, số diện tích còn lại thuộc thửa 210 là đất vườn. Bà gặp bà Hoàng Thị Q yêu cầu bà Hoàng Thị Q làm thủ tục cho bà đúng theo Hợp đồng chuyển nhượng đã ký thì bà Hoàng Thị Q cho rằng bà Hoàng Thị Q bán cho bà chỗ nào thì là chỗ đó, còn bây giờ bà không làm được sổ đỏ là do lỗi của bà. Bà không nhất trí, yêu cầu bà Hoàng Thị Q trả cho bà đủ diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký thì bà Hoàng Thị Q thách thức bà đi kiện. Thời điểm đó ông Hoàng Văn H là chồng bà Hoàng Thị Q còn sống, bà yêu cầu ông Hoàng Văn H giải quyết thì ông Hoàng Văn H cũng trả lời như bà Hoàng Thị Q.

Do hai bên không thống nhất được nên bà khởi kiện ra Tòa án, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hoàng Thị Q bàn giao đủ diện tích đất ở thuộc thửa 208 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký và buộc bà Hoàng Thị Q hỗ trợ tiền di dời nhà cho bà theo kết quả xem xét, thẩm định và định giá tài sản ngày 12-6-2023, tuy nhiên cần xem lại giá trị khấu hao tài sản vì ngôi nhà của bà xây năm 2007, đến năm 2008 hoàn thành, không phải xây năm 2006.

Bị đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp của cụ Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị T, chị Hoàng Thị Hoài T, chị Hoàng Thị Thúy Nghiêm, cháu Hoàng Minh D là bà Hoàng Thị Q trình bày: Bố, mẹ chồng bà Hoàng Thị Q là cụ ông Hoàng Văn C và cụ bà Hoàng Thị M có hai thửa đất liền kề nhau là thửa

208 và thửa 210 cùng thuộc tờ bản đồ số 26 tại thôn P, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Thửa 208 là đất ở, còn thửa 210 là đất vườn. Đối với thửa 208 ban đầu chỉ có ngôi nhà của bố, mẹ chồng bà Hoàng Thị Q ở phía cuối của thửa 208 (phần không tiếp giáp với thửa 210), ngoài ra phần diện tích đất còn lại của thửa 208 và thửa 210 đều là đất trống. Bà Hoàng Thị Q kết hôn với ông Hoàng Văn H khoảng cuối năm 2001, sau khi kết hôn vợ chồng bà ở cùng bố, mẹ chồng tại ngôi nhà trên thửa 208. Đối với thửa 210, khi còn sống bố chồng bà Hoàng Thị Q đã chuyển nhượng toàn bộ cho người khác, nhưng hiện tại thửa 210 vẫn để không. Năm 2005 bố chồng bà Hoàng Thị Q chết, gia đình họp thống nhất sang tên thửa 208 cho vợ chồng bà Hoàng Thị Q và ông Hoàng Văn H. Năm 2007 chồng bà Hoàng Thị Q là ông Hoàng Văn H chuyển nhượng một phần thửa 208 cho vợ chồng bà Hoàng Thị C, khoảng năm 2007-2008 bà Hoàng Thị C xây nhà và công trình phụ trên phần diện tích bà Hoàng Thị C nhận chuyển nhượng. Ranh giới giữa thửa 208 và thửa 210 không có điểm mốc rõ ràng, vì phần tiếp giáp giữa hai thửa đều là đất trống. Năm 2001 bà Hoàng Thị Q về làm dâu cũng không biết ranh giới thửa 208 đến đâu, thửa 210 đến đâu. Năm 2021-2022 gia đình bà Hoàng Thị Q chuyển nhượng cho anh Lương Văn T khoảng hơn 60m² thuộc thửa 208 (có tổng diện tích 378m²), sau đó anh Lương Văn T đã chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho người khác (cụ thể cho ai thì bà không biết vì hiện tại chủ sử dụng đất vẫn để trống phần đất đó).

Đối với việc chuyển nhượng một phần thửa 208 cho vợ chồng bà Hoàng Thị C, mọi việc liên quan do ông Hoàng Văn H thỏa thuận và thực hiện, bà không biết gì, bà cũng không được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà không phản đối, không yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn H và bà Hoàng Thị C vô hiệu hoặc bị hủy bỏ. Bà cũng không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập (với tư cách là người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) gì trong vụ án.

Ông Hoàng Văn H và vợ chồng bà Hoàng Thị C đã đo đạc, bàn giao diện tích đất cho nhau đầy đủ. Gia đình bà Hoàng Thị C quản lý, sử dụng phần diện tích đất nêu trên từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, không xảy ra tranh chấp hay bất kỳ vấn đề gì. Gần đây bà Hoàng Thị C đi làm thủ tục sang tên thì mới biết là phần diện tích bà Hoàng Thị C nhận chuyển nhượng năm 2007 có một phần là thuộc thửa 208, phần còn lại thuộc thửa 210. Bà Hoàng Thị C khởi kiện yêu cầu bà trả lại bà Hoàng Thị C đủ diện tích đất ở thuộc thửa 208 theo hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Hoàng Thị C và ông Hoàng Văn H và đền bù tiền di dời nhà 150.000.000 đồng cho bà Hoàng Thị C thì bà không đồng ý. Vì bà Hoàng Thị C sử dụng ổn định gần 20 năm nay, việc bà Hoàng Thị C không đi làm thủ tục sang tên là do lỗi của bà Hoàng Thị C. Mặt khác, thời hiệu khởi kiện về hợp đồng là 02 năm, đến nay thời hiệu đã hết.

Anh Hoàng Văn H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị C và không có yêu cầu độc lập nào trong vụ án.

Ủy ban nhân dân xã M, thành phố L có ý kiến: Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn H và bà

Hoàng Thị Q, bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng Văn L và bà Hoàng Thị C, trong hợp đồng có chữ ký của ông Hoàng Văn H là đại diện bên chuyển nhượng, chữ ký của bà Hoàng Thị C là đại diện bên nhận chuyển nhượng. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa 208, tờ bản đồ 26 đất không có tranh chấp, không bị kê biên, đủ điều kiện chuyển nhượng. Mẫu hợp đồng chuyển nhượng kèm theo Thông tư 1883/2001/TT-TCĐC ngày 12-11-2001 của Tổng cục Địa chính quy định hợp đồng chuyển nhượng chỉ cần người đại diện của hai bên ký, không cần thiết phải có tất cả những người có tên trong hợp đồng ký.

Các đương sự nhất trí diện tích tranh chấp là 73m² theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 12-6-2023 và đề nghị sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án.

Ngày 12-01-2021 gia đình ông Hoàng Văn H tách thửa 208 thành thửa 557, diện tích 316,1m² (trong đó bao gồm cả phần diện tích 34,4m² đã chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị C năm 2007) và thửa 558, diện tích 61,9m². Ngày 20-01-2021 hộ ông Hoàng Văn H chuyển nhượng thửa 558, diện tích 61,9m² cho anh Lương Văn T và chị Nguyễn Thị H.

Ngày 13-7-2004 hộ cụ Hoàng Văn C được UBND thành phố Lạng Sơn được cấp GCNQSDĐ thửa 210, tờ bản đồ 26, diện tích 313m², mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác tại thôn P, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Ngày 20-5-2004 khi còn sống, cụ Hoàng Văn C đã chuyển nhượng 213m² đất thuộc thửa 210 nêu trên cho ông Ma Văn T, từ khi chuyển nhượng đến nay ông Ma Văn T sử dụng đúng ranh giới và vị trí gia đình cụ Hoàng Văn C đã chuyển nhượng. Diện tích thực tế ông Ma Văn T sử dụng tăng so với giấy mua bán là 28,2m² do lúc mua bán chỉ đo đạc thủ công, không chính xác. Gia đình cụ Hoàng Văn C xác nhận đã nhận đủ tiền từ ông Ma Văn T và nhất trí với diện tích 241,2m² mà gia đình ông Ma Văn T đang quản lý, sử dụng, không có thắc mắc hay tranh chấp gì. Ngày 10-3-2022 ông Ma Văn T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ thửa 559, tờ bản đồ 26 (tách ra từ thửa 210) với diện tích 241,2m². Ngày 05-11-2022 ông Ma Văn T chuyển nhượng toàn bộ thửa 559 cho bà Ma Thị S. Ngày 24-11-2022 bà Ma Thị S được cấp GCNQSDĐ thửa 559. Ranh giới giữa thửa 559 và phần đất vườn thuộc thửa 210 hiện tại bà Hoàng Thị C đang quản lý, sử dụng được xác định rõ, không bị chồng lấn. Phần diện tích đất vườn thuộc thửa 210 mà bà Hoàng Thị C đang quản lý, sử dụng không thuộc phần diện tích đất thửa 210 cụ Hoàng Văn C đã chuyển nhượng cho ông Ma Văn T.

Năm 2021, gia đình ông Hoàng Văn H chuyển nhượng 61,9m² thửa 558 (được tách từ thửa 208), tờ bản đồ 26 cho vợ chồng anh Lương Văn T, chị Nguyễn Thị H. Phần diện tích đất này tiếp giáp với phần đất hiện nay bà Hoàng Thị C đang sử dụng. Năm 2022 anh Lương Văn T và chị Nguyễn Thị H chuyển nhượng lại phần diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Tuấn B và bà Triệu Thị V.

Với nội dung vụ án nêu trên. Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Hoàng Thị Q và những người thừa kế nhận di sản của ông Hoàng Văn H gồm bà Hoàng Thị Q, chị Hoàng Thúy N, cháu Hoàng Minh D (do bà Hoàng Thị Q đại diện) có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Hoàng Thị C 133.316.000 đồng (một trăm ba mươi ba triệu ba trăm mười sáu nghìn đồng) chênh lệch giá trị đất ở và đất vườn, trong đó bà Hoàng Thị Q phải thanh toán 66.658.000 đồng (sáu mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn đồng); chị Hoàng Thúy N phải thanh toán 33.329.000 đồng (ba mươi ba triệu ba trăm hai mươi chín nghìn đồng); cháu Hoàng Minh D (do bà Hoàng Thị Q đại diện) phải thanh toán 33.329.000 đồng (ba mươi ba triệu ba trăm hai mươi chín nghìn đồng).

2. Bà Hoàng Thị C tiếp tục được quản lý, sử dụng diện tích 34,4m² thuộc một phần thửa 557, vị trí đỉnh thửa A₁N₁A₂A₃A₄B₉B₈N₁₂A₇ và 38,6m² thuộc một phần thửa 210 vị trí đỉnh thửa A₇N₁₂B₈B₉A₄A₅N₂A₆, cùng thuộc tờ bản đồ 26, bản đồ địa chính xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, địa chỉ thửa đất tại Thôn P, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn và sở hữu các tài sản trên đất.

(có Trích đo khu đất tranh chấp kèm theo)

Bà Hoàng Thị C, bà Hoàng Thị Q, chị Hoàng Thúy N, cháu Hoàng Minh D (do bà Hoàng Thị Q là người đại diện) có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường, hỗ trợ giá trị công trình xây dựng trên đất số tiền 83.278.114 đồng (tám mươi ba triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn một trăm mười bốn đồng).

4. Về chi phí tố tụng

Nguyên đơn bà Hoàng Thị C phải chịu 8.256.000 đồng (tám triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản được trừ vào tiền tạm ứng mà bà Hoàng Thị C đã nộp. Xác nhận bà Hoàng Thị C đã nộp đủ.

Bà Hoàng Thị Q phải chịu 4.128.000 đồng (bốn triệu một trăm hai mươi tám nghìn đồng); chị Hoàng Thúy N phải chịu 2.064.000 đồng (hai triệu không trăm sáu mươi bốn nghìn đồng); cháu Hoàng Minh D (do bà Hoàng Thị Q đại diện) phải chịu 2.064.000 đồng (hai triệu không trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền trên bà Hoàng Thị C đã nộp, bà Hoàng Thị Q, chị Hoàng Thúy N, cháu Hoàng Minh D (do bà Hoàng Thị Q đại diện) có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Hoàng Thị Q.

5. Về án phí

Bà Hoàng Thị C phải chịu 4.164.000 đồng (bốn triệu một trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nộp ngân sách nhà nước, được trừ vào 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí mà bà Hoàng Thị C đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0001197 ngày 20-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Bà Hoàng Thị C còn phải nộp tiếp 413.000 đồng (bốn trăm mười ba nghìn đồng) tiền án phí.

Bà Hoàng Thị Q phải chịu 3.333.000 đồng (ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng); chị Hoàng Thúy N phải chịu 1.666.500 đồng (một triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nộp ngân sách Nhà nước.

Cháu Hoàng Minh D (do bà Hoàng Thị Q đại diện) được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, nguyên đơn bà Hoàng Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc bà Hoàng Thị Q bàn giao đủ 01 lô đất nguyên vẹn diện tích 72,5m² đất ở thuộc thửa đất số 208 (nay là thửa 557) tờ bản đồ số 26, bản đồ địa chính xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; buộc bà Hoàng Thị Q phải bồi thường giá trị tài sản trên đất cho bà theo giá trị của Hội đồng định giá.

Bị đơn bà Hoàng Thị Q kháng cáo đề nghị bác yêu cầu khởi kiện do hết thời hiệu khởi kiện; buộc bà Hoàng Thị C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển đổi 38,6m² đất vườn thuộc một phần thửa 210, tờ bản đồ 26 xã M sang đất ở hoặc buộc bị đơn chỉ trả chênh lệch giá trị đất ở và đất vườn theo mức giá chuyển đổi mục đích sử dụng đất (250.000 đồng/m² đất ở - 66.000 đồng/m² đất vườn) x 38,6m², trong đó xác định nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu 1/2 lỗi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị C và bị đơn bà Hoàng Thị Q giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bà Hoàng Thị Q trình bày nếu phải thanh toán số tiền chênh lệch giữa đất vườn và đất ở thì bà Hoàng Thị Q là người đứng ra thanh toán toàn bộ số tiền này, không buộc các con của bà Hoàng Thị Q là chị Hoàng Thúy N, cháu Hoàng Minh D phải cùng liên đới thanh toán số tiền chênh lệch.

Bà Hoàng Thị Kim K là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Hoàng Thị C trình bày: Năm 2007, bà Hoàng Thị C nhận chuyển nhượng đất với ông Hoàng Văn H là chồng bà Hoàng Thị Q 72,5m² đất ở thuộc thửa đất số 208 nay là thửa đất số 557, tờ bản đồ số 26 bản đồ địa chính xã Mai Pha. Khi mua bán có lập hợp đồng và xác nhận chính quyền địa phương là UBND xã M. Do tin tưởng vào lời nói của ông Hoàng Văn H nên bà Hoàng Thị C mặc dù đã đến tận nơi nhận diện tích đất nhưng bà Hoàng Thị C không biết diện tích đất và ranh giới thửa đất ở đâu còn do các thửa đất liền nhau, đến chính ông Hoàng Văn H là chủ sử dụng đất cũng không nắm được ranh giới giữa các thửa đất. Khi mua bán bà Hoàng Thị C cũng đã được xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và UBND xã M cũng đã xác nhận diện tích mua bán là đất ở trên hợp đồng chuyển nhượng. Trên hợp đồng ghi theo thỏa thuận người bán có trách nhiệm đi làm thủ tục tách sổ nên quá trình sử dụng bà Hoàng Thị C mới không đi làm thủ tục và sổ đỏ vẫn do ông Hoàng Văn H giữ. Đến năm 2021, do đã quá lâu không thấy gia đình ông Hoàng Văn H thực hiện việc tách sổ đỏ nên bà Hoàng Thị C mới yêu cầu bà Hoàng Thị Q đưa sổ đỏ cho để đi làm thủ tục

tách sổ. Thời kỳ trước khi xây dựng nhà không cần cấp phép nên bà Hoàng Thị C không có giấy phép xây dựng. Bà Hoàng Thị C không cố tình để gây ra tranh chấp này, vì khi lấy sổ đi làm thủ tục thì cơ quan chuyên môn đi thẩm định mới biết có một nửa là đất vườn và diện tích quá nhỏ không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Quyết định số 28/2021/QĐ-UBND ngày 14/10/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành quy định hạn mức đất ở; điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 29/2022/QĐ-UBND ngày 15/12/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 28/2021/QĐ-UBND ngày 14/10/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn. Gia đình bà Hoàng Thị C rất thiệt thòi, ngôi nhà cấp 4 xây đã lâu vẫn còn ở được nhưng nói là kiên cố thì cũng không phải, hiện phần đất trống của nhà bà Hoàng Thị Q ở thửa 208 vẫn còn thì không có lý do gì mà không xử cho bà Hoàng Thị C theo nguyện vọng là bà được một thửa đất liền thửa và bồi thường cho bà giá trị còn lại của ngôi nhà cấp 4 theo giá của hội đồng định giá. Trường hợp không được chấp nhận toàn bộ yêu cầu thì bà Hoàng Thị C đề nghị được nhận đủ diện tích 72,5m² đất ở, phần thiệt hại đối với ngôi nhà cấp 4 bà tự chịu. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn theo hướng buộc bị đơn bà Hoàng Thị Q phải giao cho bà Hoàng Thị C một mảnh đất ở nguyên vẹn diện tích 72,5m² tại thửa 208, buộc bà Hoàng Thị Q bồi thường thiệt hại ngôi nhà theo giá của Hội đồng định giá.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Về việc chấp hành pháp luật 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 có mặt chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đương sự vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã thực hiện việc ủy quyền hoặc đã có bản khai tại cấp sơ thẩm nên việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án theo trình tự phúc thẩm. Đơn kháng cáo nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ.

Về việc giải quyết vụ án: Diện tích đất tranh chấp 72,5m² trong đó có 34,4m² là đất ở thuộc thửa 208 đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Hoàng Văn H, số diện tích còn lại thuộc thửa 210 là đất vườn đã được cấp giấy cho hộ ông Hoàng Văn Coong đã chuyển nhượng cho ông Ma Văn T. Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thấy: Bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Hoàng Văn H, bà Hoàng Thị Q, bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Hoàng Văn L, bà Hoàng Thị C, hợp đồng ghi rõ diện tích chuyển nhượng là 72m² thuộc thửa 208, tờ bản đồ 26, loại đất **Thổ cư**, phần ký tên mục người bán có ông Hoàng Văn H, người mua ký tên Hoàng Thị C. Bà Hoàng Thị Q thừa nhận tuy bà không ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà biết và không phản đối việc chuyển nhượng. Mặc dù hợp đồng không nêu cụ thể vị trí, tứ cận tiếp giáp của phần diện tích đất chuyển

nhượng nhưng các bên đều thừa nhận đã thực hiện theo hợp đồng, bên mua đã giao đủ tiền, bán bán đã nhận đủ diện tích đất, đã xây dựng nhà ở và các công trình trên đất, sử dụng ổn định từ năm 2007 đến nay. Việc chuyển nhượng giữa các bên hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm các điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng, vì vậy, xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hoàng Văn H và bà Hoàng Thị C có hiệu lực, cần công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng.

Về việc tranh chấp: Các đương sự đều thừa nhận hai bên đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng và bàn giao đất tại thực địa, tuy nhiên chỉ đo đạc bằng tay, xác định ranh giới từ bức tường rào, hiện nay móng nhà của nguyên đơn nằm trên vị trí tường rào này. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, gia đình nguyên đơn đã xây nhà cấp 4 và các công trình phụ để sử dụng đúng phần diện tích đã mua, quá trình quản lý sử dụng đất từ năm 2007 đến năm 2021 không có tranh chấp, nguyên đơn chưa đi thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký biến động. Đến năm 2021, khi làm thủ tục tách thửa đất bà mới phát hiện diện tích đất đã mua có 34,4m² là đất thuộc thửa 208, diện tích còn lại thuộc thửa 210 đất vườn. Do không làm được thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện đúng nội dung hợp đồng các bên đã thỏa thuận, yêu cầu giao đủ cho nguyên đơn diện tích 72m² đất thổ cư thuộc thửa 208. Việc ông Hoàng Văn H bàn giao cho bà Hoàng Thị C diện tích 73m², trong đó có 34,4m² đất ở, còn lại 38,6m² đất vườn (theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ) là có sự nhầm lẫn về đối tượng, bản thân ông Hoàng Văn H và bà Hoàng Thị C không xác định được ranh giới đất ở và đất vườn do khi chuyển nhượng các bên không mời đơn vị đo đạc đến xác định ranh giới, diện tích cụ thể mà tự bàn giao cho nhau trên thực địa nên việc bàn giao diện tích đất chuyển nhượng là không đúng về loại đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi nhận đất, bà Hoàng Thị C đã xây dựng nhà ở, các công trình xây dựng trên đất và sử dụng ổn định cho đến năm 2021. Bà Hoàng Thị Q và những người thừa kế của ông Hoàng Văn H đều xác định việc chuyển nhượng đã xong, không phản đối, cũng không có ý định, yêu cầu đòi lại diện tích đất vườn đã giao nhầm cho bà Hoàng Thị C, các đương sự đều thừa nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc phía bị đơn phải thanh toán giá trị chênh lệch giữa đất vườn và đất ở là có căn cứ.

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn bàn giao bàn giao đủ 01 lô đất khác nguyên vẹn diện tích 72,5m² đất ở thuộc thửa đất số 208 (nay là thửa 557) tờ bản đồ số 26 bản đồ địa chính xã M và bồi thường giá trị tài sản trên đất là không có căn cứ chấp nhận. Bị đơn kháng cáo đề nghị bác toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Về xác định lỗi của mỗi bên trong việc chuyển nhượng, xác định cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi. Nguyên đơn khi nhận chuyển nhượng chỉ xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 208, do quá tin tưởng ông Hoàng Văn H nên không tìm hiểu kỹ, không mời cơ quan chuyên môn đo đạc mà tự giao đất cho nhau, sau khi nhận chuyển nhượng đất không tiến hành đo đạc, kê khai mà đã xây nhà sinh sống ổn định trên đất nhiều năm dẫn đến việc không phát hiện

có sự nhầm lẫn về vị trí đất đã nhận chuyển nhượng. Bị đơn khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không nắm được ranh giới cụ thể giữa hai thửa đất, không mời cơ quan chuyên môn đến cơ quan đo đạc nên không bàn giao diện tích đất chuyển nhượng dựa trên bản đồ địa chính, số liệu đo đạc cụ thể của cơ quan chuyên môn mà chỉ tự bàn giao trên thực địa dẫn đến bàn giao nhầm lẫn về diện tích đất cho nguyên đơn. Do đó, cần xác định hai bên có lỗi ngang nhau. Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu thiệt hại một phần đối với phần diện tích đất bị giao nhầm theo tỷ lệ 3 phần lỗi, bị đơn bà Hoàng Thị Q và những người thừa kế nhận di sản của ông Hoàng Văn H chịu 07 phần lỗi là chưa phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hoàng Thị Q trình bày nếu phải thanh toán số tiền chênh lệch giữa đất vườn và đất ở thì bà Hoàng Thị Q là người đứng ra thanh toán toàn bộ số tiền này, không buộc các con của bà Hoàng Thị Q là chị Hoàng Thúy N, cháu Hoàng Minh D phải cùng liên đới thanh toán số tiền chênh lệch này. Do đó, bà Hoàng Thị Q có trách nhiệm hoàn trả $\frac{1}{2}$ tiền chênh lệch giữa đất vườn và đất ở cho bà Hoàng Thị C theo giá của Hội đồng định giá 190.452.000 đồng : 2 = 95.226.000 đồng. Bà Hoàng Thị C phải tự chịu một phần lỗi đối với giá trị chênh lệch giữa đất vườn và đất ở là 95.226.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản ngày 12/6/2023 với giá đất tranh chấp thuộc khu vực còn lại tại đô thị có giá thị trường 5.000.000 đồng/m², đất vườn có giá 66.000đồng/m² và đề nghị sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án. Kháng cáo của bị đơn về việc chỉ chừa chênh lệch đất thổ cư giá 250.000 đồng/m² – 66.000 đồng/m² là không có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại không công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị C, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị Q, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn theo hướng sửa phần tuyên án về công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác định lại lỗi của hai bên nguyên đơn bị đơn là bằng nhau, buộc bà Hoàng Thị Q có trách nhiệm thanh toán tiền chênh lệch giá trị đất ở và đất vườn cho bà Hoàng Thị C là 95.226.000 đồng.

Về án phí phúc thẩm, do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đề nghị hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà các đương sự đã nộp.

Về án phí sơ thẩm: Đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm của các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần, một số đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự vắng mặt, nhưng đã có người đại diện có mặt, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và Kiểm sát viên đều đề nghị xét xử vắng mặt họ. Đối với việc vắng mặt ông Nguyễn Tài H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, tại phiên tòa bà Hoàng Thị Q xác nhận bà không yêu cầu ông Nguyễn Tài H bảo vệ quyền và lợi ích cho bà tại cấp phúc thẩm. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Năm 2007, bà Hoàng Thị C ký hợp đồng nhận chuyển nhượng 72,5m² đất ở, đã được bàn giao đất. Đến năm 2021 khi bà Hoàng Thị C đi làm thủ tục để được cấp GCNQSDĐ mới phát hiện diện tích đất bà đang sử dụng chỉ có một phần là đất ở, phần còn lại là đất vườn. Như vậy, xác định thời hiệu khởi kiện tính từ năm 2021, đến ngày 15-02-2023 bà Hoàng Thị C khởi kiện, thời hiệu khởi kiện vụ án vẫn còn theo Điều 429 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về hiệu lực của hợp đồng: Ngày 25-12-2007 ông Hoàng Văn H ký hợp đồng chuyển nhượng 72,5m² đất ở thuộc thửa 208 cho bà Hoàng Thị C. Việc ông Hoàng Văn H bàn giao cho bà Hoàng Thị C diện tích 73m², trong đó có 34,4m² đất ở, còn lại 38,6m² đất vườn, bản thân ông Hoàng Văn H và bà Hoàng Thị C khi xác lập hợp đồng cũng không xác định được ranh giới đất ở và đất vườn. Việc thỏa thuận, mua bán với bà Hoàng Thị C do ông Hoàng Văn H thực hiện, bà Hoàng Thị Q không được biết và cũng không được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà Hoàng Thị Q và những người thừa kế của ông Hoàng Văn H đều xác định việc chuyển nhượng đã xong, không phản đối, cũng không có yêu cầu đòi lại diện tích đất vườn đã giao nhầm cho bà Hoàng Thị C. Vì vậy, xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hoàng Văn H và bà Hoàng Thị C nói trên là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật và đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[4] Xét yêu cầu buộc bị đơn giao đủ diện tích đất ở tại thửa 208 theo hợp đồng đã ký của nguyên đơn: Giữa ông Hoàng Văn H và bà Hoàng Thị C thống nhất chuyển nhượng loại đất là đất ở, không phải đất vườn. Việc ông Hoàng Văn H bàn giao cho bà Hoàng Thị C diện tích 73m², trong đó có 34,4m² đất ở, còn lại 38,6m² đất vườn (theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ) là có sự nhầm lẫn về đối tượng, bản thân ông Hoàng Văn H và bà Hoàng Thị C không xác định được ranh giới đất ở và đất vườn do khi chuyển nhượng các bên không mời đơn vị đo đạc đến xác định ranh giới, diện tích cụ thể mà tự bàn giao cho nhau trên thực địa nên việc bàn giao diện tích đất chuyển nhượng là không đúng về loại đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi nhận đất, bà Hoàng Thị C đã xây dựng nhà ở, các công trình xây dựng trên đất và sử dụng ổn định cho đến năm 2021. Bà Hoàng Thị Q và những người thừa kế của ông Hoàng Văn H đều xác định việc chuyển nhượng đã xong, không phản đối, cũng không có ý định, yêu cầu đòi lại diện tích đất vườn đã giao nhầm cho bà Hoàng Thị C, các đương sự đều thừa nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, bản án sơ thẩm

chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc phía bị đơn phải thanh toán giá trị chênh lệch giữa đất vườn và đất ở đối với phần diện tích đất bị giao nhằm chưa được chuyển mục đích đất ở là $38,6\text{m}^2$ là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn bàn giao bàn giao đủ 01 lô đất khác nguyên vẹn diện tích $72,5\text{m}^2$ đất ở thuộc thửa đất số 208 (nay là thửa 557) tờ bản đồ số 26 bản đồ địa chính xã M và bồi thường giá trị tài sản trên đất là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Tuy nhiên, trong việc này bà Hoàng Thị C cũng có một phần lỗi do khi chuyển nhượng quá tin tưởng ông Hoàng Văn H nên không tìm hiểu kỹ, không yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc mà tự giao nhận đất cho nhau, sau khi chuyển nhượng không tiến hành làm thủ tục sang tên ngay để phát hiện sớm. Vì vậy, bà Hoàng Thị C cũng phải tự chịu một phần thiệt hại đối với phần diện tích đất bị giao nhằm chưa được chuyển mục đích đất ở là $38,6\text{m}^2$.

[6] Xét thấy, việc ông Hoàng Văn H khi bàn giao cho bà Hoàng Thị C không xác định được ranh giới giữa đất ở và đất vườn đến đâu nên đã bàn giao nhằm diện tích. Mặt khác, bà Hoàng Thị C khi nhận chuyển nhượng, bàn giao diện tích đất mà không thực hiện đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên xác định lỗi của hai bên ngang bằng nhau. Bà Hoàng Thị C phải chịu 50% phần lỗi, bà Hoàng Thị Q phải chịu 50% phần lỗi.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hoàng Thị Q trình bày nếu phải thanh toán số tiền chênh lệch giữa đất vườn và đất ở thì bà Hoàng Thị Q sẽ là người đứng ra thanh toán toàn bộ số tiền này, không buộc các con của bà Hoàng Thị Q là chị Hoàng Thúy N, cháu Hoàng Minh D phải cùng liên đới thanh toán số tiền chênh lệch này. Do đó, bà Hoàng Thị Q có trách nhiệm hoàn trả $\frac{1}{2}$ tiền chênh lệch giữa đất vườn và đất ở cho bà Hoàng Thị C theo giá của Hội đồng định giá, cụ thể:

[8] Chênh lệch giá trị giữa đất ở và đất vườn là $5.000.000 \text{ đồng/m}^2 - 66.000 \text{ đồng/m}^2 = 4.934.000 \text{ đ/m}^2$. Giá trị chênh lệch đất ở và đất vườn là $38,6\text{m}^2 \times 4.934.000 \text{ đ/m}^2 = 190.452.000 \text{ đồng}$ (làm tròn). Do đó, bà Hoàng Thị Q phải bồi thường cho bà Hoàng Thị C $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch giữa đất ở và đất vườn với số tiền $190.452.000 \text{ đồng} : 2 = 95.226.000 \text{ đồng}$ (chín mươi lăm triệu hai trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

[9] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản hết 16.512.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng. Bị đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng. Cụ thể, bà Hoàng Thị C và bà Hoàng Thị Q mỗi người phải chịu 8.256.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận bà Hoàng Thị C đã nộp đủ chi phí tố tụng. Bà Hoàng Thị Q phải hoàn trả lại cho bà Hoàng Thị C tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với số tiền là 8.256.000 đồng.

[10] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu án phí đối với nghĩa vụ phải thanh toán cho bà Hoàng Thị C. Yêu cầu bồi thường giá trị tài sản trên đất của nguyên đơn

không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền yêu cầu bồi thường không được chấp nhận.

[11] Xét đề nghị của đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, 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.

[12] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị C.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị Q.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Căn cứ Điều 26; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; các Điều 157, 165, khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 122, 401, 402, 688, 697, 698, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 10, 49, 105, 106, 107, 127, 130 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều 26, 98, 99, 166, 167, 168, 188, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn H và bà Hoàng Thị C ngày 25/12/2007.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị C, buộc bị đơn bà Hoàng Thị Q có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hoàng Thị C 95.226.000 đồng (chín mươi lăm triệu hai trăm hai mươi sáu nghìn đồng) chênh lệch giá trị đất ở và đất vườn đối với diện tích chưa được chuyển mục đích là 38,6m².

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị C về việc buộc bị đơn giao đủ diện tích đất ở 72,5m² và bồi thường, hỗ trợ giá trị công trình xây dựng trên đất số tiền 83.278.114 đồng (tám mươi ba triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn một trăm mười bốn đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Hoàng Thị C và bà Hoàng Thị Q mỗi người phải chịu 8.256.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá

tài sản. Xác nhận bà Hoàng Thị C đã nộp đủ chi phí tố tụng. Bà Hoàng Thị Q phải hoàn trả lại cho bà Hoàng Thị C tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với số tiền là 8.256.000 đồng.

5. Về nghĩa vụ chậm trả: 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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hoàng Thị C phải chịu 4.163.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nộp ngân sách Nhà nước, được trừ vào 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí mà bà Hoàng Thị C đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0001197 ngày 20-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Bà Hoàng Thị C còn phải nộp tiếp 413.900 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hoàng Thị Q phải chịu 4.761.300 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nộp ngân sách Nhà nước.

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị C và bà Hoàng Thị Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại bà Hoàng Thị C và bà Hoàng Thị Q số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0000171 ngày 24-10-2023 và AA/2023/0000143 ngày 18-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố 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 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND TPLS, tỉnh Lạng Sơn;
- Chi cục THADS TP.L, tỉnh Lạng Sơn;
- Những người tham gia tố tụng;
- HCTP; P. KTNV&THA;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Lộc Sơn Thái