

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 50/2023/DS-PT

Ngày 18-9-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng 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 Cao Đức Chiến

Các Thẩm phán: Ông Phùng Đức Chính

Ông Lộc Sơn Thái

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Kiều - 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 18 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2023/TLPT-DS ngày 14/7/2023, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 37/2023/QĐ-PT ngày 11-8-2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 75/2023/QĐ-PT ngày 25-8-2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 78/2023/QĐ-PT ngày 05-9-2023; giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Đàm Văn P, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Lộc Văn Đ, sinh năm 1989. Địa chỉ: Thôn Chiến T, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1993. Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T: Ông Lộc Văn Đ, sinh năm 1989. Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 12 năm 2022). Có mặt.

2. Ông Lục Văn H, sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

3. Ông Nông Văn T, sinh năm 1992. Địa chỉ: Thôn L, xã Y, huyện Hữu L, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

4. Bà Ma Thị H, sinh năm 1989. Địa chỉ: Thôn L, xã Y, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nông Văn T, bà Ma Thị H: Bà Nông Thị T - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

5. Ông Lương Văn H. Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

6. Ông Lương Văn H1. Địa chỉ: Thôn C, xã Hòa Sơn, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân (UBND) xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện hợp pháp của UBND xã H: Ông Lương Văn H2 - Công chức Tư pháp - Hộ tịch xã H, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 4 năm 2023). Có mặt.

8. Bà Lương Thị L và ông Tô Văn C. Cùng địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Đều có mặt.

- Người làm chứng:

1. Bà Trần Thị L. Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

2. Ông Hoàng Văn B. Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

3. Ông Lê Hào Quang. Địa chỉ: Thôn Đ1, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

4. Ông Lương Văn Hiệp. Địa chỉ: Thôn N, xã H1, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- Người kháng cáo: Ông Nông Văn T và bà Ma Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau: Theo Giấy chuyển nhượng đất nền nhà ngày 26/11/2018 thể hiện: Bên chuyển nhượng là bị đơn ông Lộc Văn Đ, bên nhận chuyển nhượng là nguyên đơn ông Đàm Văn P; nội dung chuyển nhượng là diện tích lô đất có chiều rộng 18m mặt tiền với giá chuyển nhượng là 175.000.000

đồng; nội dung chuyển nhượng không ghi cụ thể diện tích, vị trí của thửa đất nhận chuyển nhượng; việc lập giấy chuyển nhượng có chữ ký của ông Đàm Văn P, ông Lộc Văn Đ và vợ là Nguyễn Thị T cùng với chữ ký xác nhận làm chứng của phó thôn bà Trần Thị L, không có công chứng, chứng thực.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2021 thể hiện: Bên chuyển nhượng là bị đơn ông Lộc Văn Đ, bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nông Văn T, bà Ma Thị H; nội dung chuyển nhượng là toàn bộ thửa số 208, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.195m²; giá chuyển nhượng do hai bên tự thỏa thuận; hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số bìa: CN 934565, số vào sổ cấp GCN: CS-00665 ngày 11/7/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn thể hiện: Thửa 208, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.195m² được cấp cho ông Lộc Văn V; tại phần những thay đổi sau khi cấp GCN thể hiện ngày 05/9/2018 tặng cho ông Lộc Văn Đ, ngày 10/01/2022 chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nông Văn T, bà Ma Thị H.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/3/2023 xác định: Diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn theo Giấy chuyển nhượng đất nền nhà ngày 26/11/2018 thuộc một phần thửa 208, tờ bản đồ số 30, tại địa chỉ thôn C, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Theo kết quả đo đạc ngày 08/3/2023, diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn xác định là 524,6m² (thửa 208.1); trong đó có thửa đất có chiều rộng 18m theo Giấy chuyển nhượng đất nền nhà ngày 26/11/2018 là thửa đất có vị trí đỉnh điểm C1, C2, C7, A8 (theo sơ họa ngày 08/6/2023 kèm theo Bản án sơ thẩm, thửa đất này có diện tích 360m²). Tài sản trên đất có 01 tường ranh giới xây bằng cay bê tông do nguyên đơn xây dựng vào tháng 3/2022.

Tại cấp sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Đàm Văn P trình bày: Ngày 26/11/2018, nguyên đơn và ông Lục Văn H (là anh em họ của nguyên đơn) cùng nhau mua chung diện tích đất theo Giấy chuyển nhượng đất nền nhà ngày 26/11/2018 với bị đơn nhưng thỏa thuận trên giấy chỉ ghi tên bên nhận chuyển nhượng là nguyên đơn. Khi nhận chuyển nhượng không ghi số thửa, số tờ bản đồ của diện tích đất nhận chuyển nhượng, do khi đó GCNQSDĐ của bị đơn đang cầm tại ngân hàng, sau này nguyên đơn mới biết diện tích đất nhận chuyển nhượng thuộc thửa số 208, tờ bản đồ số 30; thửa đất nhận chuyển nhượng có chiều rộng 18m mặt tiền, sâu 20m, tổng diện tích là 360m². Nguyên đơn đã trả cho bị đơn 155.000.000 đồng (nguyên đơn góp 82.000.000 đồng, ông Lục Văn H góp 73.000.000 đồng), còn 20.000.000 đồng thỏa thuận sẽ thanh toán nốt sau khi hoàn tất thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho nguyên đơn. Ngoài việc thỏa thuận mua diện tích đất trên, nguyên đơn và bị đơn còn thỏa thuận bằng miệng mua một diện tích đất khác với giá 07 triệu đồng, diện tích đất mua là phần đất hình tam giác của thửa đất số 208 tiếp giáp với thửa đất số 165, khi mua hai bên không đo đạc nên không biết diện tích là bao nhiêu. Do đều là người cùng xóm và do không hiểu biết pháp luật nên chỉ lập giấy viết tay mà không đi thực hiện công chứng, chứng thực. Nhưng việc

mua bán đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật, hai bên đã giao tiền, giao đất. Đầu năm 2022, nguyên đơn và ông Lục Văn H mua vật liệu về tự xây một hàng gạch bê tông để làm ranh giới phân đất các ông đã nhận chuyển nhượng, hiện nay thửa đất này vẫn do hai ông quản lý. Cũng trong năm 2022, nguyên đơn hỏi bị đơn về giấy tờ đất thì bị đơn nói không đồng ý bán đất nữa và bồi thường cho ông 400.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý. Sau khi biết thông tin bị đơn bán toàn bộ thửa 208, diện tích 2.195m² cho ông Nông Văn T, bà Ma Thị H nên nguyên đơn đã làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết. Trong quá trình giải quyết từ hòa giải ở UBND xã H và tại Tòa án bị đơn ông Đ đều khẳng định chỉ bán 12m mặt tiền, chiều sâu hết thửa đất cho vợ chồng ông Nông Văn T, nhưng khi làm giấy tờ lại ghi chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 208, cho vợ chồng ông Nông Văn T là không đúng thực tế. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2021 giữa bị đơn và ông Nông Văn T, bà Ma Thị H vô hiệu; yêu cầu công nhận Giấy chuyển nhượng đất nền nhà ngày 26/11/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Sau khi giải quyết xong vụ án, nguyên đơn và ông Lục Văn H sẽ tự chia đất mua chung, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Lục Văn Đ trình bày: Thửa đất số 208, diện tích 2.195m² có nguồn gốc của bố bị đơn là ông Lục Văn V tặng cho bị đơn; theo GCNQSDĐ, từ ngày 05/9/2018 thửa đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn. Khoảng năm 2018, bị đơn có vay tiền của nguyên đơn khoảng 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng. Đến ngày 26/11/2018, nguyên đơn đến nhà bị đơn và tiếp tục cho bị đơn vay thêm một khoản tiền nữa, tổng số tiền các lần bị đơn vay của nguyên đơn là 155.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn viết giấy bán đất, bị đơn đồng ý nên nguyên đơn tự tay viết Giấy chuyển nhượng đất nền nhà ngày 26/11/2018, số tiền chuyển nhượng 175.000.000 đồng ghi trong giấy là để phù hợp với giá trị của 18m mặt tiền. Bị đơn trình bày đây là khoản vay cá nhân, không liên quan gì đến vợ bị đơn là bà Nguyễn Thị T và ông Lục Văn H. Bị đơn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu công nhận Giấy chuyển nhượng đất nền nhà ngày 26/11/2018 và đồng ý sẽ trả cho nguyên đơn số tiền đã vay 155.000.000 đồng cùng tiền lãi theo quy định. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 17/3/2023 cho đến phiên tòa sơ thẩm, bị đơn thay đổi ý kiến, nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do: Bản chất ban đầu bị đơn mượn tiền của nguyên đơn nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, nhưng sau đó không có tiền trả nợ nên bị đơn đã gán mảnh đất 18m mặt tiền theo Giấy chuyển nhượng đất nền nhà ngày 26/11/2018 cho nguyên đơn. Ngoài ra, năm 2019 bị đơn còn bán 12m mặt tiền, sâu 20m cho bà Lương Thị L (phần đất tiếp giáp bán cho nguyên đơn). Năm 2021, bị đơn tiếp tục bán 12m mặt tiền, sâu hết thửa đất cho ông Nông Văn T, bà Ma Thị H (phần đất tiếp giáp bán cho bà Lương Thị L). Về việc bán đất cho vợ chồng ông Nông Văn T cụ thể như sau: Ban đầu bị đơn và ông Nông Văn T thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất thổ cư số 209, tờ bản đồ số 30, diện tích 100m², với giá 300 triệu đồng, khi đó thửa đất 209 đang cầm sổ đỏ ở ngân hàng,

ông T đưa trước 130 triệu đồng cho bị đơn để trả nợ ngân hàng, khi mang sổ đỏ về thì hai bên làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 209, nhưng sau đó ông Trọng chê đất nên bị đơn và ông T thỏa thuận bán thêm 12m mặt tiền của thửa đất số 208 với giá 01 tỷ đồng ông T vẫn chê đất. Sau cùng hai bên thỏa thuận chỉ chuyển nhượng 12m mặt tiền, chiều sâu hết thửa đất số 208, với giá 680.000.000 đồng, còn thửa đất số 209 đã sang tên thì vợ chồng ông T có trách nhiệm làm thủ tục trả lại cho bị đơn. Tuy chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 12m mặt tiền, chiều sâu hết thửa đất số 208, nhưng khi làm giấy tờ đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/12/2021 đều ghi chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 208, vì lý do nếu làm thủ tục chuyển nhượng 12m thì phải đo đạc tách thửa gia đình bị đơn biết sẽ không cho bán đất, nên đã thỏa thuận bằng miệng là sau này vợ chồng ông T, bà H sẽ làm thủ tục chuyển lại diện tích đất ngoài 12m mặt tiền đã bán cho bị đơn sau, do đó bị đơn cũng nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2021 vô hiệu.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng 12m mặt tiền, chiều sâu hết thửa đất số 208 cho ông Trọng, hai bên không biết là bị trùng lên diện tích của thửa đất thổ cư số 209, tờ bản đồ số 30, diện tích 100m². Do đó, đối với phần 12m mặt tiền bị đơn bán cho vợ chồng ông T, trùng lên diện tích thửa đất thổ cư số 209 đến đâu thì vợ chồng ông T được quản lý, sử dụng diện tích đất thổ cư đến đó. Diện tích đất còn lại của thửa đất số 208 và thửa số 209 bị đơn tiếp tục được quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nông Văn T, bà Ma Thị H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày: Ngày 18/12/2021, vợ chồng ông Nông Văn T, bà Ma Thị H và bị đơn lập Giấy bán đất viết tay, nội dung thỏa thuận mua bán thửa đất số 208, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.195m² tại thôn C, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, với giá 680.000.000 đồng, vợ chồng ông đặt cọc trước 60.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Tại thời điểm lập giấy này có mặt vợ chồng ông, vợ chồng bị đơn và người làm chứng ông Hoàng Văn Bắc. Ngày 29/12/2021, hai bên đến UBND xã H, huyện H, làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cùng ngày 29/12/2021, ông Nông Văn T đã trả số tiền còn lại 620.000.000 đồng cho bị đơn. Đến ngày 10/01/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, xác nhận vợ chồng ông T được quản lý, sử dụng thửa đất số 208, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.195m². Bị đơn khai chỉ bán 12m mặt tiền của thửa đất số 208 chỉ là lời khai đơn phương nhằm trốn tránh nghĩa vụ, không có chứng cứ chứng minh. Do vậy, vợ chồng ông Nông Văn T không nhất trí toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và ông Nông Văn T, bà Ma Thị H là hợp pháp; công nhận quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 208 tờ bản đồ số 30 có tổng diện tích 2.195m² tại thôn C, xã H cho ông Nông Văn T, bà Ma Thị H; nguyên đơn phải di dời hàng gạch tự xây làm ranh giới, bị đơn phải di dời các cây trồng trên thửa đất số 208.

Ngoài ra, vợ chồng ông đang làm thủ tục để sang tên thửa đất số 209, diện tích 100m² cho bị đơn; ban đầu vợ chồng ông và bị đơn thỏa thuận mua thửa 208 và thửa 209 với giá 01 tỷ đồng nên đã làm thủ tục sang tên 02 thửa cho vợ chồng

ông, tuy nhiên vì giá cao và thửa 209 là đất thổ cư gia đình bị đơn đang sinh sống nên đã thỏa thuận lại chỉ mua toàn bộ thửa 208 với giá 680.000.000 đồng, còn thửa 209 không mua nữa thì vợ chồng ông có trách nhiệm sang tên lại cho bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn H, ông Lương Văn H1 trình bày: Ông H, ông H1 có đất giáp với thửa đất số 208, ranh giới đất giữa các bên đã có hàng rào cố định. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, diện tích 22,9m² và 20,1m² thuộc một phần thửa đất số 208 mà ông H là người đang quản lý sử dụng; diện tích 13m² thuộc một phần thửa đất số 208 mà ông H1 là người đang quản lý sử dụng; diện tích này từ trước các bên quản lý sử dụng theo ranh giới hàng rào cố định không có tranh chấp gì. Đối với các diện tích này ông H, ông H1 không có tranh chấp, không có yêu cầu gì, trường hợp nếu sau này có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Ủy ban nhân dân xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn trình bày: Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2021 của UBND xã H đã được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 36 Nghị định số: 23/2015/NĐ-CP của Chính phủ. Trước khi ký đã giải thích rõ những quan hệ pháp lý phát sinh khi ký hợp đồng đã được hai bên hiểu rõ và đồng ý ký vào hợp đồng. Chủ thể tham gia ký hợp đồng đúng quy định, tại thời điểm ký hợp đồng hai bên hoàn toàn minh mẫn, tự nguyện, không bị ép buộc. Việc khởi kiện của đương sự là quyền của công dân.

Ông Lục Văn H thống nhất với trình bày của nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị T thống nhất với trình bày của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 12 năm 2021, tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, giữa bên chuyển nhượng ông Lộc Văn Đ và bên nhận chuyển nhượng ông Nông Văn T, bà Ma Thị H vô hiệu. Công nhận Giấy chuyển nhượng đất ngày 26/11/2018, giữa bên chuyển nhượng ông Lộc Văn Đ và bên nhận chuyển nhượng ông Đàm Văn P có hiệu lực. Các bên không phải thực hiện lại việc công chứng, chứng thực. Diện tích chuyển nhượng 360m², thuộc một phần thửa đất số 208, tờ bản đồ số 30, địa chỉ thôn C, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, tứ cận cụ thể như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 208 (Có vị trí đỉnh thửa: A4, A8); Phía Tây giáp thửa đất số 208 (Có vị trí đỉnh thửa: A3, A9); Phía Nam giáp thửa đất số 208 (Có vị trí đỉnh thửa: A8, A9); Phía Bắc giáp đường bê tông (Có vị trí đỉnh thửa: A3, A4). Đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, biến động đất đai tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, về quyền kháng cáo và quyền thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nông Văn T và bà Ma Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất nền nhà giữa ông Lộc Văn Đ

và ông Đàm Văn P vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-12-2021 giữa ông Nông Văn T, bà Ma Thị H với ông Lộc Văn Đ có hiệu lực pháp luật. Công nhận ông Nông Văn T, bà Ma Thị H được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 208, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, tại địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Yêu cầu ông Đàm Văn P, ông Lộc Văn Đ di dời toàn bộ tài sản trên thửa đất số 208.

Theo Quyết định số 01/QĐ-VKS-DS ngày 23-6-2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn kháng nghị đề nghị sửa Bản án sơ thẩm; Quyết định số 45/QĐ-VKS-DS ngày 06-7-2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn thay đổi (bổ sung) Quyết định kháng nghị phúc thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm vụ án dân sự theo hướng hủy Bản án sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 08/6/2023 của TAND huyện Hữu Lũng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự là nguyên đơn ông Đàm Văn P, bị đơn ông Lộc Văn Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án bà Lương Thị L và vợ chồng ông Nông Văn T, bà Ma Thị H đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án như sau: Nguyên đơn ông Đàm Văn P tự nguyện lùi 01(một) mét đất mặt tiền, trong số 18m đất mặt tiền đã nhận chuyển nhượng với ông Lộc Văn Đ và chiều sâu 20m. Giữ nguyên điểm mốc A4 và A8 thể hiện trên phụ lục kèm theo Bản án sơ thẩm. Tính từ điểm A4 đến A3 là 17m, A8 đến A9 là 17m, từ điểm A4 đến A8 là 20m, A3 đến A9 là 20m và ông Đàm Văn P tự tháo dỡ bức tường xây làm ranh giới nằm trên phần đất của bà Lương Thị L. Vợ chồng ông Nông Văn T và bà Ma Thị H, cũng như bị đơn ông Lộc Văn Đ đều đồng ý, nhất trí với ý kiến của ông Đàm Văn P.

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:

1. 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 chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình; có đương sự vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự là nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án, đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án. Nguyên đơn ông Đàm Văn P tự nguyện lùi 01(một) mét đất mặt tiền, trong số 18m đất mặt tiền đã nhận chuyển nhượng với ông Lộc Văn Đ và chiều sâu 20m vẫn giữ nguyên. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, Vợ chồng ông Nông Văn T và bà Ma Thị H, cũng như bị đơn ông Lộc Văn Đ đều đồng ý, nhất trí với ý kiến của ông Đàm Văn P. Đồng thời, ông Đàm Văn P tự nguyện tháo dỡ hàng gạch đã xây làm ranh giới nằm trên đất của bà Lương Thị L, không yêu cầu bên nào phải bồi thường cho bên nào. Xét thấy, việc tự nguyện thỏa thuận của các đương sự hôm nay là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Đề

ngợi Hội đồng xét xử áp dụng Điều 5, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Đối với quyết định kháng nghị phúc thẩm: Do các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét đến nội dung kháng nghị của Viện Kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, nhưng họ đã có văn bản ủy quyền và đơn xin xét xử vắng mặt và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần; ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Kiểm sát viên đều đề nghị xét xử vắng mặt họ, Hội đồng xét xử thảo luận và căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự là nguyên đơn ông Đàm Văn P, bị đơn ông Lộc Văn Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án bà Lương Thị L và vợ chồng ông Nông Văn T, bà Ma Thị H đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án cụ thể như sau: Nguyên đơn ông Đàm Văn P tự nguyện lùi 01(một) mét đất mặt tiền, trong số 18m đất mặt tiền và chiều sâu 20m đã nhận chuyển nhượng với ông Lộc Văn Đ. Giữ nguyên điểm mốc A4 và A8 thể hiện trên phụ lục kèm theo Bản án sơ thẩm. Tính từ điểm A4 đến A3 là 17m, A8 đến A9 là 17m, từ điểm A4 đến A8 là 20m, A3 đến A9 là 20m và ông Đàm Văn P tự tháo dỡ bức tường xây làm ranh giới nằm trên phần đất của bà Lương Thị L. Vợ chồng ông Nông Văn T và bà Ma Thị H, cũng như bị đơn ông Lộc Văn Đ đều đồng ý, nhất trí với ý kiến của ông Đàm Văn P.

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lộc Văn Đ với ông Nông Văn T và bà Ma Thị H đã được UBND xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn chứng thực ngày 29/12/2021 bị vô hiệu một phần; phần vô hiệu tương đương với phần diện tích đất mà ông Đàm Văn P được quyền quản lý sử dụng như đã nêu trên.

[2.2] Ông Đàm Văn P có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản là bức tường đã xây trên phần diện tích đất của bà Lương Thị L và ông Tô Văn C được quyền quản lý sử dụng. Các đương sự không phải bồi thường chênh lệch về tài sản trên đất.

[2.3] Ông Đàm Văn P có quyền đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích đã nêu tại mục [2] phần trên của Bản án.

[2.4] Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Giữ nguyên như Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn đã tuyên.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, việc tự nguyện thỏa thuận của các đương sự hôm nay là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Bởi vậy, cần căn cứ vào Điều 5, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4] Đối với quyết định kháng nghị phúc thẩm Hội đồng xét xử không đề cập xem xét, vì do các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau tại phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nông Văn T và bà Ma Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc, theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[6] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 300, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 08/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn; Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

1. Nguyên đơn ông Đàm Văn P tự nguyện lùi 01(một) mét đất mặt tiền, trong số 18m đất mặt tiền và chiều sâu 20m đã nhận chuyển nhượng với ông Lộc Văn Đ. Giữ nguyên điểm mốc A4 và A8 thể hiện trên phụ lục kèm theo Bản án sơ thẩm. Tính từ điểm A4 đến A3 là 17m, A8 đến A9 là 17m, từ điểm A4 đến A8 là 20m, A3 đến A9 là 20m. Vợ chồng ông Nông Văn T và bà Ma Thị H, cũng như bị đơn ông Lộc Văn Đ đều đồng ý, nhất trí với ý kiến của ông Đàm Văn P. *(Chi tiết cụ thể có phụ lục kèm theo Bản án).*

Ông Đàm Văn P có quyền kê khai làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, biến động đất đai tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

2. Ông Đàm Văn P có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản là bức tường đã xây trên phần diện tích đất của bà Lương Thị L và ông Tô Văn C được quyền quản lý sử dụng. Các đương sự không phải bồi thường chênh lệch về tài sản trên đất.

3. Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Giữ nguyên như Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn đã tuyên.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Nông Văn T và bà Ma Thị H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được 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 quy định tại Điều 6, 7, 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 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 h. Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND h. Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS h. Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;
- Dương sự;
- Người TGTT khác;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

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

Cao Đức Chiến