

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 19/2024/DS-PT
Ngày 14-3-2024
V/v yêu cầu công nhận 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: Bà Nguyễn Thị Hoa

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy

Ông Cao Đức Chiến

- 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:
Ông Lộc Văn Đông - Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 61/2023/TLPT-DS, ngày 01-12-2023, về việc Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 15/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 22/2024/QĐPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bé Thị D. Cư trú tại: Thôn P, xã B, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn. Hiện nay đang chấp hành án tại: Trại giam T, Bộ Công An; vắng mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Mông Văn T; vắng mặt.

2. Bà Bé Thị H; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Thôn 3, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mông Văn T, bà Bé Thị H: Bà Nguyễn Trần Hà L. Địa chỉ: Phường V, quận H, Thành phố Hà Nội (văn bản ủy quyền ngày 15 và ngày 30-01-2024); vắng mặt.

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

1. Ông Hoàng Văn C. Cư trú tại: Đường C, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Trịnh Thị H, Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Tòa nhà S, Khu đô thị E, xã X, huyện V, tỉnh Hưng Yên; vắng mặt.

2. Bà Hoàng Thị B. Cư trú tại: Đường H, thôn M, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Hoàng Thị N. Cư trú tại: Đường N, khối 1+2, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 07-12-2023); có mặt.

3. Bà Lành Thị L. Cư trú tại: Thôn B, xã B, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người tham gia tố tụng khác:* Đại diện đơn vị đo đạc: Công ty cổ phần Trắc địa bản đồ và Môi trường S, Chi nhánh Lạng Sơn: Ông Cao Văn M: Giám đốc; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Bé Thị D là nguyên đơn; bà Bé Thị H và ông Mông Văn T là bị đơn.

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:

Bà Bé Thị H là em gái bà Bé Thị D. Ông Mông Văn T là chồng bà Bé Thị H. Ông Hoàng Văn C là chồng bà Bé Thị D. Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số: 29/2022/QĐST-HNGĐ, ngày 26-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn thể hiện ông Hoàng Văn C và bà Bé Thị D thuận tình ly hôn, đã phân chia một số tài sản và đình chỉ xét xử một số tài sản trong đó có tài sản đang tranh chấp hiện nay.

Ông Mông Văn T, bà Bé Thị H được giao Hồ sơ giao quyền quản lý và sử dụng rừng và đất trồng rừng theo Quyết định số: 21/UB-QĐ, ngày 02-02-1994 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là UBND huyện) đối với 5,7ha đất lâm nghiệp tại địa chỉ: Lô 284, tiểu khu 484, thuộc N, thôn B, xã B, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là lô 284).

Năm 1994, bà Hoàng Thị B được giao nhiều Hồ sơ giao quyền quản lý và sử dụng rừng và đất trồng rừng. Trong đó, theo Quyết định số: 158/UB-QĐ, ngày 06-9-1994 của UBND huyện đối với diện tích là 24,2 ha đất lâm nghiệp tại địa chỉ: Lô 264, tiểu khu 479, thuộc N, thôn B, xã B, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là lô 264).

Trong quá trình sử dụng đất do có tranh chấp giữa gia đình bà Bé Thị H và bà Hoàng Thị B nên ngày 11-4-2007 cán bộ Kiểm lâm huyện đã lập Biên bản xác định ranh giới Sổ xanh đất lâm nghiệp của hai gia đình tại thực địa trước sự chứng

kiến của các cơ quan chức năng, với sự có mặt của bà Bé Thị H, ông Hoàng Văn V (con của bà Hoàng Thị B) để hai bên gia đình tiếp tục quản lý, bảo vệ rừng được giao theo đúng ranh giới, đúng lô rừng. Sau đó, ngày 26-6-2007, bà Bé Thị H làm Đơn xin khai thác 150 cây thông tại sổ xanh lô 284. Đơn này được trưởng thôn và chính quyền địa phương xác nhận ngày 03-7-2007.

Ngày 14-8-2009, vợ chồng ông Mông Văn T đã chuyển nhượng Sổ bìa xanh thuộc tiểu khu 484, diện tích 5,7ha cho vợ chồng ông Hoàng Văn C với tổng số tiền 100.000.000đồng, hai bên đã thanh toán xong. Việc chuyển nhượng có lập Giấy chuyển nhượng sổ bìa xanh, bên mua có ông Hoàng Văn C ký ghi rõ họ tên, bên bán có bà Bé Thị H ký ghi rõ họ tên, có sự chứng kiến của Trưởng thôn B ông Hoàng Văn T; trưởng thôn P ông Hoàng Văn Đ và có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân xã B, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là UBND xã).

Trong quá trình quản lý sử dụng đất tiếp theo, năm 2017 giữa gia đình nguyên đơn và bà Hoàng Thị B xảy ra tranh chấp về đất, cây trồng trên đất. Sự việc trên đã được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không được giải quyết dứt điểm. Tháng 10-2021, nguyên đơn đã thuê người tiến hành phát dọn thực bì và chặt hạ các cây vải, cây thông trên lô 264 và lô 284; từ tháng 10 đến tháng 12-2021 có 150 cây vải và hơn 700 cây thông đã bị nguyên đơn thuê người chặt hạ. Qua xác định hiện trường có 147 cây vải trên lô 264 và 03 cây vải trên lô 284 là của bà Hoàng Thị B trồng có trị giá 100.053.000đồng. Do vậy, nguyên đơn đã bị khởi tố, truy tố và xét xử về tội Hủy hoại tài sản. Tại Bản án hình sự phúc thẩm số: 25/2023/HS-PT ngày 21-9-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, Bé Thị D bị xử phạt 03 năm tù về tội Hủy hoại tài sản. Ngày 26-01-2024, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có Văn bản số: 31/TL-VC1-V1 về việc trả lời đơn của nguyên đơn về việc kêu oan và đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm. Văn bản này khẳng định việc xử phạt Bé Thị D 03 năm tù về tội Hủy hoại tài sản là đúng người, đúng tội, không oan, nên không có căn cứ để xem xét giám đốc thẩm hủy án đối với 02 bản án hình sự sơ thẩm và hình sự phúc thẩm.

Theo tờ Bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 03 xã B, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn thể hiện: Thửa đất số 49 diện tích 19.117,0m² đất RST (viết tắt là thửa đất số 49) quy chủ hộ bà Hoàng Thị Q chưa được cấp GCNQSDĐ. Thửa đất số 59 diện tích 92.726,0m² đất RST (viết tắt là thửa đất số 59), quy chủ UBND xã chưa được cấp GCNQSDĐ. Thửa đất số 71 diện tích 10.108,0m² đất ONT (viết tắt là thửa đất số 71), quy chủ UBND xã chưa được cấp GCNQSDĐ. Thửa đất số 81 diện tích 56.556,0m² đất RST (viết tắt là thửa đất số 81), quy chủ ông Hoàng Văn L (viết tắt là thửa đất số 81).

Theo tờ Bản đồ địa chính số 66 xã B, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn thể hiện: Thửa đất số 28 diện tích 365,1m² ONT (viết tắt là thửa đất số 28) quy chủ hộ ông Hoàng Văn V chưa được cấp GCNQSDĐ. Thửa đất số 100 diện tích 3.618,6m² LNK (viết tắt là thửa đất số 59) quy chủ hộ ông Hoàng Văn V chưa được cấp GCNQSDĐ.

Theo kết quả đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 19-5-2023, số hóa chồng ghép bản đồ cùng các tài liệu có liên quan xác định: Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng có tổng diện tích 64.380,3m² trong đó có 63.260,3m² thuộc thửa đất số 59 và 1.120m² thuộc thửa đất số 71. Diện tích đất trên có 241,2m² thuộc thửa đất số 28 và 160,4m² thuộc thửa đất số 100. Theo Bản đồ giao đất lâm nghiệp thì diện tích đất yêu cầu công nhận có diện tích 16.451,0m² thuộc một phần lô 284; diện tích 36.264,0m² thuộc một phần lô 264. Trên đất hiện có 54 cây vải, 11 cây thông, 01 cây nhãn, 01 cây bưởi, 01 cây hồng, một số cây chuối; một phần nhà cấp 4, nhà bếp, nhà vệ sinh, sân, bể nước Công trình trên đất là do bà Lành Thị L tạo dựng; cây vải, cây thông bà Hoàng Thị B xác định do mình trồng; nguyên đơn cho rằng các cây vải trên đất là của bị đơn để lại. Tổng giá trị công trình là 164.925.954đồng, tổng giá trị cây trồng là 53.943.000đồng. Đất có giá thị trường là 7.000đồng/m².

Tại cấp sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích 5,7ha đất lâm nghiệp tại tiểu khu 484. Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, số hóa chồng ghép bản đồ, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 64.380,3m² thuộc một phần các thửa đất số 59, 71. Diện tích đất này đã được UBND huyện giao quyền quản lý và sử dụng rừng và đất trồng rừng cho hộ bị đơn ngày 02-02-1994. Ngày 14-8-2009 vợ chồng bị đơn chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn diện tích đất trên với giá 100.000.000đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, tài sản trên đất gồm phần lớn là cây thông, 200 cây vải và nhà tạm. Việc chuyển nhượng có lập Giấy chuyển nhượng, có xác nhận của đại diện hai thôn, của chính quyền địa phương, bên bán đã nhận đủ tiền và tiến hành giao đất tại thực địa có sự chứng kiến của các hộ giáp ranh. Khi bàn giao đất tại thực địa vợ chồng bị đơn có nói cho vợ chồng nguyên đơn biết về việc trên đất chuyển nhượng có một phần diện tích đất đang tranh chấp với bà Hoàng Thị B. Phần đất tranh chấp là phần lán tạm, không có người ở do bà Hoàng Thị B dựng lên với mục đích lấn chiếm đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng nguyên đơn đã sử dụng đất đúng theo ranh giới đã được nhận và khai thác tài sản trên đất. Ngoài ra, vợ chồng nguyên đơn cũng yêu cầu UBND xã giải quyết tranh chấp nhưng bà Hoàng Thị B không hợp tác. Năm 2022, vợ chồng nguyên đơn đã thuận tình ly hôn, diện tích đất nhận chuyển nhượng này chưa phân chia.

Nay nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-8-2009 giữa hai bên; yêu cầu xác định rõ diện tích đất ông Hoàng Văn C và bà Bé Thị D được quyền sử dụng đất sau khi nhận quyền sử dụng đất để thực hiện kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần diện tích đất mà bà Lành Thị L đã xây nhà và phần đất hiện đang có cây vải được thể hiện trên Trích đo khu đất tranh chấp gồm các điểm nối các đỉnh thửa là A1-A2-C7-A17-A18-A19, trường hợp nếu không có căn cứ để công nhận hợp đồng đối với phần diện tích này thì phía nguyên đơn nhất trí cho bà Lành Thị L quản lý, sử dụng. Nếu trường hợp không

công nhận hợp đồng thì nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn đã nộp chi phí tố tụng với tổng số tiền 30.423.000 đồng và đề nghị giải quyết chi phí này theo quy định của pháp luật.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Năm 1994, bị đơn được giao Hồ sơ giao quyền quản lý và sử dụng rừng và đất trồng rừng đối với 5,7ha đất lâm nghiệp tại tiểu khu 484. Năm 2007, gia đình bị đơn và bà Hoàng Thị B được các cơ quan chức năng xác định ranh giới các lô đất của mình trên thực địa. Năm 2009, do gia đình bị đơn chuyển vào Đắk Lắk sinh sống, không có nhu cầu sử dụng diện tích đất trên nên đã chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn. Tại thời điểm bàn giao đất tài sản trên đất gồm có các cây vải và các cây thông. Trước đây vợ chồng bị đơn được giao nhận đất tại thực địa như thế nào thì bàn giao lại cho bên mua sử dụng như thế trước sự chứng kiến của các hộ giáp ranh. Vợ chồng bị đơn cũng nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn C nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn. Thời điểm mua đất thì trên đất có cây thông và cây vải; bị đơn có cho ông biết là số cây vải trên đất và lán (nhà) không phải là tài sản của bị đơn. Tuy nhiên, những tài sản này nằm trên đất bị đơn được cấp Hồ sơ giao quyền quản lý và sử dụng rừng và đất trồng rừng nên ông vẫn nhận chuyển nhượng vì không có ai tranh chấp. Ông cho rằng diện tích được nhận tại thực địa không được đo đạc chi tiết, chỉ ước lượng và lấy các điểm cao trên đồi mà tại các điểm đó nước mưa chảy về hai hướng thì điểm đó là ranh giới. Ranh giới này đúng với ranh giới năm 2007 theo Biên bản xác định ranh giới sổ xanh giao đất lâm nghiệp ngày 11-4-2007. Hiện nay ông và nguyên đơn đã ly hôn nhưng thửa đất nhận chuyển nhượng vẫn là tài sản chung của ông và nguyên đơn vì khi ly hôn hai bên chưa chia tài sản này. Đối với diện tích đất có công trình và cây vải quanh nhà bà Lành Thị L, ông nhất trí để bà Lành Thị L quản lý, sử dụng và không có tranh chấp. Nếu hợp đồng vô hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị B trình bày: Năm 1994 bà được giao Hồ sơ quản lý và sử dụng rừng và đất trồng rừng đối với nhiều lô đất trong đó có lô 264. Phần diện tích đất được giao chủ yếu là đồi núi trọc và có lác đác một số cây thông của Lâm trường để lại và cây thông tự phát tán. Năm 1995 bà đã sử dụng một phần diện tích để trồng cây vải thiều và một phần diện tích trồng cây thông. Số cây vải bà đã trồng khoảng 700 cây được trồng ở cạnh đường Quốc lộ 31 và một phần cây vải trồng ở khu đất phía trên khu ruộng của ông Nông Văn N và phía trên đập nước do bà đắp để tưới tiêu, diện tích còn lại là trồng thông. Ngoài ra, bà còn xây dựng tổng cộng 03 ngôi nhà trên lô đất số 264, vị trí làm nhà cách đường Quốc lộ 31 khoảng 100m, tiếp giáp với lô đất 284, trong đó có 01 ngôi nhà được sử dụng để làm chuồng trâu, 01 ngôi nhà được sử dụng để ở. Sau đó vài năm khi trồng cây xong thì bà đã tháo dỡ các ngôi nhà này đi và chuyển ra cạnh đường Quốc lộ 31 làm ngôi nhà trình tường, hiện bà Lành Thị L đã tháo dỡ ngôi nhà và xây dựng nhà kiên cố. Trồng cây được khoảng 02 năm thì ông Nông Văn N đốt bờ ruộng đã vô ý làm cháy một

phần vườn vải của bà và phải bồi thường cho bà số tiền là 600.000đồng. Sau đó, bà đã trồng thông vào chỗ cây vải bị cháy. Thời điểm bà trồng cây không có ai ngăn cản và quá trình quản lý, sử dụng không có ai tranh chấp. Năm 2007, bị đơn đã khai thác một phần cây thông của bà và đã xảy ra tranh chấp. Năm 2011 bà bị thu hồi một phần diện tích đất tuy nhiên phần diện tích đất thu hồi thuộc lô đất 264b, không tiếp giáp với đất của bị đơn. Năm 2021, nguyên đơn đã chặt 150 cây vải và 750 cây thông của bà. Việc chặt cây vải và cây thông của bà đang được các cơ quan tiến hành tố tụng xem xét giải quyết về hình sự. Đối với lô 284 mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng với bị đơn tiếp giáp với lô 264 của bà. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn đã lấn sang đất của bà. Vì vậy, bà không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất có cả phần diện tích lấn chiếm sang đất của bà; phần diện tích nào thuộc lô 284 thì bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lành Thị L trình bày: Ông Hoàng Văn V (đã chết năm 2020) là chồng của bà và là con nuôi của bà Hoàng Thị B. Đến năm 2005, bà Hoàng Thị B bảo vợ chồng bà về quản lý, bảo vệ thửa đất này giúp. Khi về, vợ chồng bà đã ở tại ngôi nhà trình tường cạnh đường Quốc lộ 31 do bà Hoàng Thị B xây dựng trước đó và chăm sóc toàn bộ số cây vải trên đất của gia đình. Đối với số cây vải trồng ở trên bờ ruộng đã bị nguyên đơn chặt vào năm 2021, hiện nay chỉ còn cây vải ở xung quanh ngôi nhà bà đang ở. Ngoài ra, bà còn được trích nhựa thông từ khe nước chảy phía trên ruộng của ông Mông Văn T1 ra đến hết đất của bà Hoàng Thị B. Tuy nhiên, khi khai thác nhựa thông thì nguyên đơn đã ngăn cản nên bà chỉ khai thác đối với số cây thông ở phần đất giáp nhà bà Hoàng Thị Q. Năm 2018 thì bà Hoàng Thị B khai thác một số cây thông to để lấy gỗ, còn một số cây nhỏ vẫn giữ lại. Năm 2014 bà đã tháo dỡ ngôi nhà trình tường của bà Hoàng Thị B để xây dựng nhà kiên cố và các công trình phụ. Bà nhất trí với ý kiến của bà Hoàng Thị B đã đưa ra.

Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn xác định: Theo Trích đo khu đất tranh chấp ranh giới ông Mông Văn T và bà Bé Thị D xác định tại thực địa và ranh giới giao quyền quản lý, sử dụng rừng và đất trồng rừng (sổ xanh) lô 284 không trùng khớp với nhau nên việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo ranh giới ông Mông Văn T và bà Bé Thị D xác định tại thực địa là không có cơ sở.

Ủy ban nhân dân xã B, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn xác định: Thửa đất số 59, 71 có nguồn gốc là năm 1974 Lâm trường L trồng cây thông trên đất, sau đó chiến tranh xảy ra nên rừng bị cháy, về sau lại tái sinh một số cây thông trên đất. Năm 1994 bị đơn được giao quyền quản lý và sử dụng rừng và đất trồng rừng lô 284, sau đó bà Hoàng Thị B cũng được giao hồ sơ quản lý và sử dụng rừng và đất trồng rừng lô 264. Bị đơn bắt đầu trích nhựa cây thông phát tán trên khu đất, đến năm 1998-1999 thì có trồng dặm cây thông lên những vị trí đất trống. Năm 2007 bị đơn xin khai thác số cây thông đã trích nhựa cạn kiệt và được các cơ quan chuyên môn xác định ranh giới giữa thửa đất của bị đơn với thửa đất của bà Hoàng Thị B trước khi khai thác gỗ. Khai thác gỗ xong, bị đơn tiếp tục trồng

cây trên vị trí đất khai thác, nhưng do chuyển đi miền Nam sinh sống nên năm 2009 bị đơn đã chuyển nhượng bằng giấy viết tay có xác nhận của UBND xã cho gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng. Đối với bà Hoàng Thị B, khoảng năm 1994 bà có nhờ con cháu ở thôn hộ trồng cây vải trên khu đất, thời điểm trồng vải người dân đã thấy bị đơn trích nhựa thông phía bên trên khe sâu. Năm 2007 quá trình xác định ranh giới giữa bà Hoàng Thị B với bị đơn là do ông Hoàng Văn V trực tiếp tham gia và thống nhất ranh giới ngoài thực địa sau đó đã đồng ý cho bị đơn khai thác số cây thông theo ranh giới đã thống nhất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 25-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bé Thị D về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất sổ bì xanh giữa bà Bé Thị H với ông Hoàng Văn C ngày 14-8-2009 bị vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về xác định rõ diện tích đất ông Hoàng Văn C và bà Bé Thị D được quyền sử dụng đất sau khi nhận quyền sử dụng đất từ ông Mông Văn T, bà Bé Thị H. Không chấp nhận yêu cầu tuyên rõ ông Hoàng Văn C, bà Bé Thị D là đồng sở hữu quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng và có quyền làm đơn, nộp hồ sơ đề nghị Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Bé Thị D phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá tài sản là 30.423.000đồng. Xác nhận bà Bé Thị D đã nộp đủ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, Bản án sơ thẩm bị kháng cáo như sau:

Nguyên đơn bà Bé Thị D kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Mông Văn T, bà Bé Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm:

Trại tạm giam Công an tỉnh Lạng Sơn có Văn bản số: 119/PC11 ngày 12-01-2024 xác định Bé Thị D đã chuyển đến chấp hành án tại Trại giam T, Bộ Công An.

Tòa án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn cung cấp Hồ sơ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 13/2022/TLST-DS ngày 21-10-2022 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, khai thác tài sản trên đất và yêu cầu chấm dứt hành vi tranh chấp giữa nguyên đơn bà Bé Thị D và bị đơn bà Hoàng Thị B. Vụ án này đã đình chỉ giải quyết do nguyên đơn rút đơn khởi kiện.

Hạt kiểm lâm huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn đã có Văn bản số: 05/CV-HKL ngày 10-01-2024 và các tài liệu kèm theo liên quan đến việc tham gia Biên bản xác định ranh giới Sổ xanh đất lâm nghiệp ngày 11-4-2007 và Biên bản làm việc ngày 10-5-2022.

Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã cung cấp tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án hình sự phúc thẩm thụ lý số: 59/2023/TLPT-HS ngày 03 tháng 8 năm 2023 đối với kháng cáo của bị cáo Bế Thị D.

Công ty cổ phần Trắc địa bản đồ và Môi trường S, Chi nhánh Lạng Sơn đã có Văn bản số: 01/CV-TA ngày 20-02-2024 về việc cung cấp thông tin, lồng ghép thông tin kết quả Trích đo khu đất tranh chấp và tài liệu kèm theo liên quan đến xác định cây vải trên đất tranh chấp, lồng ghép với tài liệu do UBND xã cung cấp để xác định diện tích đất được giới hạn bởi các điểm 10, 11, 1, 2, 3, 4 thể hiện trên Trích đo khu đất tranh chấp ngày 20-02-2024.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn đã có Văn bản số: 441/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 26-02-2024 về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ phục vụ giải quyết vụ án dân sự số 61/2023/TLPT-DS ngày 01-12-2023 thể hiện: Bản đồ địa chính đất lâm nghiệp xã B, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn được đo vẽ vào thời gian từ năm 2008 -2012, được nghiệm thu từ tháng 12-2008 đến tháng 11-2011, được ký duyệt bản đồ ngày 07-3-2012. Bản đồ địa chính xã B, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn được đo vẽ vào thời gian từ tháng 7-2010 đến tháng 9-2011, được nghiệm thu 26-12-2011, được ký duyệt bản đồ ngày 24-12-2014.

Ngày 13-3-2024, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn có Kiến nghị số: 16/KN-VKS-DS Kiến nghị khắc phục vi phạm pháp luật trong việc giải quyết vụ án dân sự tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 25-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn về việc vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ theo Điều 108 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, ảnh hưởng quyền lợi của nguyên đơn. Trích đo khu đất tranh chấp kèm theo Bản án sơ thẩm sai tổng diện tích đất tranh chấp, thiếu tài sản là các cây vải trên đất. Về trình tự, thủ tục thụ lý kháng cáo vi phạm quy định tại Điều 277 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo bà Bế Thị D có đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn có kháng cáo có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đề nghị công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên; trường hợp Tòa án không công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng thì xem xét công nhận hiệu lực một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên. Phần có hiệu lực là phần diện tích đất được giới hạn bởi các điểm A3, A4, M2, P9, M1, A15, A16, A17, A2, C7, A3 thể hiện trên Sổ hóa, chồng ghép bản đồ giao đất lâm nghiệp với Trích đo khu đất tranh chấp.

Bà Hoàng Thị N là người đại diện của bà Hoàng Thị B khẳng định bị đơn có đất rừng tiếp giáp với bà Hoàng Thị B. Ranh giới đất giữa hai nhà đã được

xác định tại thực địa vào năm 2007 với sự chứng kiến của các cơ quan chức năng. Ranh giới được tính theo đường nước chảy giữa hai gia đình. Phần diện tích đất 13.697,0m² được giới hạn bởi các điểm H1, H2, A15, C10, A16, H3, A3, A4, A5 thể hiện trên Trích đo khu đất tranh chấp chính là phần đất của bị đơn. Nên bà Hoàng Thị B không có ý kiến gì về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên đối với phần diện tích đất này. Còn các diện tích đất khác bà Hoàng Thị B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trên đất có một số các cây vải do bà Hoàng Thị B trồng nhưng khi xác định ranh giới đất giữa hai bên năm 2007 đã thống nhất phần đất ai được quản lý, sử dụng đến đâu thì được quyền sở hữu các cây trồng trên đất. Do đó, bà Hoàng Thị B không có ý kiến gì đối với các cây trồng trên đất.

Ông Cao Văn M trình bày: Công ty là đơn vị đo đạc diện tích 64.380,3m² đất tranh chấp. Trên cơ sở thực tế hiện trạng đất tranh chấp, xác định ranh giới trên cơ sở đỉnh đồi, đông đồi, khe nước chảy là điểm H1, H2 trên Trích đo khu đất tranh chấp. Phần đất được giới hạn bởi các điểm 10, 11, 1, 2, 3, 4 thể hiện trên Trích đo khu đất tranh chấp có diện tích khoảng 3,3ha. Phần đất được giới hạn bởi các điểm H1, H2, A15, C10, A16, H3, A3, A4, A5 thể hiện trên Trích đo khu đất tranh chấp có diện tích là 13.697,0m². Phần đất được giới hạn bởi các điểm A3, A4, M2, P9, M1, A15, A16, A17, A20, C7, A3 thể hiện trên Sổ hóa, chồng ghép bản đồ giao đất lâm nghiệp với Trích đo khu đất tranh chấp có diện tích khoảng 1,22 ha.

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 đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình; có đương sự vắng mặt nhưng có người được ủy quyền có mặt hoặc có đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Về việc giải quyết kháng cáo: Căn cứ lời khai của các đương sự; căn cứ vào nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đất, vào việc giải quyết tranh chấp đất đai năm 2007 và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án xác định có căn cứ công nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích thực tế bị đơn được quản lý sử dụng sau khi đã thống nhất ranh giới với hộ bà Hoàng Thị B, diện tích đất đó là 13.697,0m² thuộc một phần thửa đất số 59. Cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn được chấp nhận nhưng chỉ chấp nhận một phần kháng cáo, công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-8-2009 đối với diện tích 13.697,0m² đất bị đơn thực tế đã sử dụng trước khi chuyển nhượng.

Cấp sơ thẩm còn có thiếu sót: Trích đo khu đất tranh chấp kèm theo Bản án sơ thẩm sai tổng diện tích đất tranh chấp, thiếu tài sản là cây vải trên đất. Vấn đề này đã được cấp phúc thẩm bổ sung, khắc phục.

Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 25-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn như phân tích, đánh giá ở trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, có người tham gia tố tụng vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt hoặc có đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; thấy rằng:

[3] Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng (Giấy chuyển nhượng đất sổ bìa xanh) lập ngày 14-8-2009 giữa vợ chồng nguyên đơn với vợ chồng bị đơn đối với diện tích 5,7 ha đất tại xã B, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn. Khi có kết quả đo đạc, số hóa, chồng ghép bản đồ, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng có tổng diện tích 64.380,3m² đất rừng sản xuất, trong đó có 63.260,3m² thuộc một phần thửa đất số 59 và 1.120m² thuộc một phần thửa đất số 71 theo Bản đồ địa chính đất lâm nghiệp. Diện tích đất trên có 241,2m² thuộc thửa đất số 28 và 160,4m² thuộc thửa đất số 100 theo Bản đồ địa chính.

[4] Xét Giấy chuyển nhượng đất Sổ bìa xanh lập ngày 14-8-2009 (viết tắt là Giấy chuyển nhượng), thấy: Giấy chuyển nhượng được viết tay, có chữ ký của người làm chứng, trưởng thôn P, trưởng thôn B và đại diện UBND xã xác nhận; đại diện bên chuyển nhượng là bà Bé Thị H ký và đại diện bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Văn C ký. Vợ chồng bị đơn đã nhận đủ số tiền 100.000.000đồng của gia đình nguyên đơn. Phía bị đơn cũng thừa nhận những nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất như lời trình bày của nguyên đơn. Trong văn bản chuyển nhượng các bên có thỏa thuận chuyển nhượng đất đã có Hồ sơ giao quyền quản lý và sử dụng rừng và đất trồng rừng cấp cho hộ ông Mông Văn T. Căn cứ theo quy định của Bộ luật Dân sự tại thời điểm ký kết khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bị đơn với gia đình nguyên đơn là có thật. Tuy nhiên:

[5] Trong quá trình quản lý sử dụng lô 284, năm 2007 giữa gia đình bị đơn và bà Hoàng Thị B đã xảy ra việc tranh chấp đất đai. Khi đó, hai bên có tranh chấp với nhau về việc xác định ranh giới sử dụng theo Hồ sơ giao đất mà không hề có tranh chấp với những người xung quanh. Sự việc trên đã được cơ quan chức năng giải quyết. Theo Biên bản xác định ranh giới sổ xanh giao đất

lâm nghiệp ngày 11-4-2007 được thực hiện theo đề nghị của bà Bé Thị H, các cơ quan chuyên môn đã xác định và chỉ ranh giới cho hộ gia đình bị đơn và hộ gia đình bà Hoàng Thị B theo ranh giới Bản đồ giao đất lâm nghiệp năm 1994. Đại diện gia đình bị đơn là bà Bé Thị H, đại diện gia đình bà Hoàng Thị B là ông Hoàng Văn V (con trai bà Hoàng Thị B, là chồng bà Lành Thị L) đã trực tiếp tham gia buổi làm việc, nhất trí ký tên vào biên bản đó để các bên quản lý, sử dụng đúng phần đất đã được giao. Sau khi đã xác định ranh giới cụ thể lô đất của gia đình, ngày 26-6-2007 bà Bé Thị H mới thực hiện làm Đơn xin khai thác cây với 150 cây thông thuộc sổ xanh lô 284 đã đến tuổi khai thác và được thôn, chính quyền địa phương xác nhận vào đơn này. Gia đình bị đơn đã thực hiện việc khai thác cây thông trên phần đất của mình mà không còn tranh chấp với bà Hoàng Thị B. Như vậy, rõ ràng bị đơn đã xác lập ranh giới cụ thể lô 284 của gia đình với lô 264 của bà Hoàng Thị B từ thời điểm 11-4-2007. Tuy nhiên, tại Giấy chuyển nhượng vẫn ghi diện tích chuyển nhượng như Hồ sơ sổ bìa xanh là không đúng với thực tế khách quan, không phù hợp với việc giải quyết tranh chấp ranh giới năm 2007.

[6] Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Hoàng Văn C biết trên đất có tài sản là cây vải và có lán (nhà) của bà Hoàng Thị B (không phải của bị đơn) nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. Rõ ràng bên nhận chuyển nhượng ngay tại thời điểm nhận chuyển nhượng đã biết quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm nhưng không thực hiện quyền của mình. Theo quy định tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án chỉ áp dụng thời hiệu khởi kiện nếu có một trong các đương sự có yêu cầu. Do không có đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu nên cấp sơ thẩm không xem xét thời hiệu là có căn cứ.

[7] Sau khi nhận chuyển nhượng lô đất rừng với bị đơn thì toàn bộ giấy tờ liên quan đến lô 284 được bị đơn giao cho ông Hoàng Văn C giữ. Trong quá trình xét xử sơ thẩm, ông Hoàng Văn C đã nộp bản viết tay ý kiến của mình và Biên bản xác định ranh giới sổ xanh giao đất lâm nghiệp ngày 11-4-2007 (bút lục 366-367) khẳng định rõ khi nhận chuyển nhượng ông Hoàng Văn C đã biết ranh giới phần đất rừng giữa bị đơn và bà Hoàng Thị B.

[8] Tại Biên bản ngày 11-4-2007, trưởng thôn B ông Hoàng Văn T có mặt tham gia chứng kiến việc xác định ranh giới lô 264 và lô 284 giữa bị đơn và nhà bà Hoàng Thị B. Tuy nhiên, chính ông Hoàng Văn T lại ký vào Giấy chuyển nhượng với diện tích, tứ cận như Giấy chuyển nhượng đã mô tả là không phù hợp với thực tế khách quan và không phù hợp với quá trình giải quyết tranh chấp trước đó của chính quyền địa phương mà chính ông Hoàng Văn T đã tham gia.

[9] Theo hồ sơ thì lô 284 có diện tích 5,7ha, nhưng nguyên đơn và bị đơn chỉ trên thực địa lại xác định chỉ có 16.451,0m² (gần bằng 1/3 diện tích đất theo Hồ sơ giao đất lâm nghiệp) nằm trong lô 284; phần diện tích đất còn lại của lô 284 là do gia đình ông Hoàng Văn L và nhiều gia đình khác sử dụng từ trước đó nhưng nguyên đơn, bị đơn không có tranh chấp và xác định không phải thuộc lô 284. Ngoài ra, có một phần diện tích đất nguyên đơn và gia đình bị đơn chỉ trên

thực địa nằm ngoài lô 284, 264 nhưng không hề có tranh chấp với các gia đình xung quanh là gia đình bà Hoàng Thị S, gia đình ông Hoàng Văn B. Điều đó là hoàn toàn không đúng với thỏa thuận tại Giấy chuyển nhượng đã ký kết. Trong vụ án này, phải xác định ông Hoàng Văn L và những người đang trực tiếp quản lý đất lô 284 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì mới đảm bảo đúng tố tụng, làm rõ được việc sử dụng đất trước khi chuyển nhượng của bị đơn nhưng cấp sơ thẩm đã không thực hiện. Cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm vấn đề này.

[10] Do không xác định đúng ranh giới lô đất nhận chuyển nhượng nên trong quá trình sử dụng sau đó giữa gia đình nguyên đơn và bà Hoàng Thị B đã xảy ra tranh chấp đất đai từ năm 2017. Chính quyền địa phương đã hòa giải nhiều lần trong năm 2018 nhưng không thành (bút lục 481-485). Sự việc tiếp tục tranh chấp và điển hình là việc nguyên đơn thuê người dọn biểu bì thực vật chặt cây thông, cây vải trên phần đất chủ yếu tại lô 264 từ tháng 10 đến cuối tháng 11-2021 (bút lục 572-580). Sự việc này nguyên đơn đã bị kết án 03 năm tù về việc Hủy hoại tài sản là 150 cây vải thiêu của bà Hoàng Thị B (bút lục 688-698, 724). Hiện nguyên đơn đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam T. Nên ý kiến người đại diện của nguyên đơn, bị đơn, ý kiến ông Hoàng Văn C tại cấp sơ thẩm cho rằng gia đình nguyên đơn sử dụng ổn định diện tích 64.380,3m² đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay như xác định trên thực địa là không phù hợp với thực tế khách quan và không có căn cứ pháp lý.

[11] Để làm rõ hơn về ranh giới cụ thể lập tại Biên bản xác định ranh giới Sổ xanh giao đất lâm nghiệp ngày 11-4-2007, các cơ quan chức năng đã thực hiện xác định rõ theo Biên bản lập ngày 10-5-2022 có sự tham gia trực tiếp của Kiểm lâm viên lập Biên bản ngày 11-4-2007 là ông Vi Quang A (khi đó đã chuyển công tác đến tại Hạt kiểm lâm huyện V, tỉnh Lạng Sơn). Tại Biên bản này xác định cụ thể vị trí tọa độ ranh giới của lô 284, 264. Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng bị đơn trước đó chỉ ranh giới phần đất chuyển nhượng là theo ranh giới thể hiện ở Trích đo khu đất tranh chấp. Như phân tích ở trên, việc nguyên đơn và bị đơn xác định ranh giới phần đất chuyển nhượng giữa hai gia đình trên thực tế như vậy là không đúng với phần đất bị đơn đang sử dụng trước khi chuyển nhượng. Trên cơ sở các tài liệu đã giải quyết tranh chấp nhất là Báo cáo của chính quyền địa phương (bút lục 235-239), cấp phúc thẩm đã yêu cầu đơn vị đo đạc chồng ghép để xác định ranh giới cụ thể của phần đất hai gia đình đã xác định ngày 11-4-2007 trên Trích đo khu đất tranh chấp được giới hạn bởi các điểm 10, 11, 1, 2, 3, 4 có diện tích khoảng 3,3ha. Mặt khác, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt có ý kiến: Trường hợp Tòa án không công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng thì xem xét công nhận hiệu lực một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên. Phần có hiệu lực là phần đất được giới hạn bởi các điểm A3, A4, M2, P9, M1, A15, A16, A17, A20, C7, A3 thể hiện trên Số hóa, chồng ghép bản đồ giao đất lâm nghiệp với Trích đo khu đất tranh chấp (đơn vị đo đạc xác định khu đất này có diện tích khoảng 1,22ha). Phần diện tích đất này cũng nằm trong một phần diện tích đất bị đơn

được quyền sử dụng thể hiện tại Biên bản xác định ranh giới Sổ xanh giao đất lâm nghiệp ngày 11-4-2007.

[12] Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn và ông Hoàng Văn C không yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất giáp đường Quốc lộ đang có trồng cây vải và công trình trên đất. Bản thân bà Hoàng Thị B cũng thừa nhận: Phần đất tranh chấp nào không thuộc lô 264 bà cũng không có ý kiến gì. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà Hoàng Thị B khẳng định: Gia đình bị đơn có đất rừng tiếp giáp với bà Hoàng Thị B; ranh giới đất giữa hai nhà được tính theo đường nước chảy. Phần diện tích 13.697,0m² đất được giới hạn bởi các điểm H1, H2, A15, C10, A16, H3, A3, A4, A5 thể hiện trên Trích đo khu đất tranh chấp chính là phần đất của bị đơn. Bà Hoàng Thị B không có ý kiến gì về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích đất này cũng như cây trồng trên đất.

[13] Xét thấy, tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất bà Bé Thị D, ông Hoàng Văn C là vợ chồng hợp pháp, đây là tài sản chung của họ theo quy định của pháp luật. Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số: 29/2022/QĐST-HNGĐ, ngày 26-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn thể hiện ông Hoàng Văn C và bà Bé Thị D thuận tình ly hôn, đã phân chia một số tài sản và đình chỉ xét xử một số tài sản trong đó có phần diện tích đất hiện đang có tranh chấp.

[14] Mặc dù hình thức của Giấy chuyển nhượng có nội dung chưa đảm bảo theo đúng quy định tại thời điểm chuyển nhượng nhưng xác định có việc chuyển nhượng đất giữa gia đình bị đơn với gia đình nguyên đơn. Thực tế gia đình nguyên đơn đã trả đủ 100.000.000đồng cho gia đình bị đơn đối với diện tích 5,7ha. Gia đình nguyên đơn đã nhận đất và sử dụng đất nhưng diện tích đất được nhận, quản lý và sử dụng hợp pháp chỉ xác định là 13.697,0m². Do đó, có căn cứ pháp lý xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên đối với diện tích 13.697,0m² có hiệu lực pháp luật. Khi thực hiện chuyển nhượng đất cả hai bên đều có lỗi nhưng đều không yêu cầu giải quyết hậu quả đối với phần đất chuyển nhượng trên giấy tờ còn thiếu so với diện tích đất trên thực tế. Đây là sự tự nguyện giữa các bên và phù hợp với các quy định của pháp luật nên không xem xét.

[15] Từ những phân tích trên thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ pháp lý. Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 13.697,0m² đất thực tế các bên đã nhận chuyển nhượng. Ông Hoàng Văn C, bà Bé Thị D không yêu cầu phân chia tài sản này sau ly hôn trong cùng vụ án nên nếu quyền và lợi ích bị xâm phạm họ có quyền khởi kiện chia tài sản sau ly hôn theo quy định của pháp luật. Do đó, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn đối với diện tích đất sử dụng thực tế các bên đã chuyển nhượng cho nhau.

[16] Nguyên đơn đã tạm ứng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 30.423.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[17] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng.

[18] Thủ tục kháng cáo của cấp sơ thẩm còn có sai sót, cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả người kháng cáo số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[19] Xét đề nghị của của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, 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, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Bé Thị D, của bị đơn ông Mông Văn T, bà Bé Thị H; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 25-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Căn cứ các Điều 1, Điều 2, Điều 3, Điều 20, Điều 36, Điều 73, Điều 79 của Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ Điều 4, Điều 5, Điều 10, Điều 46, Điều 105, Điều 107, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 26, Điều 95, Điều 100, Điều 166, Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 135, Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 163, Điều 164, Điều 169, Điều 221, Điều 235, Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 5, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khoá 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bé Thị D.

I. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thể hiện tại Giấy chuyển nhượng đất sổ bìa xanh) lập ngày 14-8-2009 giữa ông Mông Văn

T, bà Bé Thị H với ông Hoàng Văn C, bà Bé Thị D đối với diện tích 13.697,0m² đất RST tại thôn B, xã B, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn, thuộc một phần thửa đất số 59, tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 03 xã B, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn, có hiệu lực pháp luật.

1. Bà Bé Thị D, ông Hoàng Văn C được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích 13.697,0m² đất rừng sản xuất RST tại thôn B, xã B, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn thuộc một phần thửa đất số 59, tờ bản đồ địa chính đất lâm nghiệp số 03 xã B, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn) và được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (bao gồm các cây vải, cây thông ...) hiện có trên đất. Diện tích 13.697,0m² đất rừng sản xuất RST được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm: H1, H2, A15, C10, A16, H3, A3, A4, A5 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án ngày 14-3-2024.

2. Bà Bé Thị D, ông Hoàng Văn C có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu tại mục I.1 theo quy định của pháp luật đất đai.

II. Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Bị đơn bà Bé Thị H, ông Mông Văn T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với tổng số tiền là 30.423.000đồng. Bị đơn bà Bé Thị H, ông Mông Văn T phải hoàn trả cho nguyên đơn bà Bé Thị D số tiền 30.423.000đồng, cụ thể bà Bé Thị H, ông Mông Văn T mỗi người phải trả cho bà Bé Thị D số tiền 15.211.500đồng (mười lăm triệu hai trăm mười một nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật 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 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.

III. Về án phí

1. Về án phí dân sự sơ thẩm

Nguyên đơn bà Bé Thị D không phải chịu tiền án phí sơ thẩm. Hoàn trả nguyên đơn bà Bé Thị D 2.500.000đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0003732 ngày 13 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn.

Bị đơn bà Bé Thị H, ông Mông Văn T phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung vào ngân sách Nhà nước, cụ thể mỗi người phải chịu 150.000đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm

Bà Bé Thị D không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Bé Thị D 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tạm

ứng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0003786 ngày 25-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn.

Bà Bé Thị H, ông Mông Văn T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Bé Thị H, ông Mông Văn T 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0003788 ngày 25-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, 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 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. Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND h. Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS h. Đ, tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Người TGTG khác;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Hoa