

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN

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

Bản án số: 35/2024/DS-PT

Ngày 29-8-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng cho thuê
đất, tuyên bố hợp đồng vô hiệu và
giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoa

Các Thẩm phán: Ông Lộc Sơn Thái

Bà Lương Thị Nguyệt

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đoàn Ngọc Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:**
Ông Vi Đức Hoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024 về Tranh chấp hợp đồng cho thuê đất, tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2024/QĐPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Phạm Mạnh C; có mặt.

2. Bà Tô Thị H; có mặt.

Cùng cư trú tại: Khối 5, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

- *Bị đơn:*

1. Ông Hoàng Văn B. Cư trú tại: Khối 9, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Ông Hoàng Văn C1; có mặt.

3. Ông Hoàng Văn C2; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Thôn B, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

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

1. Ông Hứa Văn P; vắng mặt.

2. Bà Lý Thị B; vắng mặt.

3. Ông Hứa Văn T; vắng mặt.

4. Ông Hứa Hải L; vắng mặt.

5. Bà Hoàng Thị V; vắng mặt.

6. Ông Hứa Xuân Đ; vắng mặt.

7. Ông Hứa Văn Q; vắng mặt.

8. Bà Hứa Thị T; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Thôn B, xã H, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

9. Bà Hứa Thị V. Cư trú tại: Đường T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

10. UBND xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện hợp pháp: Bà Dương Thị H, Công chức địa chính xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 27-5-2024); vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Hoàng Văn B, Hoàng Văn C1, Hoàng Văn C2, 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:

Ông Hoàng Việt T (đã chết) là chồng bà Dương Thị S (đã chết). Họ có 05 người con, trong đó có bà Hoàng Thị T, ông Hoàng Văn C, bà Hoàng Thị N và 02 người con đã chết từ khi còn trẻ.

Ông Hoàng Văn C là bố của ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Văn C1, ông Hoàng Văn C2.

Bà Hoàng Thị T là vợ ông Hứa Trung H. Họ sinh được 06 người con trong đó có ông Hứa Văn P, ông Hứa Văn L, ông Hứa Văn H.

Ông Hứa Văn L (chết năm 2006) là chồng của bà Hoàng Thị V. Họ sinh được 03 người con, đó là ông Hứa Xuân Đ, ông Hứa Văn Q, bà Hứa Thị T.

Ông Hứa Văn H (đã chết năm 2021) là chồng của bà Lý Thị B. Họ sinh được 03 người con, đó là ông Hứa Văn T, ông Hứa Hải L, bà Hứa Thị V.

Ngày 28-02-1942, giữa vợ chồng ông Dương Mậu Đ và vợ chồng ông Hoàng Việt T có lập Văn khế đoan mại thể hiện việc bán đứt phần ruộng ở xứ

đồng N, ruộng có 3 thửa, có diện tích nhất định (bốn sào hai thước) mang các số 185, 186, 159 tại tờ bản đồ số 1. Văn bản này có xác nhận của Lý trưởng Trương Văn T. Tuy nhiên, tại bản dịch thể hiện: bốn sào hai thước trong văn bản này khác nét chữ, khác loại mực (xem bản gốc chữ Hán-nôm) - viết xen vào sau.

Ngày 10-5-1995, ông Hứa Văn H được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là UBND huyện) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số phát hành E 0489810, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 631 QSDĐ đối với 03 thửa đất lúa với tổng diện tích 1.588,0m² tại xóm N, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, trong đó có thửa đất số 480 tờ bản đồ số 14 xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, có diện tích 640,0m² (viết tắt là thửa đất số 480).

Ngày 10-5-1995, ông Hứa Văn L được UBND huyện cấp GCNQSDĐ số phát hành E 0489812, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 638 QSDĐ đối với 07 thửa đất lúa với tổng diện tích 1.631,0m² tại xóm N, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, trong đó có thửa đất số 486 tờ bản đồ số 14 xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, có diện tích 382,0m² (viết tắt là thửa đất số 486).

Ngày 10-5-1995, ông Hứa Văn P được UBND huyện cấp GCNQSDĐ số phát hành E 0489707, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 655 QSDĐ đối với 07 thửa đất lúa, đất màu với tổng diện tích 2.199,0m² tại xóm N, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, trong đó có: Thửa đất số 314 tờ bản đồ số 11, có diện tích 80,0m² đất lúa. Thửa đất số 315 tờ bản đồ số 11, có diện tích 153,0m² đất lúa. Thửa đất số 322 tờ bản đồ số 11, có diện tích 794,0m² đất lúa. Thửa đất số 323 tờ bản đồ số 11, có diện tích 283,0m² đất màu. Thửa đất số 425 tờ bản đồ số 14, có diện tích 491,0m² đất lúa. Thửa đất số 460 tờ bản đồ số 14, có diện tích 30,0m² đất lúa. Thửa đất số 227 tờ bản đồ số 14, có diện tích 368,0m² đất lúa.

Ngày 01-02-2023, giữa vợ chồng nguyên đơn ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H và các bị đơn ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Văn C1, ông Hoàng Văn C2 có ký kết Hợp đồng thuê đất với diện tích 04 sào 02 thước (tương ứng 1.488,0m²) tại thôn N, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn với mục đích làm Kho tập kết vật liệu xây dựng, thời hạn thuê 10 năm. Phần diện tích đất thuê có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp hộ ông Trần Văn B và ông Trần Văn K; phía Tây giáp hộ ông Hoàng Quang B; phía Nam giáp tỉnh lộ 235; phía Bắc giáp hộ ông Hoàng Văn T, Trần Văn H. Trong hợp đồng có quy định quyền lợi, nghĩa vụ của Bên cho thuê đất (Bên A) và Bên thuê đất (Bên B). Hợp đồng được ký kết tại nhà ông Hoàng Văn B nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định. Ngày 02-02-2023, gia đình nguyên đơn (bên thuê đất) đã trả đủ 35.000.000đồng tiền thuê đất năm thứ nhất cho các bị đơn (bên cho thuê đất). Việc trả tiền có lập thành văn bản và ông Hoàng Văn C1 là người ký và xác nhận đã nhận đủ số tiền 35.000.000đồng.

Ngày 10-3-2024, ông Hoàng Văn C1 và ông Phạm Mạnh C ký Bản cam kết thể hiện: Do phần đất đã thuê theo Hợp đồng đang tiến hành các thủ tục xin cấp GCNQSDĐ, để tạo điều kiện cho cả hai bên: Việc quản lý sử dụng đất đã thuê của bên thuê đất sẽ tạm dừng trong khoảng thời gian từ 30 đến 40 ngày kể từ ngày 10-

3-2023. Bên cho thuê đất sẽ triển khai việc gieo cây trên phần đất màu trong thửa đất. Việc làm lán tạm trên đất thuộc quyền và trách nhiệm của bên thuê đất. Thời gian tạm ngừng sử dụng đất của bên thuê đất sẽ được cộng bù vào thời hạn hợp đồng (bên cho thuê đất không được thu phí thuê đất vào thời gian cộng bù này. Việc quản lý, bảo vệ hoa màu, tài sản của bên nào, bên ấy chịu trách nhiệm và có giải pháp quản lý, bảo vệ phù hợp.

Theo tờ bản đồ số 14 Bản đồ giải thửa xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn thể hiện: Thửa đất số 480 có diện tích 640,0m² đất lúa, thửa đất số 485 có diện tích 491,0m² đất lúa; thửa đất số 486 có diện tích 382,0m² đất lúa; thửa đất số 487 có diện tích 148,0m² đất. Ngày 10-5-1995, UBND huyện đã cấp GCNQSDĐ thửa đất 480 cho ông Hứa Văn H, thửa đất số 486 cho ông Hứa Văn L. Còn thửa đất số 485, 487 chưa được cấp GCNQSDĐ cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình nào.

Theo tờ bản đồ số 38 Bản đồ địa chính xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, lập năm 1998 thể hiện: Thửa đất 194 có tổng diện tích 654,1m² đất lúa (L); thửa đất số 200 có tổng diện tích 562,3m² đất lúa (L); thửa đất số 210 có tổng diện tích 385,5m² đất lúa (L); thửa đất số 211 có tổng diện tích 156,3m² đất lúa (L). Theo Sổ giao nhận diện tích xã H năm 1998 các thửa đất số 194, 210, 211 do Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn ký nhận, có mục đích sử dụng là đất lúa (L); thửa đất số 200 do UBND xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn ký nhận, có mục đích sử dụng là đất lúa (L). Các thửa đất số 194, 200, 210, 211 chưa được cấp GCNQSDĐ cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình nào.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 10-01-2024 thể hiện: Phần diện tích đất tranh chấp thuộc một phần các thửa đất số 194, 200, 210, 211 tờ bản đồ địa chính số 38 xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Phần công trình trên đất gồm có 08 đoạn tường xây bằng gạch bê tông có độ dài khác nhau và 27 cột trụ, cụ thể: Đoạn 1 dài 14,8m có 06 cột trụ bê tông; đoạn 2 dài 8,5m; đoạn 3 dài 24,0m có 05 cột trụ; đoạn 4 dài 15,7m có 02 cột trụ; đoạn 5 dài 6,5m có 02 cột trụ; đoạn 6 dài 8,2m có 01 cột trụ; đoạn 7 dài 47,3m có 11 cột trụ; đoạn 8 dài 4,0m. Toàn bộ công trình trên do vợ chồng nguyên đơn xây dựng. Tài sản trên đất trị giá 113.329.645đồng.

Tại cấp sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện và những lời trình bày tiếp theo, vợ chồng nguyên đơn ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H trình bày: Sau khi vợ chồng nguyên đơn ký kết hợp đồng thuê đất với các bị đơn vào ngày 01-02-2023 họ đã trả đủ tiền thuê đất năm đầu tiên với các bị đơn. Cuối tháng 02-2023, vợ chồng nguyên đơn đã thuê ông Hoàng Văn Q (làm công việc lái máy ủi của Công ty TNHH B) san lấp toàn bộ diện tích đã thuê với số tiền công là 16.000.000đồng. Sau đó, vợ chồng nguyên đơn đã xây tường (gồm 08 đoạn tường có móng và các cột trụ) bao quanh phần đất đã thuê để sử dụng. Đến tháng 3-2023 thì có các gia đình của ông Hứa Văn P, ông Hứa Văn T, bà Lý Thị B, ông Hứa Hải L, bà Hứa Thị V, ông Hứa Xuân Đ, bà Hoàng Thị V, ông Hứa Văn Q, bà Hứa Thị T đến ngăn cản vợ chồng nguyên đơn sử dụng phần đất đã thuê vì họ cho rằng phần đất này

có phần đất là của gia đình họ đã được cấp GCNQĐĐ. Vợ chồng nguyên đơn đã yêu cầu các bị đơn giải quyết việc tranh chấp này để họ thực hiện quyền của người thuê đất nhưng không có kết quả. Do quyền lợi bị ảnh hưởng nên vợ chồng nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê đất ngày 01-02-2023 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; buộc các bị đơn có trách nhiệm hoàn lại số tiền 113.329.645 đồng tiền xây dựng công trình; 16.000.000 đồng tiền thuê máy san mặt phẳng bãi đất và 35.000.000 đồng tiền thuê đất năm đầu đã trả cho các bị đơn. Tổng cộng là 164.329.645 đồng. Vợ chồng nguyên đơn đã nộp tạm ứng 2.900.000 đồng tiền chi phí tố tụng, vợ chồng nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này.

Các bị đơn ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Văn C1, ông Hoàng Văn C2 xác nhận có việc ký kết Hợp đồng thuê đất ngày 01-02-2023 và nhận số tiền 35.000.000 đồng từ việc cho thuê đất với vợ chồng nguyên đơn. Toàn bộ diện tích đất cho thuê 1.488,0m² mặc dù các bị đơn chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng khu đất này là do ông nội của các bị đơn là ông Hoàng Viết T trước đây mua lại của vợ chồng ông Dương Mậu Đ thể hiện ở Văn tự mua đất lập ngày 28-02-1942. Trong quá trình sử dụng thì ông nội của các bị đơn đã đưa toàn bộ phần đất này vào Hợp tác xã và khi Hợp tác xã tan thì bố của các bị đơn là ông Hoàng Văn C đã lấy lại sử dụng đến khi cho nguyên đơn thuê đất. Hiện toàn bộ 08 đoạn tường có móng và các cột trụ trên đất là do nguyên đơn xây dựng sau khi ký kết hợp đồng thuê đất. Việc ông Hứa Văn P cho rằng khu đất này là của gia đình ông Hứa Văn P và tự ý ra ngăn cản vợ chồng nguyên đơn sử dụng đất là không có căn cứ. Các bị đơn không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì sau khi cho thuê đất các bị đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình. Vợ chồng nguyên đơn tự ý bỏ quyền sử dụng đất đã thuê, vợ chồng nguyên đơn không sử dụng được đất đã thuê là do ông Hứa Văn P ngăn cản chứ không liên quan gì đến các bị đơn. Về chi phí tố tụng vợ chồng nguyên đơn đã nộp và tự nguyện chịu các bị đơn không có ý kiến gì mà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Hứa Văn P trình bày: Phần đất mà các bị đơn đang cho vợ chồng nguyên đơn thuê là phần đất của gia đình ông. Khu đất này có nguồn gốc do mẹ đẻ của ông là bà Hoàng Thị T để lại và ông đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 1995. Do không có thời gian quản lý sử dụng phần đất này nên năm 2000 ông Hứa Văn P có cho ông Hoàng Văn C (em trai của bà Hoàng Thị T) là bố của các bị đơn mượn canh tác, sử dụng. Năm 2023, khi thấy nguyên đơn đến cải tạo phần đất này thì ông mới biết được việc bị đơn tự ý lấy đất của gia đình ông cho nguyên đơn thuê nên ông mới đến ngăn cản nguyên đơn sử dụng mảnh đất này. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Bà Lý Thị B, ông Hứa Văn T, ông Hứa Hải L, bà Hứa Thị V đều trình bày: Họ là vợ con của ông Hứa Văn H (hiện đã chết). Khu đất các bị đơn cho vợ chồng nguyên đơn thuê có một phần đất của gia đình họ, đó chính là thửa đất số 480, tờ bản đồ giải thửa số 14 xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn nay là thửa đất số 194, tờ bản đồ địa chính số 38, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Thửa đất này có

nguồn gốc là của gia đình họ sử dụng từ lâu đời và đã được cấp GCNQSDĐ ngày 10-5-1995 mang tên ông là Hứa Văn H. Sau khi ông Hứa Văn H được cấp GCNQSDĐ, gia đình họ vẫn canh tác thường xuyên liên tục phần đất này. Cho đến năm 2017 thì các bị đơn đến tranh canh tác, không chịu trả lại cho gia đình họ thửa đất số 480. Việc các bị đơn mang phần đất đã được cấp GCNQSDĐ của gia đình họ cho nguyên đơn thuê là trái với quy định của pháp luật. Việc tranh chấp đất đai giữa họ và bị đơn đang được chính quyền địa phương giải quyết theo quy định nên họ không có yêu cầu, đề nghị gì với các bị đơn trong vụ án này. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, họ cũng không có yêu cầu gì mà đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Hoàng Thị V, ông Hứa Xuân Đ, ông Hứa Văn Q, bà Hứa Thị T trình bày: Họ là vợ con của ông Hứa Văn L (hiện đã chết). Khu đất các bị đơn cho vợ chồng nguyên đơn thuê có một phần đất của gia đình họ, đó chính là thửa đất số 486, tờ bản đồ giải thửa số 14 xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn nay là thửa đất số 210, tờ bản đồ số 38, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Thửa đất này có nguồn gốc là của gia đình họ sử dụng từ lâu đời và đã được cấp GCNQSDĐ ngày 10-5-1995 mang tên ông là Hứa Văn L. Sau khi ông Hứa Văn L được cấp GCNQSDĐ, gia đình họ vẫn canh tác thường xuyên liên tục trên phần đất này. Cho đến sau năm 2000 do ông Hứa Văn L đau ốm, bệnh tật, bà Hoàng Thị V ít hiểu biết, ông Hứa Xuân Đ, ông Hứa Văn Q và bà Hứa Thị T các con nhỏ, nên ông Hoàng Văn C (bố các bị đơn) đã đến tranh canh tác. Gia đình họ có phản đối nhưng ông Hoàng Văn C vẫn cố tình canh tác, không chịu trả lại, nên khi đó gia đình họ khi đó đã tạm thời chưa có ý kiến. Việc các bị đơn mang phần đất đã được cấp GCNQSDĐ của gia đình họ cho nguyên đơn thuê là trái với quy định của pháp luật. Việc tranh chấp đất đai giữa họ và bị đơn đang được chính quyền địa phương giải quyết theo quy định nên họ không có yêu cầu, đề nghị gì với các bị đơn trong vụ án này. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, họ cũng không có yêu cầu gì mà đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện của UBND xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn trình bày: Các thửa đất số 194, 200, 210, 211, tờ bản đồ số 38 theo bản đồ địa chính xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn đo vẽ năm 1998 chưa được cấp GCNQSDĐ cho chưa được cấp GCNQSDĐ cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình nào. Tuy nhiên, đối chiếu với Bản đồ giải thửa xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn phần diện tích đất trong vụ án là các thửa đất số 480, 485, 486, 487, bản đồ số 14 xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Trong đó thửa đất số 480 đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ ngày 10-5-1995 cho ông Hứa Văn H; thửa đất số 486 đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ ngày 10-5-1995 cho ông Hứa Văn L. Đối với gia đình ông Hứa Văn P qua đối chiếu các thửa đất trên ông Hứa Văn P không đứng tên trong thửa đất nào. Việc vợ chồng nguyên đơn khởi kiện các bị đơn đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật Ủy ban xã không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 30-5-2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 18/QĐ-SCBSBA ngày 12-6-2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Mạnh C và bà Tô Thị H:

1.1. Tuyên bố: Hợp đồng thuê đất ký ngày 01-02-2023 giữa ông Phạm Mạnh C và Tô Thị H với ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Văn C1, ông Hoàng Văn C2 vô hiệu.

1.2. Ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Văn C1, ông Hoàng Văn C2 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H 35.000.000đồng tiền thuê đất đã trả năm đầu, cụ thể mỗi người 11.667.000đồng.

1.3. Ông Phạm Mạnh C và bà Tô Thị H trả các thửa đất số 194, 200, 210, 211, tờ bản đồ địa chính số 38 xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn đo vẽ năm 1998 cho ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Văn C1, ông Hoàng Văn C2.

1.4. Ghi nhận việc ông Phạm Mạnh C và bà Tô Thị H tự nguyện tháo dỡ các công trình đã xây trên các thửa đất số 194, 200, 210, 211, tờ bản đồ địa chính số 38 xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn đo vẽ năm 1998.

1.5. Đối với chi phí xây tường rào, san ủi, lấp đất: Ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Văn C1, ông Hoàng Văn C2 liên đới bồi thường cho ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H 64.664.800đồng, mỗi người là 21.554.933đồng.

1.6. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H buộc ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Văn C1, ông Hoàng Văn C2 phải liên đới bồi thường số tiền 64.664.800đồng.

2. Về tính lãi chậm trả: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án thì người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Ghi nhận việc ông Phạm Mạnh C và bà Tô Thị H tự nguyện chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.900.000đồng. Xác nhận ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H đã nộp đủ.

4. Về án phí: Ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Văn C1, ông Hoàng Văn C2, mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nguyên đơn được chấp nhận và 1.661.100đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với phần lỗi của mình để nộp ngân sách Nhà nước.

Ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H phải liên đới chịu 3.233.240 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với phần lỗi của mình không được chấp nhận để nộp ngân sách Nhà nước. Được khấu trừ vào số tiền 3.151.625 đồng đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000751 ngày 01-11-2023, ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H phải liên đới nộp tiếp số tiền còn thiếu là 81.615 đồng. Cụ thể, ông Phạm Mạnh C phải chịu 40.808 đồng, bà Tô Thị H phải chịu 40.808 đồng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định.

Trong thời hạn luật định, các bị đơn ông Hoàng Văn B, Hoàng Văn C1, Hoàng Văn C2 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 30-5-2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

Tại cấp phúc thẩm: Do Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Sơ họa khu đất tranh chấp chưa thể hiện rõ các đỉnh, điểm cụ thể của 08 đoạn tường bao do vợ chồng nguyên đơn xây dựng nên cấp phúc thẩm khắc phục vấn đề này thông qua việc lấy lời khai của vợ chồng nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Văn C1 giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các bị đơn xác nhận 08 đoạn tường hiện có trên đất là do vợ chồng nguyên đơn xây dựng và có đỉnh, điểm, độ dài như ý kiến vợ chồng nguyên đơn đã trình bày.

Nguyên đơn ông Phạm Mạnh C và bà Tô Thị H giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện và không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn.

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; các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của mình. Tại phiên tòa vắng mặt 01 bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng họ đều đã có đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Về việc giải quyết kháng cáo: Căn cứ lời khai của các đương sự; vào Hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn và bị đơn; vào GCNQSDĐ của các đương sự và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án xác định: Hợp đồng thuê đất lập giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu bởi không đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật đất đai. Do nguyên đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nên cấp sơ thẩm đã xem xét, phân chia và quyết định cụ thể trách nhiệm lỗi của các bên là phù hợp, đúng pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các bị đơn.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm có các thiếu sót sau: Do khu đất (04 thửa đất) các bị đơn ký kết hợp đồng cho nguyên đơn thuê các bị đơn chưa được cấp GCNQSDĐ; trong đó có 02 thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ cho người khác và 02 thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ cho ai và còn đang có tranh chấp giữa bị đơn với các gia đình khác. Nên việc cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn phải trả lại đất cho bị đơn là không phù hợp. Việc cấp sơ thẩm ghi nhận nguyên đơn tự nguyện tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất nhưng không nêu rõ các điểm, đỉnh, đoạn cụ thể là còn có thiếu sót cần sửa chữa, bổ sung (không có sơ họa đất kèm theo là thiếu sót). Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm cũng cần phải xác định lại theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Văn C1, Hoàng Văn C2; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 30-5-2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn như phân tích ở trên. Do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa mở lần thứ nhất có 01 bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; có người có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; có người ngay trong Bản khai đã có đề nghị Tòa án không triệu tập họ tham gia tố tụng và đề nghị giải quyết 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 các bị đơn; thấy rằng:

[3] Thứ nhất: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: Ngày 01-02-2023, giữa vợ chồng nguyên đơn và các bị đơn có ký kết Hợp đồng thuê đất với diện tích 04 sào 02 thước (tương ứng 1.488,0m²) tại thôn N, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn với mục đích làm Kho tập kết vật liệu xây dựng, thời hạn thuê 10 năm. Phần đất các bên ký kết hợp đồng thuê đất bên cho thuê đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Hợp đồng thuê đất không công chứng, chứng thực theo quy định nhưng bên thuê đất đã trả đủ tiền thuê đất năm đầu tiên là 35.000.000đồng cho bên cho thuê đất vào ngày 02-02-2023.

[4] Thứ 2: Các đương sự đều thừa nhận tính pháp lý của Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 10-01-2024. Khu đất tranh chấp mà nguyên đơn và bị đơn ký kết tại Hợp đồng thuê đất ngày 01-02-2023 thuộc một phần các thửa đất số 194, 200, 210, 211 tờ bản đồ địa chính số 38 xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Phần công trình trên đất gồm có 08 đoạn tường xây bằng gạch bê tông có độ dài khác nhau và 27 cột trụ. Toàn bộ công trình trên do vợ chồng nguyên đơn xây dựng. Tài sản trên đất trị giá 113.329.645đồng.

[5] Thứ 3: Căn cứ tờ bản đồ số 38 Bản đồ địa chính xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn xác định: Thửa đất 194 có tổng diện tích 654,1m² đất lúa; thửa đất số

200 có tổng diện tích 562,3m² đất lúa; thửa đất số 210 có tổng diện tích 385,5m² đất lúa; thửa đất số 211 có tổng diện tích 156,3m² đất lúa. Theo Sổ giao nhận diện tích xã H năm 1998 các thửa đất số 194, 210, 211 do Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn ký nhận, có mục đích sử dụng là đất lúa; thửa đất số 200 do UBND xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn ký nhận, có mục đích sử dụng là đất lúa. Các thửa đất số 194, 200, 210, 211 chưa được cấp GCNQSDĐ cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình nào.

[6] Thứ 4: Đối chiếu với tờ bản đồ số 14 Bản đồ giải thửa xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn thì phần diện tích đất tranh chấp trùng với các thửa đất số 480, 485, 486, 487. Trong đó thửa đất số 480 đã được cấp GCNQSDĐ ngày 10-5-1995 cho ông Hứa Văn H; thửa đất số 486 đã được cấp giấy GCNQSDĐ ngày 10-5-1995 cho ông Hứa Văn L. Còn thửa đất số 485, 487 chưa được cấp GCNQSDĐ cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình nào. Đối với gia đình ông Hứa Văn P qua đối chiếu các thửa đất trên ông Hứa Văn P không đứng tên trong thửa đất nào.

[7] Thứ 5: Các bị đơn cho rằng khu đất tranh chấp có nguồn gốc thể hiện tại Văn khế đoan mại lập ngày 28-02-1942 có xác nhận của Lý trưởng Trương Văn T. Tuy nhiên, tại bản dịch thể hiện: diện tích đất bốn sào hai thước trong văn bản này khác nét chữ, khác loại mực (xem bản gốc chữ Hán-nôm) - viết xen vào sau. Mặt khác, chính các bị đơn đều thừa nhận phần đất này đã được ông nội là ông Hoàng Viêt T đưa vào Hợp tác xã. Sau khi tan Hợp tác xã thì các bị đơn xác định bố các bị đơn là ông Hoàng Văn C đã lấy về quản lý, sử dụng và sau này giao miệng lại cho các bị đơn. Nhưng ngoài lời khai các bị đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về vấn đề này. Như vậy, phần đất bị đơn cho nguyên đơn thuê thì bị đơn chưa được cấp GCNQSDĐ nên không đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

[8] Thứ 6: Hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn và các bị đơn với thời hạn 10 năm nhưng không được công chứng, chứng thực; không thực hiện đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[9] Thứ 7: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (trừ UBND xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn) đã có hành vi ngăn cản nguyên đơn sử dụng phần đất bị đơn cho nguyên đơn thuê vì họ cho rằng họ mới là người có quyền sử dụng đất và gia đình họ đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật. Các bị đơn cũng thừa nhận hiện nay bị đơn vẫn đang giải quyết tranh chấp phần đất này tại Ủy ban nhân dân xã với gia đình ông Hứa Văn H, gia đình ông Hứa Văn L. Như vậy, đất cho thuê đang có tranh chấp không đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[10] Vì vậy có đủ căn cứ pháp lý xác định Hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn với bị đơn vô hiệu. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng thuê đất ngày 01-02-2023 vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[11] Về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu

[12] Tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

[13] Trong vụ án này, bị đơn chưa được cấp GCNQSDĐ diện tích đất cho thuê nên không đủ điều kiện để thực hiện quyền cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Nguyên đơn cũng không yêu cầu bị đơn cung cấp các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, không kiểm tra về điều kiện cho thuê đất. Khi ký kết hợp đồng, các bên không thực hiện đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, không thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định. Nên xác định lỗi dẫn đến Hợp đồng thuê đất vô hiệu thuộc về cả nguyên đơn và bị đơn và lỗi hai bên là ngang nhau. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của các bên ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu là đúng quy định của pháp luật.

[14] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận đã thực hiện việc trả tiền thuê đất năm đầu tiên cho nhau là 35.000.000đồng; nguyên đơn là người đã bỏ ra toàn bộ chi phí xây dựng các công trình trên đất với tổng trị giá theo Biên bản định giá là 113.329.645đồng và 16.000.000đồng san lấp đất, tổng cộng là 129.329.645đồng. Vì các bên cùng có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu một nửa thiệt hại xảy ra, cụ thể mỗi bên phải chịu 64.664.822đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các bị đơn phải liên đới trả lại cho nguyên đơn 35.000.000đồng tiền thuê đất và 64.664.822đồng tiền thiệt hại, cụ thể mỗi bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền $(35.000.000\text{đồng} + 64.664.822\text{đồng}) : 3 = 33.221.600\text{đồng}$ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[15] Xét thấy, phần diện tích đất bị đơn cho nguyên đơn thuê khi bị đơn chưa có GCNQSDĐ, có phần đất đã có GCNQSDĐ mang tên ông Hứa Văn H, ông Hứa Văn L từ ngày 10-5-1995. Hiện ông Hứa Văn H, ông Hứa Văn L đã chết, nhưng vợ con của các ông đang có tranh chấp đất với các bị đơn và tranh chấp này đang được giải quyết tại Ủy ban nhân dân xã theo quy định của pháp luật đất đai. Trong vụ án này, các bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập về việc giải quyết tranh chấp đất đai, yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất tranh chấp. Nên nội dung của quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm thể hiện: Ông Phạm Mạnh C và bà Tô Thị H trả các thửa đất số 194, 200, 210, 211, tờ bản đồ số 38, bản đồ địa chính xã H đo vẽ năm 1998 cho các bị đơn gồm ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Văn C1, ông Hoàng Văn C2; là không phù hợp với thực tế khách quan, không đúng quy định của pháp luật tố tụng cũng như pháp luật nội dung.

[16] Các công trình (gồm tường bao, cột trụ) trên đất do nguyên đơn xây dựng trên cơ sở thỏa thuận ghi rõ trong Hợp đồng thuê đất. Nay hợp đồng vô hiệu nên nguyên đơn có nghĩa vụ phải tháo dỡ, di dời các công trình này và phải tự chịu chi phí tháo dỡ, di dời là đúng quy định. Tuy nhiên, công trình trên đất gồm có 27 cột trụ và 08 đoạn tường với kích thước, vị trí khác nhau; tại phần quyết định của Bản án sơ

thẩm chưa nêu rõ vị trí, kích thước hoặc đỉnh điểm của công trình này; điều đó sẽ khó khăn cho công tác thi hành án. Mặt khác, cũng không có Sơ họa thửa đất thể hiện các công trình trên đất kèm theo Bản án là không đầy đủ; điều đó sẽ khó khăn cho việc thi hành án.

[17] Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng với tổng số tiền 2.900.000đồng. Do nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này, các bị đơn không có ý kiến gì nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này là đúng quy định của pháp luật.

[18] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định các bị đơn mỗi người phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu được chấp nhận và 1.661.100đồng tiền dân sự có giá ngạch đối với số tiền 33.221.600đồng mỗi bị đơn phải trả cho nguyên đơn là đúng pháp luật. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm lại buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 64.664.822đồng là không có căn cứ, không đúng quy định về trách nhiệm chịu án phí.

[19] Giữa nguyên đơn và bị đơn tranh chấp về Hợp đồng thuê đất (Hợp đồng thuê tài sản) không phải tranh chấp về Hợp đồng thuê khoán tài sản. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại căn cứ vào các quy định tại Hợp đồng thuê khoán tài sản của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là áp dụng không chính xác pháp luật về mặt nội dung.

[20] Tại cấp phúc thẩm, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo đã đưa ra. Do đó, kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận vì không có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, do Bản án sơ thẩm có những vi phạm trên nên cần sửa Bản án đối với các vi phạm đã chỉ ra. Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại người kháng cáo số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[21] Xét đề nghị 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; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Văn C1, ông Hoàng Văn C2; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 21-9-2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 18/QĐ-SCBSBA ngày 12-6-2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 274, Điều 275, Điều 278, Điều 280, Điều 288, Điều 291,

Điều 357, Điều 468, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 477, Điều 478, Điều 479, Điều 480, Điều 481, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 12, Điều 166, khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 170, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

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

Căn cứ vào các Điều 24, khoản 1 Điều 26, 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 ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H.

I. Tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

1. Tuyên bố Hợp đồng thuê đất ký ngày 01-02-2023 giữa ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H với ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Văn C1, ông Hoàng Văn C2 đối với các thửa đất số 194, 200, 210, 211 tờ bản đồ địa chính số 38 xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu.

2. Buộc ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H phải tháo dỡ, di dời các công trình đã xây dựng ra khỏi các thửa đất số 194, 200, 210, 211 tờ bản đồ địa chính số 38 xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H phải tự chịu chi phí tháo dỡ, di dời công trình. Các công trình buộc tháo dỡ, di dời cụ thể như sau:

- Tường bao chắn đất xây bằng gạch bê tông bao gồm cả cột trụ (đoạn 1): Tường dài 14,8m, cao 2,2m, rộng 0,3m; 06 trụ xây bằng gạch bê tông cao 2,2m, dày 0,3m, rộng 0,3m; móng dài 14,8m, rộng 0,45m, cao 0,2m. Tường bao chắn đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A, B thể hiện tại Sơ họa thửa đất tranh chấp lập ngày 10-01-2024 kèm theo Bản án.

- Tường bao chắn đất xây bằng gạch bê tông (đoạn 2): Tường dài 8,5m, cao 2,2m, rộng 0,3m; móng dài 8,5m, rộng 0,45m, cao 0,2m. Tường bao chắn đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): B, C thể hiện tại Sơ họa thửa đất tranh chấp lập ngày 10-01-2024 kèm theo Bản án.

- Tường bao chắn đất xây bằng gạch bê tông bao gồm cả cột trụ (đoạn 3): Tường dài 24,0m, cao 1,4m, rộng 0,3m; 05 trụ cao 1,6m, dày 0,3m, rộng 0,3m; móng dài 24,0m, rộng 0,45m, cao 0,2m. Tường bao chắn đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): C, D thể hiện tại Sơ họa thửa đất tranh chấp lập ngày 10-01-2024 kèm theo Bản án.

- Tường bao chắn đất xây bằng gạch bê tông bao gồm cả cột trụ (đoạn 4): Tường dài 15,7m, cao 1,55m, rộng 0,3m; 02 trụ cao 1,7m, dày 0,3m, rộng 0,3m; móng dài 15,7m, rộng 0,45m, cao 0,2m. Tường bao chắn đất được xác định bởi

các đỉnh thừa nối các điểm (đỉnh thừa): D, E thể hiện tại Sơ họa thừa đất tranh chấp lập ngày 10-01-2024 kèm theo Bản án.

- Tường bao chắn đất xây bằng gạch bê tông bao gồm cả cột trụ (đoạn 5): Tường dài 6,5m, cao 1,2m, rộng 0,3m; 02 trụ cao 1,4m, dày 0,3m, rộng 0,3m; móng dài 6,5m, rộng 0,45m, cao 0,2m. Tường bao chắn đất được xác định bởi các đỉnh thừa nối các điểm (đỉnh thừa): E, F thể hiện tại Sơ họa thừa đất tranh chấp lập ngày 10-01-2024 kèm theo Bản án.

- Tường bao chắn đất xây bằng gạch bê tông bao gồm cả cột trụ (đoạn 6): Tường dài 8,2m, cao 1,5m, rộng 0,3m; 01 trụ cao 1,7m, dày 0,3m, rộng 0,3m; móng dài 8,2m, rộng 0,45m, cao 0,2m. Tường bao chắn đất được xác định bởi các đỉnh thừa nối các điểm (đỉnh thừa): F, G thể hiện tại Sơ họa thừa đất tranh chấp lập ngày 10-01-2024 kèm theo Bản án.

- Tường bao chắn đất xây bằng gạch bê tông bao gồm cả cột trụ (đoạn 7): Tường dài 47,3m, cao 0,8m, rộng 0,3m; 11 trụ cao 1,5m, dày 0,3m, rộng 0,3m; 02 tầng móng gồm: Tầng 1 dài 47,3m, rộng 0,6m, cao 0,35m và tầng 2 dài 47,3m, rộng 0,45m, cao 0,35m. Tường bao chắn đất được xác định bởi các đỉnh thừa nối các điểm (đỉnh thừa): G, H thể hiện tại Sơ họa thừa đất tranh chấp lập ngày 10-01-2024 kèm theo Bản án.

- Tường bao chắn đất xây bằng gạch bê tông (đoạn 8): Tường dài 04m, cao 0,6m, rộng 0,12m. Tường bao chắn đất được xác định bởi các đỉnh thừa nối các điểm (đỉnh thừa): I, A thể hiện tại Sơ họa thừa đất tranh chấp lập ngày 10-01-2024 kèm theo Bản án.

3. Buộc ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Văn C1, ông Hoàng Văn C2 phải có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H số tiền 99.664.800đồng, cụ thể chia theo phần:

3.1. Ông Hoàng Văn B phải bồi thường, trả cho ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H số tiền 33.221.600đồng (ba mươi ba triệu hai trăm hai mươi một nghìn sáu trăm đồng).

3.2. Ông Hoàng Văn C1 phải bồi thường, trả cho ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H số tiền 33.221.600đồng (ba mươi ba triệu hai trăm hai mươi một nghìn sáu trăm đồng).

3.3. Ông Hoàng Văn C2 phải bồi thường, trả cho ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H số tiền 33.221.600đồng (ba mươi ba triệu hai trăm hai mươi một nghìn sáu trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành 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.

II. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H tự nguyện chịu tổng số tiền 2.900.000đồng về việc chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Xác nhận ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H đã nộp đủ số tiền 2.900.000đồng (hai triệu chín trăm nghìn đồng).

III. Về án phí sơ thẩm

1. Ông Hoàng Văn B phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận và 1.661.100đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn. Tổng cộng là 1.961.100đồng (một triệu chín trăm sáu mươi một nghìn một trăm đồng) để sung vào ngân sách Nhà nước.

2. Ông Hoàng Văn C1 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận và 1.661.100đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn. Tổng cộng là 1.961.100đồng (một triệu chín trăm sáu mươi một nghìn một trăm đồng) để sung vào ngân sách Nhà nước.

3. Ông Hoàng Văn C2 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận và 1.661.100đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn. Tổng cộng là 1.961.100đồng (một triệu chín trăm sáu mươi một nghìn một trăm đồng) để sung vào ngân sách Nhà nước.

4. Ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H không phải chịu tiền án phí sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Phạm Mạnh C, bà Tô Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.151.625đồng (ba triệu một trăm năm mươi một nghìn sáu trăm hai mươi lăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000751 ngày 01-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

IV. Về án phí phúc thẩm

1. Ông Hoàng Văn B không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Hoàng Văn B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000812 ngày 01-7-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

2. Ông Hoàng Văn C1 không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Hoàng Văn B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000813 ngày 01-7-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

3. Ông Hoàng Văn C2 không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Hoàng Văn B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000811 ngày 01-7-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

V. Các vấn đề khác

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. Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND h. Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS h. C, tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
-
- 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