

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LẠNG SƠN

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

Bản án số: 34/2026/DS-PT

Ngày 30-03-2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với  
đất, buộc chấm dứt hành vi cản trở trái  
pháp luật đối với việc thực hiện quyền đối  
với tài sản

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lộc Sơn Thái

*Các Thẩm phán:* Ông Vi Đức Trí

Bà Lương Thị Nguyệt

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lương Thị Phương Chi - 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 Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 03 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 80/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2025 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, buộc chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền đối với tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 01 năm 2026; Thông báo chuyển ngày xét xử số 10/TB-TA ngày 10 tháng 02 năm 2026; Thông báo thời gian xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số 04/TB-TA ngày 09 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số \*\*, đường M, khối \*, phường K, tỉnh Lạng Sơn; Căn cước công dân số: 0200540049\*\* do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ Công an cấp ngày 28-9-2021; có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Chu Thị Nguyễn P, khối \*\*, đường L, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn. Căn cước công dân số: 0201630022\*\* do

Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ Công an cấp ngày 05-01-2024 (văn bản ủy quyền ngày 13/10/2025); có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Lê Quang H, sinh năm 1967. Địa chỉ: Đường L, khối \*, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; Căn cước công dân số: 0080670016\*\* do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ Công an cấp ngày 29-4-2021; có mặt.

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

1. Bà Vy Thị P, sinh năm 1957. Địa chỉ: Thôn Pác Lạng, xã Quốc Việt, tỉnh Lạng Sơn; Căn cước công dân số: 0201570062\*\* do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ Công an cấp ngày 10-6-2021; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Vy Thị P*: Bà Lương Thị H, Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Bà Mai Thị Thanh H, sinh năm 1971. Địa chỉ: Đường L, khối \*, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; Căn cước công dân số: 0341710097\*\* do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ Công an cấp ngày 16-4-2021; có mặt.

3. Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường K, tỉnh Lạng Sơn). Người đại diện hợp pháp: Ông Lý Chí T- Công chức phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường K; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản số 252/QĐ-UBND ngày 04/8/2025); vắng mặt.

4. Anh Hoàng Anh T, sinh năm 1980; có mặt

5. Anh Hoàng Anh T, sinh năm 1983; có mặt

Cùng địa chỉ: Số \*\*, đường M, khối \*, phường K, tỉnh Lạng Sơn;

Người đại diện theo ủy quyền của người liên quan anh Hoàng Anh T, anh Hoàng Anh T: Bà Chu Thị Nguyễn P, khối \*\*, đường L, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn. Căn cước công dân số: 0201630022\*\* do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ Công an cấp ngày 05-01-2024 (văn bản ủy quyền ngày 25/3/2026); có mặt.

- *Người kháng cáo*: Ông Hoàng Văn C là nguyên đơn và bà Vy Thị P là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

## **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:

Đất tranh chấp có diện tích 255,3m<sup>2</sup> có vị trí đỉnh thửa A-B-C-E-F-G-H-K-L-M thuộc một phần thửa đất số \*\*, tờ bản đồ địa chính số \*\*, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Đất tranh chấp có diện tích 1,9m<sup>2</sup>, có vị trí đỉnh thửa C,D,E thuộc một phần thửa đất số \*\*, tờ bản đồ địa chính số \*\*, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Tài sản gắn liền với đất gồm có: 02 (hai) ngôi nhà cấp 4 diện tích 78,9m<sup>2</sup>. Mái tôn diện tích 35,8m<sup>2</sup>. Hiên nhà diện tích 8,7m<sup>2</sup>. Bậc thềm. Bể nước thể tích

3m<sup>3</sup>. Sân xi măng diện tích 163m<sup>2</sup>. 02 (hai) cây lát, mỗi cây đường kính >30cm. Tường rào xây gạch bê tông có kích thước 44,18m<sup>2</sup>.

Hội đồng định giá tài sản xác định: Đất ở nông thôn theo đơn giá nhà nước là 480.000 đồng/m<sup>2</sup>. Đất vườn theo đơn giá nhà nước là 54.000 đồng/m<sup>2</sup>. Đất ở nông thôn theo giá thị trường là 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Đất vườn theo giá thị trường là 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Nhà ở số 01 có diện tích 37,8m<sup>2</sup> có giá trị 37.206.000 đồng. Nhà ở số 02 có diện tích 32m<sup>2</sup> có giá trị 27.744.000 đồng. Bán mái tôn diện tích 35m<sup>2</sup> có giá trị 4.487.000 đồng. Bán mái Proxi măng diện tích 9,66m<sup>2</sup> có giá trị 612.444 đồng. Bể nước xây gạch chỉ có diện tích 3,35m<sup>3</sup> có giá trị 1.515.000 đồng. Tường rào xây gạch bê tông có diện tích 44,18m<sup>2</sup> đã hết khấu hao nên không định giá. 02 cây lát có giá trị 1.214.000 đồng. Tường rào xây gạch bê tông xây dựng năm 2001 đã hết khấu hao giá trị còn lại là 0 đồng. Tổng giá trị tài sản là 72.778.444 đồng.

*Nguyên đơn ông Hoàng Văn C trình bày:* Ngày 06-02-2001, ông có viết “Giấy nhượng đất”, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Giấy nhượng đất, có nội dung: Ông chuyển nhượng cho ông Lê Quang H đất có diện tích 277,5m<sup>2</sup>. Giá trị chuyển nhượng đất và hoa màu là 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng). Giá trị chuyển nhượng đất không tính trên cơ sở giá trị của 1m<sup>2</sup> đất mà tính trên tổng diện tích đất chuyển nhượng là 277,5m<sup>2</sup> và số hoa màu có trên đất. Nghĩa là theo như thoả thuận giữa hai bên, ông Lê Quang H phải trả cho ông tổng số tiền 21.000.000 đồng thì ông Lê Quang H được quản lý, sử dụng khuôn viên đất có diện tích 277,5m<sup>2</sup> và được sở hữu những cây ngô đã trồng trên đất. Tại thời điểm chuyển nhượng thì đất có diện tích 277,5m<sup>2</sup> đã được tôi xây tường bao quanh khuôn viên đất. Ông Lê Quang H đã quản lý, sử dụng diện tích đất chuyển nhượng từ năm 2001 cho đến nay. Tuy nhiên, ông chưa giao giấy tờ về đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông Lê Quang H để ông Lê Quang H làm thủ tục hành chính đất đai là do vương Chỉ thị số 09/2002/CT-UB ngày 13-6-2002 Chỉ thị của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn về một số biện pháp cấp bách nhằm tăng cường trật tự kỷ cương quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn toàn tỉnh Lạng Sơn (sau viết tắt là Chỉ thị số 09).

Ông khẳng định Đất tranh chấp chỉ thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông và vợ là bà Vy Thị P. Các con của ông không có đóng góp vì và không có quyền, nghĩa vụ gì đối với Đất tranh chấp. Việc chuyển nhượng đất giữa ông và ông Lê Quang H là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc hay lừa dối và ông đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 21.000.000 đồng. Vợ của ông là bà Vy Thị P có biết việc chuyển nhượng đất, có được cùng sử dụng dụng số tiền chuyển nhượng là 21.000.000 đồng và không có ý kiến phản đối. Đối với việc chênh lệch diện tích đất ghi tại Giấy nhượng đất so với diện tích Đất tranh chấp là 22,2m<sup>2</sup> (277,5m<sup>2</sup> so với 255,3m<sup>2</sup>) là do sai số đo đạc. Vì khi chuyển nhượng là đo bằng tay nên số liệu không chính xác như đo bằng máy. Tuy nhiên, ranh giới, mốc giới, vị trí đất chuyển nhượng là như nhau, không có sự thay đổi. Do đó, ông chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết đối với đất tranh chấp có diện tích 255,3m<sup>2</sup>.

Nguyên đơn ông Hoàng Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau: Yêu cầu huỷ “Giấy nhượng đất và hoa màu”, đề ngày 06-02-2001 (sau viết

tất là Giấy nhượng đất). Buộc ông Lê Quang H phải bồi thường cho ông Hoàng Văn C giá trị ngôi nhà cấp 4 với số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Buộc ông Lê Quang H phải bồi thường cho ông Hoàng Văn C giá trị ngôi nhà bếp với số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Buộc ông Lê Quang H phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản do ông Lê Quang H đã tạo lập trên diện tích đất nhận chuyển nhượng. Ông Hoàng Văn C có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Quang H số tiền chuyển nhượng đất là 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng).

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12-3-2025 và ngày 14-3-2025, nguyên đơn ông Hoàng Văn C rút yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu sau: Yêu cầu buộc ông Lê Quang H phải bồi thường cho ông Hoàng Văn C giá trị ngôi nhà cấp 4 với số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng); Yêu cầu buộc ông Lê Quang H phải bồi thường cho ông Hoàng Văn C giá trị ngôi nhà bếp với số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn ông Hoàng Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

Hủy “Giấy nhượng Đất và hoa màu”, đề ngày 06-02-2001. Buộc ông Lê Quang H phải trả lại Đất tranh chấp. Buộc ông Lê Quang H phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản do ông Lê Quang H đã tạo lập trên diện tích Đất tranh chấp, gồm: 02 (hai) ngôi nhà cấp 4 diện tích 78,9m<sup>2</sup>. Mái tôn diện tích 35,8m<sup>2</sup>. Hiên nhà diện tích 8,7m<sup>2</sup>. Bậc thềm. Bể nước thể tích 3m<sup>3</sup>. Sân xi măng diện tích 163m<sup>2</sup>. 02 (hai) cây lát, mỗi cây đường kính >30cm. Ông có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Quang H số tiền 102.000.000 đồng (một trăm linh hai triệu đồng) là số tiền trượt giá của số tiền nhận chuyển nhượng đất là 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng).

Nguyên đơn ông Hoàng Văn C rút yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu sau: Đất có diện tích 1,9m<sup>2</sup>. Yêu cầu buộc ông Lê Quang H phải bồi thường cho ông Hoàng Văn C giá trị ngôi nhà cấp 4 với số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Yêu cầu buộc ông Lê Quang H phải bồi thường cho ông Hoàng Văn C giá trị ngôi nhà bếp với số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

*Bị đơn ông Lê Quang H trình bày:* Ngày 06-02-2001, ông và ông Hoàng Văn C có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại Giấy nhượng đất, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Đất chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng, việc thanh toán tiền chuyển nhượng đúng như ông Hoàng Văn C trình bày. Theo thoả thuận thì ông Hoàng Văn C có nghĩa vụ cùng ông làm thủ tục chuyển nhượng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai. Tuy nhiên, sau đó ông Hoàng Văn C không thực hiện như cam kết. Do đó, diện tích đất chuyển nhượng vẫn chưa được sang tên quyền quản lý, sử dụng cho ông. Nguồn gốc số tiền nhận chuyển nhượng đất là tiền chung của ông và vợ là bà Mai Thị Thanh H. Các con của ông không có đóng góp gì và không có quyền, nghĩa vụ gì đối với Đất tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã quản lý, sử dụng đất nhận chuyển nhượng từ năm 2001 đến nay. Ông đã tạo lập nhà cấp 4, sân xi măng, bể nước, mái tôn, trồng 02 (hai) cây lát. Đối với việc chênh lệch diện tích đất ghi tại Giấy nhượng đất so với diện tích Đất tranh chấp là 22,2m<sup>2</sup> (277,5m<sup>2</sup> so với

255,3m<sup>2</sup>) là do sai số đo đạc. Vì khi chuyển nhượng là đo bằng tay nên số liệu không chính xác như đo bằng máy. Tuy nhiên, ranh giới, mốc giới, vị trí đất chuyển nhượng là như nhau, không có sự thay đổi. Do đó, ông chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết đối với đất tranh chấp có diện tích 255,3m<sup>2</sup>.

Bị đơn có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu công nhận hiệu lực của “Giấy nhượng Đất và hoa màu” ngày 06-02-2001. Yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng đối với Đất tranh chấp và Đất có diện tích 1,9m<sup>2</sup>. Yêu cầu được sở hữu 02 (hai) ngôi nhà cấp 4 có diện tích 78,9m<sup>2</sup>. Hiên nhà diện tích 8,7m<sup>2</sup>. Bậc thềm. 01 bể nước có thể tích 3m<sup>3</sup>. Mái tôn có diện tích 35,8m<sup>2</sup>. Sân xi măng có diện tích 163m<sup>2</sup>. 02 (hai) cây lát đường kính >30cm. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn rút yêu cầu phản tố đối với Đất có diện tích 1,9m<sup>2</sup>.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn bà Vy Thị P trình bày:* Bà có biết việc ông Hoàng Văn C chuyển nhượng 277,5m<sup>2</sup> đất thuộc một phần diện tích của thửa đất số 86 cho ông Lê Quang H. Bà đồng ý việc ông Hoàng Văn C chuyển nhượng 277,5m<sup>2</sup> đất thuộc một phần diện tích của thửa đất số 86 cho ông Lê Quang H. Bà biết số tiền chuyển nhượng đất là 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng). Bà biết ông Hoàng Văn C đã nhận đủ số tiền 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng). Bà được cùng ông Hoàng Văn C quản lý, sử dụng số tiền 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng). Bà đồng ý với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn C.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn bà Mai Thị Thanh H trình bày:* Nguồn gốc số tiền nhận chuyển nhượng đất là tiền chung của bà và ông Lê Quang H. Bà đồng ý với ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của ông Lê Quang H. Bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn C.

Tại Kết luận giám định tư pháp đã xác định: Khu đất tranh chấp không chồng lấn với thửa đất nào khác trên bản đồ quản lý đất đai qua các thời kỳ của xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Lạng Sơn xử:

I. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn C đối với yêu cầu huỷ Giấy nhượng đất và hoa màu lập ngày 06 tháng 02 năm 2001, yêu cầu trả lại đất đã chuyển nhượng, yêu cầu trả lại tiền chuyển nhượng đất, yêu cầu di dời tài sản gắn liền với đất.

II. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Quang H.

1. Công nhận hiệu lực của Giấy nhượng đất và hoa màu lập ngày 06 tháng 02 năm 2001 đối với đất có diện tích 255,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số \*\*, tờ bản đồ địa chính số \*\*, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (nay thuộc phường Kỳ Lừa, tỉnh Lạng Sơn). Diện tích 255,3m<sup>2</sup> được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A-B-C-E-F-G-H-K-L-M thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 36-2025 do Công ty cổ phần đo đạc N thực hiện ngày 10 tháng 4 năm 2025 kèm theo Bản án.

2. Ông Lê Quang H và bà Mai Thị Thanh H được quyền quản lý, sử dụng

đổi với đất nêu ở mục II.1.

3. Ông Lê Quang H và bà Mai Thị Thanh H được quyền sở hữu đổi với toàn bộ tài sản gắn liền với đất nêu ở mục II.1 gồm: 02 (hai) ngôi nhà cấp 4 diện tích 78,9m<sup>2</sup>. Mái tôn diện tích 35,8m<sup>2</sup>. Hiên nhà diện tích 8,7m<sup>2</sup>. Bậc thềm. Bể nước thể tích 3m<sup>3</sup>. Sân xi măng diện tích 163m<sup>2</sup>. 02 (hai) cây lát, mỗi cây đường kính >30cm. Tường rào xây gạch bê tông có kích thước 44,18m<sup>2</sup>.

4. Ông Lê Quang H và bà Mai Thị Thanh H có nghĩa vụ thực hiện kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đổi với diện tích đất nêu tại mục II.1 và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu tại mục II.3 theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Buộc ông Hoàng Văn C và bà Vy Thị P chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đổi với việc thực hiện quyền đổi với tài sản là quyền sử dụng đất nêu ở mục II.1 và tài sản gắn liền với đất nêu ở mục II.3 với ông Lê Quang H và bà Mai Thị Thanh H.

III. Đình chỉ xét xử đổi với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện và bị đơn đã rút yêu cầu phản tố gồm:

1. Đất có diện tích 1,9m<sup>2</sup>, có vị trí đỉnh thửa C,D,E thuộc một phần thửa đất số \*\*, tờ bản đồ địa chính số \*\*, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (nay thuộc phường Kỳ Lừa, tỉnh Lạng Sơn), được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 36-2025 do Công ty cổ phần đo đạc N thực hiện ngày 10 tháng 4 năm 2025 kèm theo Bản án.

2. Yêu cầu buộc ông Lê Quang H phải bồi thường cho ông Hoàng Văn C giá trị ngôi nhà cấp 4 với số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

3. Yêu cầu buộc ông Lê Quang H phải bồi thường cho ông Hoàng Văn C giá trị ngôi nhà bếp với số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

4. Đương sự có quyền khởi lại đổi với các yêu cầu nêu ở mục III. 1, 2, 3 theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn luật định: Ông Hoàng Văn C; bà Vy Thị P kháng cáo yêu cầu: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm xác định thiếu người tham gia tố tụng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 cấp cho hộ ông Hoàng Văn C, năm 2001 bán cho bị đơn nhưng không đưa 02 con chung của ông là Hoàng Anh T sinh năm 1980 và Hoàng Anh T, sinh năm 1983 vào tham gia tố tụng là vi phạm.

Tại kiến nghị số 11/KN-VKS-DS, ngày 26/11/2025 của Viện kiểm sát khu vực 1 – Lạng Sơn có nội dung Bản án sơ thẩm chưa nêu rõ yêu cầu “không chấp nhận trả lại đất đã chuyên nhượng” cụ thể là diện tích đất bao nhiêu, thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ số bao nhiêu, đỉnh, điểm tứ cận tiếp giáp; đổi với yêu cầu “Di dời tài sản gắn liền đất” cụ thể là tài sản nào là chưa đầy đủ, không đúng hướng dẫn theo nghị quyết 01 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao.

Tại cấp phúc thẩm:

Tòa án đã triệu tập 02 người con của nguyên đơn anh Hoàng Anh T, Hoàng Anh T tham gia tố tụng với tư cách là người liên quan. Việc tham gia của các đương sự này nhằm làm rõ các tình tiết liên quan trong vụ án.

Ông Hoàng Văn C khai nguồn gốc đất vợ chồng ông Hoàng Văn C nhận chuyển nhượng đất của ông Phan Văn L từ năm 1984. Anh Hoàng Anh T, Hoàng Anh T khai: Hình thành tài sản đất còn nhỏ sống phụ thuộc bố mẹ, không có công sức đóng góp để tạo dựng diện tích đất và quá trình quản lý sử dụng gia đình không ai yêu cầu chia tài sản chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm vì Bản án sơ thẩm không đưa 02 người con của nguyên đơn Hoàng Anh T, Hoàng Anh T vào tham gia tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của 02 người này; bản án còn vi phạm xác định diện tích đất ở, vườn, vi phạm tố tụng đánh giá chứng cứ vì giao dịch mua bán đất vi phạm bộ luật dân sự do là tài sản chung của hộ gia đình.

Bị đơn ông Lê Quang H và bà Mai Thị Thanh H không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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 đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

2. Về việc giải quyết kháng cáo: Xác định diện tích đất tranh chấp 255,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 86 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hoàng Văn C. Năm 2001, ông Hoàng Văn C chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Lê Quang H bằng giấy viết tay nhưng có xác nhận của trưởng thôn và UBND xã H. Giá trị chuyển nhượng diện tích đất là 21.000.000đồng, vợ chồng ông Hoàng Văn C đã nhận đủ tiền và bàn giao đất và bên nhận đã quản lý, sử dụng, xây dựng tài sản ổn định từ đó đến nay. Mặc dù giao dịch không tuân thủ hình thức do chưa công chứng, chứng thực, nhưng các bên tự nguyện, có đủ năng lực và đã thực hiện phần lớn nghĩa vụ nên được công nhận có hiệu lực. Do đó, việc ông Hoàng Văn C và bà Vy Thị P cho rằng đất là tài sản chung của hộ để yêu cầu hủy giao dịch là không có căn cứ. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và công nhận hiệu lực giấy nhượng đất là đúng, tuy có thiếu sót về việc tuyên chưa cụ thể và chưa đưa một số người liên quan tham gia tố tụng nhưng không làm thay đổi bản chất vụ án. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm và miễn án phí phúc thẩm cho ông Hoàng Văn C, bà Vy Thị P.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa được triệu tập hợp lệ nhiều lần, một số đương sự vắng mặt đã có ủy quyền hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án: Các bên tranh chấp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 255,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 86, diện tích 663,5m<sup>2</sup> (trong đó: 200m<sup>2</sup> đất thổ cư, 463,5m<sup>2</sup> đất vườn) tờ bản đồ số 50 bản đồ địa chính xã H năm 1998, đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Hoàng Văn C ngày 31/12/2000. Tại Kết luận giám định tư pháp xác định diện tích đất ở 200m<sup>2</sup> trong GCNQSDĐ nằm toàn bộ trong khu đất đang tranh chấp; các bên xác định ranh giới, mốc giới vị trí đất chuyển nhượng không có sự thay đổi. Căn cứ “Giấy nhượng đất và hoa màu” lập ngày 06/02/2001 có nội dung ông Hoàng Văn C chuyển nhượng cho ông Lê Quang H diện tích 277,5m<sup>2</sup>, người viết, ký họ tên là ông Hoàng Văn C, không có chữ ký, họ tên ông Lê Quang H, không có công chứng, chứng thực theo quy định có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

[3] Quá trình giải quyết vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh giao dịch chuyển nhượng bị lừa dối, cưỡng ép hoặc vi phạm điều cấm của pháp luật. Khi chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đủ điều kiện chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và bên nguyên đơn đã giao quyền sử dụng đất cho bên bị đơn, bên bị đơn đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng đất cho bên nguyên đơn. Mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bằng giấy viết tay, chưa thực hiện thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm đó, nhưng giao dịch đã được các bên thực hiện xong trên thực tế, không bị tranh chấp trong thời gian dài; bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư, xây dựng tài sản, sử dụng đất ổn định.

[4] Cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch là phù hợp với thực tiễn sử dụng đất và các quy định pháp luật có liên quan, bảo đảm quyền lợi của các bên vì xác định các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên xác định áp dụng các Điều 116, 129, 502 Bộ luật dân sự và hướng dẫn tại mục 2.3 mục II nghị quyết: 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, theo đó giao dịch chuyển nhượng quyền dụng đất không tuân thủ về hình thức nhưng đã được thực hiện trên thực tế thì không vô hiệu.

[5] Người kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm thiếu người tham gia tố tụng do không đưa các con của ông Hoàng Văn C vào tham gia vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy: Thời điểm vợ chồng ông Hoàng Văn C nhận chuyển nhượng đất của ông Phan Văn L từ năm 1984 tiền mua do vợ chồng ông có mua đất, các con còn nhỏ không đóng góp gì, sau này chuyển nhượng cho ông Lê Quang H thì số tiền chuyển nhượng đất được sử dụng, mục đích sử dụng chung trong gia đình; gia đình Lê Quang H quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay anh

Hoàng Anh T, anh Hoàng Anh T biết nhưng không có ý kiến gì nên xác định giao dịch chuyển nhượng đất trên không ảnh hưởng quyền lợi của anh Hoàng Anh T, anh Hoàng Anh T. Cấp sơ thẩm đã triệu tập anh Hoàng Anh T, anh Hoàng Anh T lấy lời khai làm rõ, nhưng không đưa tham gia tố tụng là thiếu sót cần rút kinh nghiệm. Cấp phúc thẩm đã khắc phục bổ sung triệu tập anh Hoàng Anh T, anh Hoàng Anh T là người liên quan. Việc Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót không đưa anh Hoàng Anh T, anh Hoàng Anh T tham gia tố tụng nhưng không làm thay đổi bản chất vụ việc, không vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng dẫn đến phải hủy bản án sơ thẩm. Vì vậy, kháng cáo của ông Hoàng Văn C, bà Vy Thị P về nội dung này là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét kiến nghị của Viện kiểm sát: Hội đồng xét xử nhận thấy, phần quyết định của Bản án sơ thẩm đối với nội dung “không chấp nhận yêu cầu trả lại đất đã chuyển nhượng” và “yêu cầu di dời tài sản gắn liền với đất” chưa xác định cụ thể diện tích đất, vị trí thửa đất, các điểm mốc, cũng như chưa liệt kê đầy đủ, cụ thể các tài sản liên quan, dẫn đến khó khăn trong việc thi hành án, chưa bảo đảm theo hướng dẫn của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[7] Tuy nhiên, thiếu sót này không làm thay đổi bản chất nội dung giải quyết vụ án, không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của các đương sự mà chỉ là thiếu sót về hình thức thể hiện trong phần quyết định của bản án. Do đó, cần chấp nhận kiến nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm để tuyên lại cho rõ ràng, đầy đủ.

[8] Xét đề nghị của của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn; nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đề nghị, yêu cầu nào có căn cứ pháp lý, phù hợp với các quy định của pháp luật thì được chấp nhận, đề nghị, yêu cầu nào không có căn cứ thì không được chấp nhận.

[9] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[10] Về án phí: Về án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng; Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Xét nguyên đơn ông Hoàng Văn C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên nguyên đơn được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Trả lại cho bị đơn ông Lê Quang H tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 ông Hoàng Văn C và bà Vy Thị P; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 27-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn, cụ thể như sau:

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

Căn cứ vào các Điều 4, Điều 10, Điều 46, Điều 48, Điều 49, Điều 50, Điều 105, Điều 107 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào các Điều 3, Điều 4, Điều 26, Điều 97, Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 3, Điều 4, Điều 26, Điều 31 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ vào các 116; 129; Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 169, Điều 175, Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 357, Điều 468; 502 của Bộ luật Dân sự; hướng dẫn tại mục 2.3 mục II nghị quyết: 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

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

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, 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, xử:

I. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn C đối với yêu cầu huỷ Giấy nhượng đất và hoa màu lập ngày 06 tháng 02 năm 2001, yêu cầu trả lại đất đã chuyển nhượng, yêu cầu trả lại tiền chuyển nhượng đất, yêu cầu di dời tài sản gắn liền với đất, đối với diện tích 255,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số \*\*, tờ bản đồ địa chính số \*\*, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (nay thuộc phường Kỳ Lừa, tỉnh Lạng Sơn). Diện tích 255,3m<sup>2</sup> được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A-B-C-E-F-G-H-K-L-M và tài sản trên đất gồm: 02 (hai) ngôi nhà cấp 4 diện tích 78,9m<sup>2</sup>. Mái tôn diện tích 35,8m<sup>2</sup>. Hiên nhà diện tích 8,7m<sup>2</sup>. Bậc thềm. Bể nước thể tích 3m<sup>3</sup>. Sân xi măng diện tích 163m<sup>2</sup>. 02 (hai) cây lát, mỗi cây đường kính >30cm. Tường rào xây gạch bê tông có kích thước 44,18m<sup>2</sup> (thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 36-2025 do Công ty cổ phần đo đạc N thực hiện ngày 10 tháng 4 năm 2025 kèm theo Bản án).

II. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Quang H.

1. Công nhận hiệu lực của Giấy nhượng đất và hoa màu lập ngày 06 tháng 02 năm 2001 đối với đất có diện tích 255,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số \*\*, tờ bản đồ địa chính số \*\*, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (nay thuộc phường Kỳ Lừa, tỉnh Lạng Sơn). Diện tích 255,3m<sup>2</sup> được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A-B-C-E-F-G-H-K-L-M thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 36-2025 do Công ty cổ phần đo đạc N thực hiện ngày 10 tháng 4 năm 2025 kèm theo Bản án.

2. Ông Lê Quang H và bà Mai Thị Thanh H được quyền quản lý, sử dụng đối với đất nêu ở mục II.1.

3. Ông Lê Quang H và bà Mai Thị Thanh H được quyền sở hữu đối với toàn bộ tài sản gắn liền với đất nêu ở mục II.1 gồm: 02 (hai) ngôi nhà cấp 4 diện tích 78,9m<sup>2</sup>. Mái tôn diện tích 35,8m<sup>2</sup>. Hiên nhà diện tích 8,7m<sup>2</sup>. Bậc thềm. Bể nước thể tích 3m<sup>3</sup>. Sân xi măng diện tích 163m<sup>2</sup>. 02 (hai) cây lát, mỗi cây đường kính >30cm. Tường rào xây gạch bê tông có kích thước 44,18m<sup>2</sup>.

4. Ông Lê Quang H và bà Mai Thị Thanh H có nghĩa vụ thực hiện kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu tại mục II.1 và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu tại mục II.3 theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Buộc ông Hoàng Văn C và bà Vy Thị P chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền đối với tài sản là quyền sử dụng đất nêu ở mục II.1 và tài sản gắn liền với đất nêu ở mục II.3 với ông Lê Quang H và bà Mai Thị Thanh H.

III. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện và bị đơn đã rút yêu cầu phản tố gồm:

1. Đất có diện tích 1,9m<sup>2</sup>, có vị trí đỉnh thửa C,D,E thuộc một phần thửa đất số \*\*, tờ bản đồ địa chính số \*\*, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (nay thuộc phường Kỳ Lừa, tỉnh Lạng Sơn), được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 36-2025 do Công ty cổ phần đo đạc N thực hiện ngày 10 tháng 4 năm 2025 kèm theo Bản án.

2. Yêu cầu buộc ông Lê Quang H phải bồi thường cho ông Hoàng Văn C giá trị ngôi nhà cấp 4 với số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

3. Yêu cầu buộc ông Lê Quang H phải bồi thường cho ông Hoàng Văn C giá trị ngôi nhà bếp với số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

4. Đương sự có quyền khởi lại đối với các yêu cầu nêu ở mục III. 1, 2, 3 theo quy định của pháp luật.

#### IV. Về chi phí tố tụng

1. Tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 11.732.000 đồng. Tiền chi phí định giá tài sản là 1.600.000 đồng. Tiền giám định là 2.500.000 đồng. Tổng số tiền chi phí tố tụng là 15.832.000 đồng (mười lăm triệu tám trăm ba mươi hai nghìn đồng).

2. Nguyên đơn ông Hoàng Văn C phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng là 15.832.000 đồng (mười lăm triệu tám trăm ba mươi hai nghìn đồng). Xác nhận ông Hoàng Văn C đã nộp đủ tổng số tiền chi phí tố tụng là 15.832.000 đồng (mười lăm triệu tám trăm ba mươi hai nghìn đồng).

3. Bị đơn ông Lê Quang H không phải chịu chi phí tố tụng.

#### V. Về án phí dân sự

1. Nguyên đơn ông Hoàng Văn C được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; án phí dân sự phúc thẩm.

2. Bị đơn ông Lê Quang H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Lê Quang H số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền

0001016 ngày 26/6/2025 của Thi hành án dân sự 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:***

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TANDKV 1 - Lạng Sơn;
- VKSNDKV 1 - Lạng Sơn;
- Phòng THADSKV \* - 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  
(đã ký)**

**Lộc Sơn Thái**