

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 45/2021/DS-PT

Ngày 07-9-2021

V/v Tranh chấp chia tài sản  
chung, chia thừa kế tài sản,  
tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Đức Chiến

*Các Thẩm phán:* Ông Hồ Đức Châm

Ông Lộc Sơn Thái

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Tạ Thị Hồng Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Lạng Sơn.

**- Đ diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:** Bà  
Hoàng Thị Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét  
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm  
2021, về việc Tranh chấp chia tài sản chung, chia thừa kế tài sản, tranh chấp hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2021  
của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2021/QĐ-PT ngày  
20 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

*-Nguyên đơn:* Cụ Lương Thị I, sinh năm 1940; địa chỉ: Thôn L, xã C,  
huyện C1, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

*Người Đ diện hợp pháp của nguyên đơn:* Chị Lương Thị T, sinh năm  
1988; địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện C1, tỉnh Lạng Sơn là người Đ diện theo uỷ  
quyền của nguyên đơn (văn bản uỷ quyền ngày 20 tháng 4 năm 2020); có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Lương Thị  
Kim M - Luật sư thực hiện Trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý  
Nhà nước tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

*- Bị đơn:* Bà Phùng Thị H, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện  
C1, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà Chu Bích T - Là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

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

1. Anh Lương Văn N, sinh năm 2000; địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện C1, tỉnh Lạng Sơn. Hiện nay công tác tại: Trung đoàn xx, Sư đoàn x, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

*Người Đ diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phùng Thị H, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện C1, tỉnh Lạng Sơn. là người Đ diện theo uỷ quyền của anh Lương Văn N (văn bản uỷ quyền ngày 31 tháng 3 năm 2021); có mặt.

2. Cháu Lương Thúy N; sinh ngày 01/02/2007, địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện C1, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

*Người Đ diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phùng Thị H (người Đ diện hợp pháp của người chưa thành niên, mẹ đẻ của cháu Nga); địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện C1, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

3. Chị Hoàng Thị O, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện C1, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

4. Anh Hà Mạnh C, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện C1, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

*Người Đ diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Hoàng Thị O, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện C1, tỉnh Lạng Sơn là người Đ diện theo uỷ quyền của anh Hà Mạnh C (văn bản uỷ quyền ngày 17 tháng 6 năm 2021); có mặt.

5. Ông Lương Văn T, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện C1, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

*- Người kháng cáo:* Bà Phùng Thị H là bị đơn trong vụ án.

*- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn kháng nghị.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

Bà Lương Thị I có một số thửa đất gồm đất ở, đất vườn, đất ruộng, đất rừng tại thôn L, xã C, huyện C1, tỉnh Lạng Sơn, các tài sản này là của bố mẹ bà để lại cho bà quản lý, sử dụng. Bà có 03 người con gồm ông Lương Văn T, bà Lương Thị H, ông Lương Văn Đ, bà sống cùng con trai là Lương Văn Đ, từ năm 2000 đến năm 2012, ông Lương Văn Đ chết, năm 2014 bà không sống được với con dâu là Phùng Thị H, nên sang ở với con trai cả là Lương Văn T cho đến nay. Bà có một số tài sản chung với hộ gia đình con trai Lương Văn Đ gồm 01 gian nhà quán và toàn bộ đất ở, đất ruộng, đất vườn, rừng, tổng cộng có 20 thửa, như kết quả xem xét thẩm định của Tòa án đã xác định, tất cả các thửa đất đều đã được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình ông Lương Văn Đ, riêng đối với thửa 517 tờ bản đồ số 55 tại thôn L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016 (sau khi ông Lương Văn Đ chết) bà không yêu cầu chia mà để cho mẹ con bà Phùng Thị H sử dụng.

Sau khi rời hộ gia đình bà Phùng Thị H, bà có nhu cầu về chỗ ở và một số ruộng đất để dưỡng lão, sau này ai nuôi dưỡng bà, lo hậu sự cho bà thì người đó được hưởng. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết, chia tài sản chung của hộ gia đình cho các thành viên trong hộ (chia đều cho 05 người), để bà nhận lấy phần tài sản, tự quản lý sử dụng phần tài sản của bà và chia thừa kế di sản của ông Lương Văn Đ là con trai của bà để lại. Khi chia bà yêu cầu chia bằng hiện vật: Về đất ở: Bà yêu cầu được quản lý sử dụng một phần thửa đất số 94 tờ bản đồ số 55 tại thôn L, xã C với diện tích 107 m<sup>2</sup> gồm toàn bộ nhà quán cho thuê và phần đất tiếp giáp với lối ra của nhà ông Lương Văn T. Về việc bà Phùng Thị H tự ý chuyển nhượng đất nhà quán, bà không chấp nhận; vì không được sự đồng ý của bà, nhưng nếu bà được chia phần diện tích đất ở và nhà quán thì bà đồng ý thanh toán toàn bộ giá trị tài sản trên đất do anh Hà Mạnh C và chị Hoàng Thị O đã đầu tư, sửa chữa, xây mới theo giá do Hội đồng định giá đã xác định. Về đất ruộng, đất vườn bà yêu cầu được quản lý sử dụng các thửa đất số 206, 217, 207 và thửa đất số 17 tại C2. Về đất rừng bà yêu cầu sử dụng phần đất rừng có diện tích 2.694 m<sup>2</sup> (phần rừng gỗ tạp thuộc thửa 438). Các tài sản trên đều tại thôn L, xã C, huyện C1, tỉnh Lạng Sơn.

*Bị đơn bà Phùng Thị H trình bày:*

Bà không đồng ý với yêu cầu chia tài sản chung và chia thừa kế tài sản của bà Lương Thị I. Bà cho rằng tài sản của bà Lương Thị I đã được chia cho các con từ khi ông Lương Văn Đ còn sống, tài sản hiện nay do bà quản lý, sử dụng là tài sản chung của bà với ông Lương Văn Đ, không phải tài sản chung với bà Lương Thị I. Bà và ông Lương Văn Đ (là chồng bà H đã chết năm 2012) có hai con chung, cháu Lương Văn N, sinh năm 2000 và cháu Lương Thúy N, sinh năm 2007. Bà và ông Lương Văn Đ có những tài sản chung cụ thể như sau: Đất ruộng tại đồng K có 06 thửa đất, K2 và C2 có 06 thửa, N có 02 thửa, T 01 thửa; đất vườn N có 02 thửa, L 02 thửa; đất nhà ở tại thôn L có 01 thửa hiện nay đang ở, tổng cộng có 20 thửa. Về số thửa, diện tích cụ thể bà đồng ý với kết quả xem xét thẩm định và định giá của Tòa án. Về đất ở: Một phần thửa đất số 94 diện tích 107 m<sup>2</sup> bà đã chuyển nhượng cho chị Hoàng Thị O và anh Hà Mạnh C lấy 214.000.000 đồng để chữa bệnh. Nay bà Lương Thị I yêu cầu bà chia phần đất nhà quán thuộc thửa số 94, đất ruộng, đất vườn tại các thửa số 206, 207, 217, 17 bà không đồng ý chia, vì năm 2018 Tòa án giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà Phùng Thị H và ông Lương Văn T là con trai của bà In, bà đã chia cho bà Lương Thị I một phần thửa đất số 101 diện tích 257 m<sup>2</sup> địa chỉ tại thôn L. Nay bà Lương Thị I lại yêu cầu chia đất ở, đất ruộng, đất vườn cho bà I, thì bà không đồng ý. Bà Phùng Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà và các con được quyền quản lý, sử dụng tất cả các tài sản mà bà Lương Thị I yêu cầu chia.

Tại các biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Lương Văn N và chị Lương Thúy N trình bày: Về yêu cầu của bà Lương Thị I, khởi kiện bà Phùng Thị H về chia tài sản chung và chia thừa kế tài sản, anh N và chị N không chấp nhận, đồng ý với ý kiến của mẹ là bà Phùng Thị H.

Tại biên bản lấy lời khai và bản tự khai của anh Hà Mạnh C trình bày: Nguồn gốc mảnh đất của gia đình anh Hà Mạnh C hiện nay đang ở là do anh và vợ là Hoàng Thị O mua với bà Phùng Thị H ngày 07 tháng 11 năm 2017, diện tích 107m<sup>2</sup> tại thửa đất số 94 tờ bản đồ số 55 với số tiền là 214.000.000đ (hai trăm mười bốn triệu đồng) vợ chồng anh đã trả tiền cho bà Phùng Thị H đầy đủ và có làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, có trưởng thôn làm chứng, sau khi chuyển nhượng được mảnh đất vợ chồng anh đã khoan một cái giếng và năm 2019 tiếp tục sửa chữa, coi nói thêm ra đằng sau diện tích khoảng 20m<sup>2</sup>, mảnh đất của gia đình anh nhận chuyển nhượng có các phía tiếp giáp như sau: Phía đông tiếp giáp với đất và nhà ông Lương Văn T, phía tây và phía bắc giáp nhà bà Phùng Thị H, phía nam giáp với đường liên xã, gia đình anh chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay bà Lương Thị I đang tranh chấp với bà Phùng Thị H; anh không đồng ý trả lại mảnh đất này cho bất kỳ ai. Do vậy anh đề nghị Tòa án giải quyết chia phần nhà, đất này cho bà Phùng Thị H để bà H tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng anh được quản lý sử dụng.

Chị Hoàng Thị O trình bày: Chị Hoàng Thị O hoàn toàn nhất trí với ý kiến trình bày của anh Hà Mạnh C.

Tại biên bản lấy lời khai, bản tự khai ông Lương Văn T trình bày:

Mẹ của ông là bà Lương Thị I, yêu cầu chia phần tài sản của mẹ ông trong khối tài sản chung của hộ gia đình em dâu là bà Phùng Thị H, cho mẹ ông lúc còn sống để được sử dụng, không phải phụ thuộc vào ai khi ốm đau hoặc chết mới có tài sản để lại cho các con lo cho mẹ là có cơ sở, vì trước đây khi ông Đ còn sống bà Lương Thị I ở với ông Đ, tên bà Lương Thị I vẫn còn trong sổ hộ khẩu gia đình ông Lương Văn Đ. Số tài sản mẹ ông đã trình bày trong đơn là toàn bộ khối tài sản của bà Lương Thị I, gồm đất đai được thừa kế từ ông cha để lại. Lúc em trai ông là Lương Văn Đ chưa chết mẹ ông đã xác định là ở với gia đình em trai, nhưng đến năm 2012 em trai ông chết thì em dâu là bà Phùng Thị H đã có mâu thuẫn với mẹ ông và không có trách nhiệm chăm sóc nữa, từ năm 2015 đến nay bà Lương Thị I đã không ở cùng bà Phùng Thị H và sang ở với gia đình ông, nay bà Lương Thị I yêu cầu Tòa án chia phần tài sản cho bà là đúng.

Còn một phần thửa đất số 101 hiện nay con gái ông là Lương Thị T làm nhà để ở và kinh doanh hàng tạp hóa, bà Phùng Thị H khẳng định là phần đất đó chia cho bà Lương Thị I là không đúng, vì tháng 7 năm 2018 bà H đã khởi kiện ông và năm 2019 Tòa án đã hòa giải, sau đó có quyết định giao cho ông được quản lý, sử dụng, ông đã phải thanh toán tiền cho bà Phùng Thị H vì vậy không liên quan gì đến tài sản chung của bà Lương Thị I.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với các tài sản có tranh chấp tại thôn L, xã C, huyện C1, tỉnh Lạng Sơn, xác định được như sau:

Toàn bộ diện tích đất tranh chấp gồm các thửa đất và tài sản trên đất hiện nay bà Phùng Thị H đang quản lý sử dụng, gồm:

Về đất:

- Đất thuộc thửa đất số 438, tờ bản đồ số 01, tỉ lệ 1/10.000 xã C, diện tích tranh chấp: 13.283m<sup>2</sup>, thuộc đất rừng sản xuất, xã khu vực III; Hội đồng định giá xác định giá trị: 66.415.000 đồng.

- Đất thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ số 55, tỉ lệ 1/1.000 xã C, diện tích tranh chấp: 480m<sup>2</sup>, đất ở, giá trị: 624.000.000 đồng.

- Đất thuộc thửa đất số 64, 101 tờ bản đồ số 55, tỉ lệ 1/1.000, xã C, diện tích tranh chấp: 391m<sup>2</sup> đất vườn, vị trí I, giá trị: 16.422.000 đồng. (thửa 11 có giá: 5.754.000đ).

- Đất thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 55, tỉ lệ 1/1.000, xã C, diện tích tranh chấp: 217m<sup>2</sup> đất vườn, vị trí III, giá trị: 6.944.000 đồng.

- Đất thuộc thửa đất số 156, 181, tờ bản đồ số 44, tỉ lệ 1/1.000, xã C, diện tích tranh chấp: 1.836m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, vị trí III, giá trị: 69.768.000 đồng.

- Đất thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 55, tỉ lệ 1/1.000, xã C, diện tích tranh chấp: 576m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, vị trí III, giá trị: 21.888.000 đồng.

- Đất thuộc thửa đất số 240, 241, 244, tờ bản đồ số 55, tỉ lệ 1/1.000, xã C, diện tích tranh chấp: 1.236,6m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm khác, vị trí III, giá trị: 39.571.000 đồng.

- Đất thuộc thửa đất số 206, 217, 207 tờ bản đồ số 55, tỉ lệ 1/1.000, xã C, diện tích tranh chấp: 531m<sup>2</sup>, đất vườn, vị trí III, giá trị: 16.992.000 đồng.

- Đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 43, tỉ lệ 1/1.000, xã C, diện tích tranh chấp: 923m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, vị trí III, giá trị: 35.074.000 đồng.

- Đất thuộc thửa đất số 134, 148, 150, 149, 175, tờ bản đồ số 43, tỉ lệ 1/1.000, xã C, diện tích tranh chấp: 901m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm khác, vị trí III, giá trị: 28.832.000 đồng.

Tài sản trên đất.

Tài sản trên thửa đất số 94, tờ bản đồ số 55:

- Nhà chính: Xây dựng năm 2015, giá trị: 198.226.000 đồng.

- Nhà bếp: xây dựng năm 2015, giá trị: 45.779.000 đồng.

- Nhà tắm: xây dựng năm 2015, giá trị: 9.797.000 đồng.

- Mái tôn, giá trị: 2.028.000 đồng.

- Chuồng trại, giá trị: 17.945.000 đồng.

- Chuồng gà, giá trị: 7.207.000 đồng.

**Nhà quán. Cây ăn quả trên đất:** (Có biên bản định giá lưu trong hồ sơ vụ án).

Tài sản trên đất rừng thửa số 438, tờ bản đồ số 01:

Tái sản trên đất thuộc thửa 101, tờ bản đồ số 55:

Tài sản trên đất thửa số 64, tờ bản đồ số 55: (Tất cả đều có biên bản kiểm đếm và định giá tài sản lưu trong hồ sơ vụ án).

Đất và tài sản trên đất nêu trên hiện tại không có tranh chấp với ai ngoài các đương sự trong vụ án. Ngoài các tài sản đã được xem xét thẩm định và định giá nêu trên các đương sự khẳng định không còn tài sản chung nào khác.

Với nội dung trên, Bản án số 03/2021/DS-ST ngày 24/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn đã căn cứ vào các quy định của pháp luật xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị I.

1.1 Chia tài sản chung: Xác định tổng giá trị tài sản chung của hộ gia đình ông Lương Văn Đ là: 941.211.000 đồng, (chín trăm bốn mươi một triệu hai trăm mười một nghìn đồng).

Tài sản chung cần chia có giá trị: 941.211.000 đồng. Chia tài sản chung cho 05 người gồm: Bà Lương Thị I; ông Lương Văn Đ; bà Phùng Thị H; anh Lương Văn N; chị Lương Thúy N, mỗi người được chia 188.242.200 đồng, (một trăm tám mươi tám triệu hai trăm bốn mươi hai nghìn hai trăm đồng). Sở hữu chung giữa bà Lương Thị I với bà Phùng Thị H, anh Lương Văn N, chị Lương Thúy N chấm dứt tại thời điểm thi hành án.

Di sản thừa kế của ông Lương Văn Đ có giá trị: 188.242.200 đồng, (một trăm tám mươi tám triệu hai trăm bốn mươi hai nghìn hai trăm đồng).

1.2 Chia di sản thừa kế của ông Lương Văn Đ cho 04 người gồm: Bà Lương Thị I; bà Phùng Thị H; anh Lương Văn N; chị Lương Thúy N, mỗi người được chia kỹ phần là: 47.060.550 đồng. (bốn mươi bảy triệu không trăm sáu mươi nghìn năm trăm năm mươi đồng).

1.3 Tổng giá trị tài sản chung và thừa kế được chia:

Bà Lương Thị I được chia: 235.302.750 đồng, (hai trăm ba mươi lăm triệu ba trăm linh hai nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Công nhận sự thỏa thuận giữa Đ diện ủy quyền của nguyên đơn chỉ Lương Thị T và bị đơn bà Phùng Thị H. Trích cho bà Phùng Thị H hưởng phần công bảo quản, giữ gìn, tôn thêm giá trị tài sản và chi phí thờ cúng ông Lương Văn Đ là: 58.825.687 đồng. Phần bà Lương Thị I được nhận là: 176.477.063 đồng (một trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm bảy mươi bảy nghìn không trăm sáu mươi ba đồng),

Bà Phùng Thị H được chia: 235.302.750 đồng, (hai trăm ba mươi lăm triệu ba trăm linh hai nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Anh Lương Văn N được chia: 235.302.750 đồng, (hai trăm ba mươi lăm triệu ba trăm linh hai nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Chị Lương Thúy N được chia: 235.302.750 đồng, (hai trăm ba mươi lăm triệu ba trăm linh hai nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Tổng giá trị tài sản chung, thừa kế và công bảo quản, tôn tạo và chi phí thờ cúng của bà Phùng Thị H, anh Lương Văn N, chị Lương Thúy N được chia:

764.733.937 đồng, (bảy trăm sáu mươi tư triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn chín trăm ba mươi bảy đồng).

2. Chia tài sản chung và kỹ phân thừa kế bằng hiện vật:

2.1 Bà Lương Thị I được chia các tài sản gồm:

Đất thuộc các thửa số 156, 181, tờ bản đồ số 44, tỉ lệ 1/1.000, xã C, diện tích: 1.836m<sup>2</sup> giá trị: 69.768.000 đồng.

Đất thuộc các thửa số 206, 217, 207 tờ bản đồ số 55, tỉ lệ 1/1.000, xã C, diện tích: 531m<sup>2</sup>, giá trị: 16.992.000 đồng.

Đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 43, tỉ lệ 1/1.000, xã C, diện tích: 923m<sup>2</sup>, giá trị: 35.074.000 đồng.

Đất thuộc các thửa số 134, 148, 150, 149, 175, tờ bản đồ số 43, tỉ lệ 1/1.000, xã C, diện tích: 901m<sup>2</sup>, giá trị: 28.832.000 đồng.

Đất thuộc thửa đất số 101 tờ bản đồ số 55, tỉ lệ 1/1.000, xã C, diện tích: 137m<sup>2</sup>, giá trị: 5.754.000 đồng.

Đất thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 55, tỉ lệ 1/1.000, xã C, diện tích 576m<sup>2</sup>, giá trị: 21.888.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản bằng hiện vật bà Lương Thị I được chia là: 176.477.063 đồng. Vượt 1.830.937 đồng, (một triệu tám trăm ba mươi nghìn chín trăm ba mươi bảy đồng).

Bà Lương Thị I có quyền quản lý sử dụng diện tích đất được chia (diện tích, số thửa, số bản đồ, loại bản đồ nêu trên); độ dài, kích thước các cạnh và ranh giới tiếp giáp được thể hiện theo sơ họa (mảnh trích đo) kèm theo bản án. Bà Lương Thị I có nghĩa vụ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất được chia.

2.2 Bà Phùng Thị H; anh Lương Văn N; chị Lương Thúy N được chia các tài sản gồm:

Đất thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ số 55, tỉ lệ 1/1.000, xã C, diện tích 480m<sup>2</sup>, đất ở và tài sản trên đất, có giá trị 639.305.000 đồng.

Đất thuộc thửa đất số 438, tờ bản đồ số 01, tỉ lệ 1/1.000, xã C, diện tích 13.283m<sup>2</sup>, thuộc đất rừng sản xuất, giá trị: 66.415.000 đồng.

Đất thuộc thửa đất số 64 tờ bản đồ số 55, tỉ lệ 1/1.000, xã C, diện tích: 254m<sup>2</sup> đất vườn, vị trí I, giá trị: 10.668.000 đồng

Đất thuộc các thửa số 240, 241, 244, tờ bản đồ số 55, tỉ lệ 1/1.000, xã C, diện tích: 1.236,6m<sup>2</sup>, giá trị: 39.571.000 đồng.

Đất thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 55, tỉ lệ 1/1.000, xã C, diện tích: 217m<sup>2</sup> đất vườn, giá trị: 6.944.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản bằng hiện vật: 762.903.000 đồng (bảy trăm sáu mươi hai triệu chín trăm linh ba nghìn đồng). Còn thiếu 1.830.937 đồng.

2.3 Bà Phùng Thị H; anh Lương Văn N; chị Lương Thúy N có trách nhiệm giao các thửa đất được chia cho bà Lương Thị I, theo quyết định của bản án này

và không được có hành vi cản trở bà Lương Thị I thực hiện quyền sử dụng đất của mình.

2.4. Bà Lương Thị I có trách nhiệm thanh toán phần chênh lệch tài sản cho bà Phùng Thị H số tiền là: 1.830.937 đồng, (một triệu tám trăm ba mươi nghìn chín trăm ba mươi bảy đồng).

2.5. Tài sản trên đất: Trên thửa đất số 101, tờ bản đồ số 55 được chia cho bà Lương Thị I có tài sản trên đất của bà Phùng Thị H gồm: 02 cây bưởi; 01 cây đu đủ; 01 bụi chuối, có tổng giá trị là: 598.000 đồng. Bà Lương Thị I có quyền sở hữu các tài sản này và phải thanh toán giá trị tài sản trên thửa đất cho bà Phùng Thị H là: 598.000 đồng (năm trăm chín mươi tám nghìn đồng).

Tổng cộng bà Lương Thị I phải thanh toán cho bà Phùng Thị H số tiền: 2.428.937 đồng (hai triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn chín trăm ba mươi bảy đồng).

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị H với anh Hà Mạnh C, chị Hoàng Thị O theo giấy chuyển nhượng ngày 07/11/2017 đối với diện tích 107 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn tại thửa số 94, tờ bản đồ số 55, bản đồ xã C. Anh Hà Mạnh C và chị Hoàng Thị O được tiếp tục sử dụng nhà quán tọa lạc trên thửa đất số 94, tờ bản đồ số 55, bản đồ xã C và phải giao kết, thỏa thuận mới với bà Phùng Thị H theo quy định của Bộ luật Dân sự. Về số tiền 214.000.000 đồng, anh Hà Mạnh C, chị Hoàng Thị O đã giao cho bà Phùng Thị H, hai bên tự thỏa thuận giải quyết, nếu có tranh chấp có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Lương Thị I; bà Phùng Thị H; anh Lương Văn N; chị Lương Thúy N, phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền là: 24.400.000 đồng, bà Lương Thị I phải chịu: 4.880.000 đồng, (bốn triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng). Bà Phùng Thị H, anh Lương Văn N, chị Lương Thúy N phải chịu 19.520.000 đồng (mười chín triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng).

Xác nhận bà Lương Thị I đã nộp đủ chi phí tố tụng, bà Phùng Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Lương Thị I số tiền là 19.520.000 đồng (mười chín triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng).

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi xuất chậm trả và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Trong hạn luật định, bà Phùng Thị H, kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xử sửa một phần Bản án sơ thẩm:

-Yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng các thửa đất số 206, 207, 217, 101 tờ bản đồ số 55; thửa đất số 17, tờ bản đồ số 43.

- Không phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, số tiền là 19.520.000 đồng.

+ Kháng nghị số 27/QĐKNPT-VKS-DS Ngày 23/7/2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn. Kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị



hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 24/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn do có các vi phạm sau:

- Giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (vi phạm khoản 1 Điều 244 BLTTDS).

- Việc xem xét thẩm định và định giá tài sản có mâu thuẫn về diện tích thửa đất số 94, qua 02 lần xem xét thẩm định có số diện tích và tài sản trên đất khác nhau.

- Bản án sơ thẩm giải quyết cả những thửa đất mà người khởi kiện không yêu cầu giải quyết (các thửa từ số 156 đến thửa 208), giải quyết như vậy là chưa đảm bảo và một số vi phạm về tính toán con số.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Lương Thị T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, tự nguyện đồng ý thỏa thuận cụ thể như sau:

Bà Lương Thị I yêu cầu được chia thửa đất số 101, diện tích 137m<sup>2</sup> để làm nhà ở và dưỡng lão. Thửa đất số 206, diện tích 139m<sup>2</sup>; thửa đất số 217, diện tích 215m<sup>2</sup> và thửa đất số 17, diện tích 923m<sup>2</sup> theo Bản trích đo khu đất ngày 22/3/2021 của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ và môi trường Sông Tô chi nhánh Lạng Sơn. Còn lại các thửa đất được chia theo bản án sơ thẩm, bà Lương Thị I tự nguyện chia cho bà Phùng Thị H, anh Lương Văn N và chị Lương Thúy N được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ. Vì đều là con, cháu của bà.

Đối với khoản tiền chi phí tố tụng: Bà Lương Thị I đã chi hết 24.400.000đ, nay bà Lương Thị I tự nguyện chịu 19.400.000 đồng. Bà Phùng Thị H tự nguyện chịu 5.000.000 đồng để trả cho bà Lương Thị I.

Bị đơn bà Phùng Thị H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cũng đồng ý nhất trí với sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn nêu trên.

Ý kiến phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa; Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa phúc thẩm thực hiện đúng quy định pháp luật.

Đơn kháng cáo của bà Phùng Thị H làm trong thời hạn luật định, nên kháng cáo là hợp lệ. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn trong thời hạn luật định, nên kháng nghị là hợp lệ và Kháng nghị có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau. việc thỏa thuận của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện và không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 24/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tại phiên tòa vắng mặt một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nhưng đã vắng mặt ủy quyền và có đơn xin xét xử vắng mặt, ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn và Kiểm sát viên đều đề nghị xét xử vắng mặt họ. Hội đồng xét xử sau khi thảo luận tại chỗ, đã áp dụng Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người Đ diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Lương Thị T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, tự nguyện đồng ý thỏa thuận cụ thể như sau: Bà Lương Thị I yêu cầu được chia thửa đất số 101, diện tích 137m<sup>2</sup> để làm nhà ở và đường lối. Thửa đất số 206, diện tích 139m<sup>2</sup>; thửa đất số 217, diện tích 215m<sup>2</sup> và thửa đất số 17, diện tích 923m<sup>2</sup> theo Bản trích đo khu đất ngày 22/3/2021 của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ và Môi trường Sông Tô chi nhánh Lạng Sơn. Còn lại các thửa đất được chia theo bản án sơ thẩm, bà Lương Thị I tự nguyện chia cho bà Phùng Thị H, anh Lương Văn N và chị Lương Thúy N được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ. Vì điều là con, cháu của bà. Đối với khoản tiền chi phí tố tụng: Bà Lương Thị I đã chi hết 24.400.000 đồng, nay bà Lương Thị I tự nguyện chịu 19.400.000 đồng. Bà Phùng Thị H tự nguyện chịu 5.000.000 đồng để trả cho bà Lương Thị I.

[3] Bị đơn bà Phùng Thị H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cũng đồng ý nhất trí với sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn nêu trên.

[4] Xét thấy, việc tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 5; Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 24/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[5] Đối với kháng nghị số: 27/QĐKNPT-VKS-DS Ngày 23/7/2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn là có cơ sở để xem xét. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về giải quyết toàn bộ các vấn đề cần giải quyết trong vụ án. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[6] Về chi phí tố tụng: Bà Lương Thị I tự nguyện chịu 19.400.000 đồng (Mười chín triệu bốn trăm nghìn đồng). Xác nhận bà Lương Thị I đã nộp đủ. Bà Phùng Thị H tự nguyện chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) để hoàn trả cho bà Lương Thị I và phải chịu lãi xuất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự.

[7] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147; 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 7 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khoa

14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án. Bà Lương Thị I là người già trên 80 tuổi; bà Phùng Thị H, anh Lương Văn N, chị Lương Thúy N là người dân tộc thiểu số, sinh sống ở vùng đặc biệt khó khăn và đã có đơn xin miễn án phí. Do đó bà Lương Thị I, Phùng Thị H, anh Lương Văn N, chị Lương Thúy N được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 5; Điều 300; khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự; khoản 7 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 của 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 Toà án. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 24/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Cụ thể như sau:

**1.** Bà Lương Thị I yêu cầu được chia thừa đất số 101, diện tích 137m<sup>2</sup> để làm nhà ở và dưỡng lão. Thừa đất số 206, diện tích 139m<sup>2</sup>; thừa đất số 217, diện tích 215m<sup>2</sup> và thừa đất số 17, diện tích 923m<sup>2</sup> theo Bản trích đo khu đất ngày 22/3/2021 của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ và Môi trường Sông Tô chi nhánh Lạng Sơn. Còn lại các thửa đất được chia theo bản án sơ thẩm, bà Lương Thị I tự nguyện chia cho bà Phùng Thị H, anh Lương Văn N và chị Lương Thúy N được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ. *(Có bản trích đo khu đất kèm theo bản án).*

Bà Lương Thị I có quyền đi kê khai, làm thủ tục với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

### **2. Về chi phí tố tụng:**

Bà Lương Thị I đã chi hết 24.400.000 đồng, nay bà Lương Thị I tự nguyện chịu 19.400.000 đồng. Bà Phùng Thị H tự nguyện chịu 5.000.000 đồng để trả cho bà Lương Thị I. Buộc bà Phùng Thị H có trách nhiệm trả cho bà Lương Thị I số tiền trên và phải chịu lãi xuất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

**3. Về án phí:** Bà Lương Thị I, Phùng Thị H, anh Lương Văn N, chị Lương Thúy N được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án quy định tại điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

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

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

**Cao Đức Chiến**