

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CAO LỘC  
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 05/2020/DS-ST

Ngày 22 - 9 - 2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LỘC, TỈNH LẠNG SƠN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lương Thị Mỹ Hạnh

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Hoàng Thị Thu

Bà Tô Thị Lợi

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Quỳnh Anh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành Luân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 22 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn. Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 38/2019/TLST- DS ngày 30 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2020/QĐXX-ST, ngày 25/8/2020 và Quyết hoãn phiên tòa số 34/2020/QĐST-DS, ngày 10/9/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nông Thị C, sinh năm 1947, địa chỉ: Số nhà 24, tổ 6, khối 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của bà Nông Thị C là chị Mông Thị B, sinh năm 1976, địa chỉ: Số nhà 24, tổ 6, khối 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (Giấy ủy quyền ngày 16/02/2020). Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn* bà Nông Thị C: Bà Lương Thị Kim M – Luật sư Văn phòng Luật sư K. Địa chỉ: Số 11, đường C, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Hà Văn C (tức Hà Văn C), sinh năm 1978. Địa chỉ: Số nhà 29, Tổ 4, khối 9, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp* của bị đơn ông Hà Văn C: Bà Chu Thị Nguyễn P – Luật sư văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn. Địa chỉ: Số 7, ngõ 7, đường C, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

2. Bà Thi Thị B (tức Thi Thị H), sinh năm 1958. Địa chỉ: Số nhà 35, Tổ 2, khối 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Văn T – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (Giấy ủy quyền số 59/GUQ-UBND ngày 15/01/2020). Có mặt.

2. Chị Mông Thị B, sinh năm 1976 (con bà C). Địa chỉ: Số nhà 24, tổ 6, khối 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

3. Chị Mông Thị C, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số 25, đường N, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

4. Bà Hà Thị H (vợ ông C), sinh năm 1982. Địa chỉ: Số nhà 29, Tổ 4, khối 9, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

5. Bà Đường Thị H, sinh năm 1969. Địa chỉ: Tổ 2, khối 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền* của bà Đường Thị H, bà Thi Thị B, bà Hà Thị H là ông Hà Văn C (Giấy ủy quyền ngày 05/02/2020).

6. Anh Giang Văn H, sinh năm 1990 (con bà H). Vắng mặt (từ chối tham gia tố tụng).

7. Anh Giang Ngọc H, sinh năm 1994 (con bà H). Vắng mặt (từ chối tham gia tố tụng).

8. Chị Hoàng Mai H, sinh năm 1991 (con dâu bà H). Vắng mặt (từ chối tham gia tố tụng).

Cùng địa chỉ: Số nhà 31, Tổ 2, khối 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

9. Chị Giang Thị P, sinh năm 1987 (con bà B). Vắng mặt (từ chối tham gia tố tụng).

10. Anh Giang Minh T, sinh năm 1991 (con bà B). Vắng mặt (từ chối tham gia tố tụng).

11. Chị Lương Thị H, sinh năm 1994 (con dâu bà B). Vắng mặt (từ chối tham gia tố tụng).

Cùng địa chỉ: Số nhà 35, Tổ 2, khối 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

12. Bà Trình Thị K, sinh năm 1961. Vắng mặt.

13. Ông Mông Văn M, sinh năm 1962. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền* của ông Mông Văn M: Bà Trình Thị K (Giấy ủy quyền đề ngày 03/3/2020).

14. Chị Mông Thị Q, sinh năm 1989. Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 6, khối 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

15. Anh Mông Văn C, sinh năm 1972. Có mặt.

16. Chị Hoàng Thị Đ, sinh năm 1974. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 6, khối 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

17. Chị Mông Thị S, sinh năm 1970. Địa chỉ: Xóm P, khối 10, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nông Văn P. Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

2. Ông Trình Văn P (Trình Hoàng P), sinh năm 1967. Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

3. Ông Trần Thanh S. sinh năm 1963. Địa chỉ: Khối 9, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

4. Ông Nông Văn H (Nông Giang K), sinh năm 1940. Địa chỉ: Số nhà 8, tổ 1, khối 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

5. Ông Đào Trọng K, sinh năm 1959. Vắng mặt.

6. Bà Lê Thị D, sinh năm 1967 (vợ ông K). Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 47, đường Đ, khối 11, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

7. Ông Mông Văn T, sinh năm 1965. Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

8. Ông Mông Văn N, sinh năm 1945. Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nông Thị C và bà Nông Thị C trình bày:

Về quan hệ gia đình: Vợ chồng bà Nông Thị C (sinh năm 1947) và ông Mông Văn P (sinh năm 1948) kết hôn năm 1964 và sinh được 06 người con gồm:

1. Mông Thị C, sinh năm 1967 (đã lập gia đình, ở riêng);
2. Mông Thị S, sinh năm 1970 (đã lập gia đình, ở riêng);
3. Mông Văn C, sinh năm 1972 (đã lập gia đình, ở riêng);
4. Mông Văn N, sinh năm 1974 (đã chết 2008, chưa có vợ, con);
5. Mông Thị B, sinh năm 1976; (ở cùng bà Nông Thị C);
6. Mông Văn K, sinh năm 1979 (đã chết năm 2005, chưa có vợ, con);

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Gia đình bà Nông Thị C có một khu rừng tại T, thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn do bố mẹ chồng chia cho từ năm 1997. Sau khi được chia gia đình bà đã trồng cây thông, một số cây ăn quả trên khu rừng đó và đi kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 27/10/2010, hộ gia đình bà được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, diện tích 2.905m<sup>2</sup>. Hiện nay trên khu rừng vẫn còn khoảng hơn 100 cây thông. Kể từ khi được chia cho đến nay gia đình bà vẫn quản lý và sử dụng toàn bộ khu rừng. Đến khi gia đình bà xảy ra sự việc chồng bà chết, bà không tự phân chia tài sản cho các con, phải nhờ đến Tòa án giải quyết mới phát hiện khu rừng của gia đình bà được chia làm bốn thửa (234, 240, 244 và 253). Trong đó một thửa cấp cho gia đình bà là thửa số 234. Đối với thửa 244 trên đất có tài sản của gia đình bà trong khi gia đình bà vẫn chăm sóc quản lý

rừng thì lại do Ủy ban nhân dân xã H quản lý và hai thửa còn lại thửa số 253 cấp cho ông Giang Trường H và thửa số 240 cấp cho bà Đường Thị H.

Khoảng năm 2015, anh Hà Văn C mua thửa đất số 228 của Mông Văn M (em ruột ông Mông Văn P) liền kề thửa đất 234 của gia đình bà. Sau khi mua anh C đã tiến hành san ủi đất. Quá trình san ủi anh C đã san quá vào thửa đất số 234 của bà. Sau đó anh C thỏa thuận với gia đình bà bán cho anh C phần đã san ủi là 10m theo chiều ngang mặt đường Cao Lộc - Thạch Đạn, bà đồng ý bán cho 10 m chia làm hai lần mỗi lần 05m theo chiều ngang mặt đường có viết giấy tay với nhau. Anh C đã san san ủi nên không xác định được ranh giới thửa đất. Đối với thửa số 253 bản đồ địa chính số 01, Ủy ban nhân dân huyện Cao Lộc đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Giang Trường H, vợ là bà Thi Thị B. Bà B đã bán cho anh C. Đây là khu rừng của gia đình bà, bà không mua bán chuyển nhượng cho ai, vẫn canh tác quản lý sử dụng việc Ủy ban nhân dân huyện Cao Lộc tự ý tách thửa đất, tài sản trên đất và cấp cho ông Giang Trường H là không đúng đối tượng, trái với quy định. Đối với thửa số 240 bản đồ địa chính xã H huyện Cao Lộc, Ủy ban nhân dân huyện Cao Lộc đã cấp cho bà Đường Thị H, trên khu rừng này có cây thông của gia đình bà. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đường Thị H là không đúng đối tượng, trái quy định.

Bà Nông Thị C yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Hà Văn C trả lại quyền sử dụng đất và khôi phục nguyên trạng thửa đất số 234, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.905m<sup>2</sup>, địa chỉ T, thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn cho bà C;

2. Buộc ông Hà Văn C bồi thường giá trị 400 cây thông bị chặt phá với số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và tiền san ủi thửa đất của gia đình bà để bán với số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Hà Văn C tại thửa 240, tờ bản đồ số 01, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

4. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Giang Trường H tại thửa 253, tờ bản đồ số 01, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

5. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đường Thị H và ông Hà Văn C đối với một phần diện tích thửa 240, tờ bản đồ số 01, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

6. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thi Thị B và ông Hà Văn C đối với một phần diện tích thửa 253, tờ bản đồ số 01, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

7. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị C, Mông Thị B và anh Hà Văn C đối với một phần thửa đất 234, tờ bản đồ số 01, tại T, thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

8. Rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa 244, tờ bản đồ số 01, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, địa chỉ: T, thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn anh Hà Văn C và anh Hà Văn C trình bày:

Về quan hệ gia đình: Anh Hà Văn C (sinh năm 1978) lấy chị Hà Thị H (sinh năm 1982), sinh được 02 người con gồm: Hà Gia P (sinh năm 2011) và Hà Xuân P (sinh năm 2013).

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Ngày 14/12/2015, anh Hà Văn C nhận chuyển nhượng từ ông Mông Văn M và bà Trình Thị K (trú tại: Tổ 6, khối 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn) thửa đất số 228, tờ bản đồ số 01, có diện tích 3.873,0m<sup>2</sup>, tại: Thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Mông Văn M và bà Trình Thị K ra tận thực địa chỉ ranh giới thửa đất cho anh Hà Văn C. Trên đất có cây thông.

Ngày 11/6/2018, gia đình anh Hà Văn C nhận chuyển nhượng với bà Đường Thị H, sinh năm 1969, (địa chỉ: Tổ 2, khối 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn) thửa đất số 240, bản đồ số 01, diện tích là 4.104 m<sup>2</sup> tại: Thôn P, xã H, huyện C; đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2010, chính lý ngày 02/7/2018. Trên đất có cây thông.

Ngày 30/7/2018, anh C tiếp tục nhận chuyển nhượng từ bà Thi Thị B, sinh năm 1958 (địa chỉ: Tổ 2, khối 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn) thửa đất số 253, bản đồ số 01, tại: Thôn P, xã H, huyện C; diện tích là 6.219m<sup>2</sup> (thửa đất này đang làm thủ tục chuyển nhượng nhưng gia đình anh Hà Văn C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khi nhận chuyển nhượng trên đất có cây gỗ tạp và gỗ thông. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình anh Hà Văn C vẫn thường xuyên chăm sóc, phát quang cả 03 khu rừng trên.

Đầu năm 2015, gia đình anh Hà Văn C tiến hành san ủi phần diện tích thửa đất 228, đã nhận chuyển nhượng từ ông Mông Văn M và bà Trình Thị K để lấy mặt bằng làm nhà ở, trước khi san ủi anh Hà Văn C có báo chính quyền địa phương và gia đình bà Nông Thị C biết để hai bên xác định ranh giới, mốc giới thửa đất. Khi đó ông Mông Văn P (chồng bà Nông Thị C) là người trực tiếp căng dây, đóng cọc xác định mốc giới để anh C san ủi. Quá trình anh C san ủi trong 02 năm không ai có ý kiến. Ngày 25/11/2016, gia đình anh C và gia đình bà C lập biên bản thỏa thuận xác định ranh giới thửa đất giữa hai bên. Lúc này giữa hai bên xác định lấy bờ kè làm mốc đo vào phía đất nhà anh C 10m theo chiều ngang mặt đường đi vào xã Thạch Đạn, thành phần tham gia có cả cán bộ xã. Xác định ranh giới có các phía tiếp giáp cụ thể: Phía Tây giáp đất bà Nông Thị C; phía Nam giáp đất bà Đường Thị H; phía Bắc giáp đường Cao Lộc – Thạch Đạn. Do phía gia đình bà C cho rằng ranh giới chỉ tính từ mốc kè đá nên ngày 21/8/2017, giữa gia đình anh C và gia đình bà C đã làm giấy viết tay chuyển nhượng 05m theo chiều ngang mặt đường, liền kề với thửa đất 228 của anh C đang san ủi chiều dài lên thẳng đỉnh đồi với số tiền 220.000.000đồng (hai trăm hai mươi triệu đồng). Đến ngày 29/9/2018, gia đình anh C và gia đình bà C tiếp tục làm giấy viết tay với nhau chuyển nhượng tiếp 05m theo chiều rộng mặt đường (để trở thành 10m như biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2016) với số tiền 290.000.000đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng), bà C đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 02 lần là 510.000.000đồng (năm trăm mười triệu đồng). Bà C cam kết sẽ hợp tác làm các thủ tục chuyển nhượng đầy đủ. Anh C vẫn tiến hành san ủi nhưng phía gia đình bà C không có ý kiến cho đến khi trong gia đình bà C giải quyết tranh chấp về thừa kế tài sản thì bà C mới cho rằng anh C ủi nhầm thửa đất của bà C.

Anh C có ý kiến với các yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Bà Nông Thị C yêu cầu anh C trả lại quyền sử dụng đất và khôi phục nguyên trạng thửa đất số 234, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn có diện tích 2.905m<sup>2</sup>; yêu cầu anh C phải bồi thường giá trị 400 cây thông với số tiền 100.000.000đồng; yêu cầu anh C bồi thường tiền san đất đem bán với giá trị là

150.000.000 đồng, anh C không nhất trí với các lý do sau: Anh C san ủi đất diễn ra trong một thời gian dài (02 năm) nhưng phía gia đình bà C không có ý kiến, thậm chí còn bán cho anh C thêm diện tích đất là 10m theo chiều rộng mặt đường Cao Lộc – Thạch Đạn. Anh C xác định diện tích đất này anh C đã mua của bà C nên anh C không đồng ý trả lại. Khi san ủi đất, trên diện tích đất này không có cây thông, chỉ có cây gỗ tạp và cây giàng giàng nên anh C không đồng ý bồi thường giá trị 400 cây thông với số tiền 100.000.000 đồng. Diện tích đất san ủi là đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh C, việc anh C bán đất san ủi thuộc quyền của anh C. Do vậy bà C không có cơ sở buộc anh C phải trả tiền bán đất đã san ủi là 150.000.000 đồng. Trường hợp Tòa án công nhận thừa đất số 234 cho bà Nông Thị C thì anh C yêu cầu bà Nông Thị C hoàn trả cho anh C toàn bộ khoản tiền anh C đã chi phí san ủi thửa đất là 2.246.726.000 đồng (hai tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

2. Bà Nông Thị C yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hà Văn C đối với thửa đất 240, tờ bản đồ số 01, vì cho rằng anh C lấn vào thửa đất nhà bà khoảng 700m<sup>2</sup> là không đúng vì khi nhận chuyển nhượng thửa đất này từ bà Đường Thị H, anh C đã làm đầy đủ thủ tục pháp lý theo đúng quy định của pháp luật.

3. Bà Nông Thị C yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Giang Trường H đối với thửa đất 253, tờ bản đồ số 01, vì cho rằng anh C lấn vào thửa đất nhà bà khoảng 650m<sup>2</sup> là không đúng vì diện tích đất trên thuộc quyền quản lý của bà Thi Thị B và ông Giang Trường H, ông Giang Trường H đã chết, bà Thi Thị B đã chuyển nhượng thửa đất này cho anh C, đang làm thủ tục chuyển nhượng thì bà C tranh chấp.

4. Bà Nông Thị C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đường Thị H và anh Hà Văn C đối với một phần diện tích thửa 240 tờ bản đồ số 01 bản đồ địa chính xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thi Thị B và anh Hà Văn C đối với một phần diện tích thửa 253, tờ bản đồ số 01 bản đồ địa chính xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, anh C không đồng ý vì hợp đồng được công chứng, chứng thực, mua bán hợp pháp.

5. Bà Nông Thị C yêu cầu hủy hợp đồng giữa anh C ký với bà C, chị B, anh C không đồng ý hủy hợp đồng vì: Bà C, chị B và anh C có viết giấy bán cho anh C 02 lần mỗi lần 05m theo chiều ngang mặt đường Cao Lộc - Thạch Đạn, có ký nhận với nhau, có chính quyền địa phương chứng kiến nên anh C mới xác định san ủi. Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng thì yêu cầu bà C, chị B trả lại cho anh C số tiền mua đất tính theo giá Hội đồng định giá là 8.000.000đ/m<sup>2</sup> (tám triệu đồng/ một mét vuông) nhân với diện tích đã đo thực tế 510,8m<sup>2</sup>, đồng thời trả cho anh C số tiền công san ủi đất để có mặt bằng như hiện nay là 2.246.726.000 đồng (hai tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Thi Thị B trình bày:

Về quan hệ gia đình: Bà và ông Giang Trường H lấy nhau có 02 người con là Giang Thị P (sinh năm 1987) và Giang Minh T (sinh năm 1991), con dâu là Lương Thị H (sinh năm 1994). Năm 2010, ông Giang Trường H chết.

Ngày 30/7/2018, bà B và anh C thỏa thuận bằng giấy viết tay, theo đó bà B chuyển nhượng cho anh C thửa đất số 253, bản đồ số 01, tại: Thôn P, xã H, huyện C, diện tích

6.219m<sup>2</sup> (thửa đất này đang làm thủ tục chuyển nhượng nhưng gia đình anh Hà Văn C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Bà vẫn giữ nguyên ý kiến khi hoàn thiện giấy tờ vẫn chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho anh C. Bà yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất giữa bà B và anh C; không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho gia đình bà vì thửa đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh C.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn gồm chị Mông Thị B, chị Mông Thị C, anh Mông Văn C, chị Hoàng Thị Đ, chị Mông Thị S đều nhất trí với ý kiến của nguyên đơn bà Nông Thị C và không có ý kiến khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn gồm: Chị Hà Thị H, bà Đường Thị H, anh Giang Văn H, anh Giang Ngọc H, chị Hoàng Mai H, chị Giang Thị P, anh Giang Minh T, chị Lương Thị H, bà Trình Thị K, ông Mông Văn M, chị Mông Thị Q đều nhất trí với ý kiến bị đơn và không có ý kiến khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn trình bày: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 234 cho hộ ông Mông Văn P, diện tích 2.905,0m<sup>2</sup>; thửa đất số 240 cấp cho bà Đường Thị H (bà H chuyển nhượng cho anh C), diện tích 4.104,0m<sup>2</sup>; thửa đất số 253, cấp cho ông Giang Trường H và bà Thi Thị B, diện tích 6.219,0m<sup>2</sup>. Tất cả các thửa đất trên đều thuộc tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính đất lâm nghiệp xã Hợp Thành, địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn và đều được Ủy ban nhân dân huyện Cao Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/10/2010. Đại diện Ủy ban nhân dân huyện Cao Lộc khẳng định các thửa đất trên đều được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 135, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003; Điều 14, Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thực hiện đúng quy định tại khoản 2, Điều 55, Luật đất đai năm 2003. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hà Văn C đối với thửa 240, mang tên Giang Trường H đối với thửa đất 253 là không có cơ sở.

Những người làm chứng phía nguyên đơn gồm: Ông Nông Văn P, ông Trình Văn P (Trình Hoàng P), ông Trần Thanh S, ông Mông Văn T, ông Mông Văn N đều khẳng định không có mâu thuẫn với nguyên đơn và bị đơn. Những người làm chứng cho rằng toàn bộ dải đất đồi sát đường vào xã Thạch Đạn là của 3 anh em: Mông Văn P, Mông Văn D và Mông Văn M chia nhau. Từ chỗ cống nước đập Phai Luông đổ xuống hắt trở vào phía xã Thạch Đạn là của ông Mông Văn P, không có đất của ông Giang Văn D, bà Đường Thị H và không có đất của ông Giang Trường H, bà Thi Thị B. Trên diện tích đất của ông Mông Văn P, bà Nông Thị C trồng cây thông.

Người làm chứng phía bị đơn ông Nông Văn H (Nông Giang K) khai: Không có mâu thuẫn với nguyên đơn và bị đơn. Ông khẳng định: Hai diện tích đất ký hiệu là S4, S5, S6 tương ứng thửa đất 240, 253, 244 trên mảnh trích đo địa chính của Công ty tư vấn tài nguyên số 1 Lạng Sơn là toàn bộ đất của ông Giang Trường H. Diện tích đất này, bố để ông Giang Trường H trước kia dự định cho con ông chú ông H tên là Giang Thị K (nay đã đi Trung Quốc không về) toàn bộ diện tích S6 (thửa đất 244). Còn phần diện tích S4, S5 bố ông H nói tách ra để thửa đất của ông Giang Trường H, bà Thi Thị B và thửa đất

ông Giang Văn D, bà Đường Thị H có lỗi đi lại vào phía sau, đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông H và ông D chết, bà H, bà B không biết đất của mình đến đâu, khi bà C mang mộ lên chôn bà H, bà B không biết, không có ý kiến. Thực tế toàn bộ diện tích đất này do bố đẻ ông Giang Trường H để lại. Ông P, bà C chỉ có đất giáp bà H, bà B hất trở vào phía Thạch Đạn. Từ đất nhà bà H, bà B trở ra thị trấn Cao Lộc là khu đất họ Giang, hất trở vào phía Thạch Đạn là khu đất họ Phùng.

Những người làm chứng phía bị đơn ông Đào Trọng K, bà Lê Thị D khai: Năm 2016, Công ty ông K, bà D và anh Hà Văn C ký hợp đồng để san ủi, vận chuyển đất tạo mặt bằng. Khối lượng ký hợp đồng ban đầu tạm tính  $81.600\text{ m}^3$ , giá trị tạm tính là 10.200.000.000 đồng (mười tỷ hai trăm triệu đồng). Thực tế tiến hành san ủi bắt đầu từ cuối năm 2016 đến khoảng tháng 8 - 9/2018 thì dừng thi công hẳn do hai bên có tranh chấp, có người cản trở không cho san ủi. Bà D không biết cụ thể thửa đất số bao nhiêu, tờ bản đồ nào, anh C chỉ đến đâu bà D san ủi đến đấy. Địa chỉ đất san ủi: Thôn P, xã H, huyện C. Giá trị anh C thanh toán cho bà đến nay là 6.851.000.000 đồng (sáu tỷ tám trăm năm mươi một triệu đồng).

Ngày 06/5/2020, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản như sau:

1. Về đất tranh chấp: Thuộc các thửa đất số 234, 240, 244 và 253, tờ bản đồ số 01, bản đồ lâm nghiệp tỷ lệ 1/10.000.000 đo vẽ năm 2008.

\*) *Diện tích thửa đất số 234 (gồm S1 + S2 + S3):*

- Giá trị đất tính theo giá Nhà nước:

+ Diện tích S1 =  $1.808,2\text{ m}^2 \times 9.000\text{ đ/m}^2 = 16.273.800\text{ đồng}$  (mười sáu triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn tám trăm đồng);

+ Diện tích S2 =  $510,8\text{ m}^2 \times 9.000\text{ đ/m}^2 = 4.597.200\text{ đồng}$  (bốn triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm đồng);

+ Diện tích S3 =  $176\text{ m}^2 \times 9.000\text{ đ/m}^2 = 1.584.000\text{ đồng}$  (một triệu năm trăm tám mươi tư nghìn đồng)

- Giá trị đất tính theo giá thị trường:

+ Diện tích S1 =  $1.808,2\text{ m}^2 \times 1.300.000\text{ đ/m}^2 = 2.350.660.000\text{ đồng}$  (hai tỷ ba trăm năm mươi triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng);

+ Diện tích S2 =  $510,8\text{ m}^2 \times 1.300.000\text{ đ/m}^2 = 664.040.000\text{ đ}$  (sáu trăm sáu mươi tư triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng);

+ Diện tích S3 =  $176\text{ m}^2 \times 1.300.000\text{ đ/m}^2 = 228.800.000\text{ đồng}$  (hai trăm hai mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng).

\*) *Diện tích thửa đất 240: Ký hiệu S4 diện tích là  $661,6\text{ m}^2$*

- Giá trị đất tính theo giá Nhà nước:  $661,6\text{ m}^2 \times 9.000\text{ đ/m}^2 = 5.954.400\text{ đồng}$  (năm triệu chín trăm năm mươi tư nghìn bốn trăm đồng).

- Giá trị đất tính theo giá thị trường:  $661,6\text{ m}^2 \times 1.300.000\text{ đ/m}^2 = 860.080.000\text{ đồng}$  (tám trăm sáu mươi triệu không trăm tám mươi nghìn đồng).

\*) *Diện tích thửa đất 244: Ký hiệu S6 diện tích là  $2.664,1\text{ m}^2$*

- Giá trị đất tính theo giá Nhà nước:  $2.664,1\text{ m}^2 \times 9.000\text{ đ/m}^2 = 23.976.900\text{ đồng}$  (hai mươi ba triệu chín trăm bảy mươi sáu nghìn chín trăm đồng).

- Giá trị đất tính theo giá thị trường:  $2.664,1\text{ m}^2 \times 1.300.000\text{ đ/m}^2 = 3.463.330.000\text{ đồng}$  (ba tỷ bốn trăm sáu mươi ba nghìn ba trăm ba mươi nghìn đồng).



\*) *Diện tích thửa đất 253*: Ký hiệu S5 diện tích là  $644,7m^2$

- Giá trị đất tính theo giá Nhà nước:  $644,7m^2 \times 9.000đ/m^2 = 5.802.300đ$  (năm triệu tám trăm linh hai nghìn ba trăm đồng).

- Giá trị đất tính theo giá thị trường:  $644,7m^2 \times 1.300.000đ/m^2 = 838.110.000đ$  (tám trăm ba mươi tám triệu một trăm mười nghìn đồng).

2. Về tài sản trên đất:

- Thửa đất số 234: Trên đất có 10 cây thông đường kính từ 20 cm- 30cm x  $117.000đ/cây = 1.170.000đ$  (một triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng).

- Thửa đất số 240: Trên đất có 15 cây thông đường kính từ 20 cm- 30cm x  $117.000đ/cây = 1.755.000đ$  (một triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

- Thửa đất số 244:

+ Có 60 cây thông đường kính từ 20 cm - 30cm x  $117.000đ/cây = 7.020.000đ$  (bảy triệu không trăm hai mươi nghìn đồng).

+ 02 ngôi mộ đất của ông Mông Văn P và ông Mông Dụ S (bố ông P).

- Thửa đất số 253: Trên đất có 15 cây thông đường kính từ 20 cm - 30cm x  $117.000đ/cây = 1.755.000đ$  (một triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

3. Tổng cộng đất và tài sản trên thửa đất số 234 tính theo giá Nhà nước là 23.625.000đ (hai mươi ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Tổng cộng đất và tài sản trên thửa đất số 234 tính theo giá thị trường là 3.244.670.000đ (ba tỷ hai trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm bảy mươi nghìn đồng).

4. Tổng cộng đất và tài sản trên thửa đất số 240 tính theo giá Nhà nước là 7.709.400đ (bảy triệu bảy trăm linh chín nghìn bốn trăm đồng).

Tổng cộng đất và tài sản trên thửa đất số 240 tính theo giá thị trường là 861.835.000đ (tám trăm sáu mươi một triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

5. Tổng cộng đất và tài sản trên thửa đất số 244 tính theo giá Nhà nước là 30.996.900đ (ba mươi triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn chín trăm đồng).

Tổng cộng đất và tài sản trên thửa đất số 244 tính theo giá thị trường là 3.470.350.000đ (ba tỷ bốn trăm bảy mươi nghìn ba trăm năm mươi nghìn đồng).

6. Tổng cộng đất và tài sản trên thửa đất số 253 tính theo giá Nhà nước là 7.557.300đ (bảy triệu năm năm mươi bảy nghìn ba trăm đồng).

Tổng cộng đất và tài sản trên thửa đất số 253 tính theo giá thị trường là 839.865.000đ (tám trăm ba mươi chín triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

Trong phần tranh luận, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận: Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 01 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nông Thị C nên thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà C nên yêu cầu anh C trả lại cho bà C. Năm 2017, bà C và chị B bán cho anh C 02 lần mỗi lần 05 m theo chiều ngang mặt đường với số tiền 510.000.000đ, tuy nhiên, hợp đồng mua bán không được công chứng, chứng thực nên không hợp pháp. Bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và anh C, bà sẽ trả lại anh C số tiền 510.000.000đ. Anh C san ủi quá vào phần đất thửa 234 của bà mang đất đi bán nên bà yêu cầu anh C phải trả cho bà số tiền 150.000.000đ tiền bán đất. Một phần thửa đất số 240, anh C mua của bà Đường Thị H, một phần thửa đất số 253, anh C mua của bà Thi Thị B đều là đất do gia đình bà quản lý, sử dụng từ trước đến nay có trồng cây thông trên đất. Bà yêu cầu Tòa án hủy một phần đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 240, 253; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa anh C với bà H đối với thửa đất số 240; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa

anh C với bà B đổi với thửa đất số 253 và trả lại một phần diện tích thửa đất số 240, 253 cho bà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tranh luận: Phía bị đơn không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị C vì các lý do sau: Năm 2017, anh C đã mua 10m đất theo chiều ngang mặt đường, thuộc thửa đất 234 với bà C, chị B có giấy viết tay với tổng số tiền là 510.000.000đồng. Khi xác định ranh giới chính ông P (chồng bà C) còn cắm cọc, giăng dây xác định mốc giới từ bờ kè đá hắt về hướng xã Thạch Đạn. Sau khi mua xong, anh C đã tiến hành san ủi, việc san ủi thực hiện trong 02 năm nhưng bà C không có ý kiến. Anh C không nhất trí hủy hợp đồng ký giữa bà C, chị B và anh C. Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng này thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà C trả cho anh C số tiền tương ứng  $510,8m^2 \text{ đất} \times 8.000.000\text{đồng}/1m^2 = 4.086.400.000\text{đồng}$  (bốn tỷ không trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng). Anh C mua thửa đất số 240 với bà H, thửa đất số 253 với bà B theo đúng quy định của pháp luật, hợp đồng được công chứng, chứng thực, đúng ý chí của các bên nên anh C không nhất trí hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 240 với bà H, thửa đất số 253 với bà B; không nhất trí hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 240, thửa đất số 253 của anh C đã mua với bà H, bà B. Không chấp nhận trả 150.000.000đồng tiền san ủi đất bởi bà C bán đất cho anh C, anh C san ủi là quyền của anh C, khi san ủi anh C cũng mất chi phí mới có mặt bằng như hiện nay. Anh C rút yêu cầu khởi kiện buộc bà C bồi thường số tiền 2.246.726.000đồng (hai tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn đồng) tiền san ủi đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lộc phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng nghị án là đúng quy định của pháp luật. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 117, 123, 131; 160, 161, 163, 189, 357, 468 của Bộ luật dân sự; căn cứ vào khoản 29, Điều 3; 99, 100, 166, 170, 203 của Luật đất đai năm 2013; căn cứ vào khoản 3, 6, 9, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 39; khoản 1, Điều 147; khoản 1, 4, Điều 157; khoản 1, 4, Điều 165; khoản 1, 2, Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 244; Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12; Điều 26; khoản 2, 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị C: Hộ bà Nông Thị C có quyền quản lý, sử dụng  $2.905m^2$  thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính lâm nghiệp xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị C, chị Mông Thị B với anh Hà Văn C ký ngày 21/8/2017 và ngày 29/9/2017.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị C yêu cầu anh Hà Văn C bồi thường số tiền 100.000.000đồng do chặt cây thông do bà C rút yêu cầu.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị C yêu cầu anh Hà Văn C bồi thường số tiền 150.000.000đồng do san ủi đất.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hà Văn C và bà Đường Thị H

và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hà Văn C và bà Thi Thị B.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị C yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hà Văn C đối với thửa đất 240, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính địa chính đất lâm nghiệp xã H, địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị C yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Giang Trường H đối với thửa đất 253, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính địa chính đất lâm nghiệp xã H, địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

8. Chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của bị đơn anh Hà Văn C. Bà Nông Thị C và chị Mông Thị B có trách nhiệm trả cho anh Hà Văn C số tiền đã mua diện tích đất  $510,8m^2 \times 1.300.000\text{đồng}/m^2 = 664.040.000\text{đồng}$ .

9. Đình chỉ yêu cầu của bị đơn anh Hà Văn C buộc bà Nông Thị C bồi thường số tiền 2.246.726.000đồng (hai tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn đồng) do hợp đồng vô hiệu.

10. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị C đối với thửa đất số 244, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính địa chính đất lâm nghiệp xã H, địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

11. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo đạc và án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Sau khi Hội đồng tuyên bố nghị nghị án, giữa người đại diện cho bà Nông Thị C, anh Hà Văn C và anh Mông Văn C thỏa thuận giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để các đương sự tự thỏa thuận với nhau. Hội đồng xét xử quay trở lại phân hỏi. Đại diện nguyên đơn trình bày: Mong muốn Hội đồng xét xử cho các đương sự tự thỏa thuận, phía nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất số 244, tờ bản đồ số 01 bản đồ lâm nghiệp xã Hợp Thành nữa mà vẫn yêu cầu Tòa án giải quyết cho dứt điểm tranh chấp. Chị Mông Thị C nhất trí với ý kiến của phía nguyên đơn. Anh Mông Văn C, chị Mông Thị S, chị Hoàng Thị Đ đề nghị Tòa án giải quyết phần diện tích đất của các thửa đất 234, 240, 244, 253, tờ bản đồ số 01 thành 03 phần, theo đó anh Hà Văn C lấy 18 m theo chiều ngang mặt đường thuộc thửa số 234, sát thửa 228 của anh C; phần diện tích đất còn lại anh Mông Văn C quản lý, sử dụng 1/2; bà Nông Thị C quản lý, sử dụng 1/2. Anh C đề nghị Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu của anh để tránh xảy ra 01 vụ tranh chấp nữa giữa hai mẹ con bà Nông Thị C - Anh Mông Văn C. Đề nghị Tòa án ra thực địa cắm mốc và công nhận sự thỏa thuận của các bên như đã nêu trên.

Đại diện nguyên đơn bà Nông Thị C là chị Mông Thị B, bị đơn anh Hà Văn C, bà Thi Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm anh Mông Văn C, chị Mông Thị S, chị Hoàng Thị Đ, chị Thi Thị B, bà Đường Thị H, Hà Thị H đều thống nhất yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để các bên đương sự tự hòa giải với nhau theo như phương án anh Mông Văn C đã nêu ở trên. Nguyên đơn rút yêu cầu buộc anh Hà Văn C bồi thường 100.000.000đồng tiền chặt cây thông; rút yêu cầu bồi thường 150.000.000đồng tiền san ủi đất; không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 240, 253 tờ bản đồ số 01 mà chỉ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại theo diện tích theo thỏa thuận; không yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng giữa anh Hà Văn C và bà Đường Thị H, hợp đồng giữa anh Hà Văn C và bà Thi Thị B, hợp đồng giữa

bà Nông Thị C, chị Mông Thị B và anh Hà Văn C. Anh Hà Văn C rút yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy yêu cầu của các đương sự phù hợp với quyền tự định đoạt của đương sự, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do vậy, Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa đến ngày 22/9/2020 để các đương sự tự hòa giải với nhau.

Ngày 18/9/2020, theo yêu cầu của đương sự Tòa án cùng các cơ quan chuyên môn, Công ty cổ phần Tư vấn tài nguyên số 1 Lạng Sơn; có sự chứng kiến của chính quyền địa phương; các đương sự đã tự thỏa thuận ranh giới, mốc giới với nhau: Đóng cọc, đổ bê tông, giăng dây nhựa giữa các ranh giới đất thỏa thuận với nhau (cụ thể chi tiết thể hiện tại phụ lục bản trích đo địa chính). Cụ thể các đương sự thỏa thuận như sau:

1. Anh Hà Văn C có quyền quản lý, sử dụng diện tích  $S7 = 884,4m^2$  thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 01 bản đồ địa chính xã Hợp Thành (ký hiệu là thửa mới là 234.1); trên đất không có tài sản.

2. Anh Mông Văn C có quyền quản lý, sử dụng diện tích  $S8 = 2790,0m^2$  (trong đó có  $1.710m^2$  thuộc một phần thửa đất số 234 (kí hiệu 234.2);  $661,6m^2$  thuộc thửa đất số 240 (kí hiệu 240.1);  $379,4m^2$  thuộc thửa đất số 253 (kí hiệu 253.2),  $38,6m^2$  thuộc thửa đất số 244 (kí hiệu 244.1); trên đất có 40 cây thông đường kính từ 20cm- 30cm;

3. Hộ bà Nông Thị C có quyền quản lý, sử dụng diện tích  $S9 = 2891,0m^2$  (trong đó có  $2625,7m^2$  thuộc thửa đất số 244 (kí hiệu 244.2);  $265,3m^2$  thuộc thửa đất số 253 (kí hiệu 253.1); trên đất có 60 cây thông đường kính từ 20cm- 30cm và 02 ngôi mộ.

4. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Anh Hà Văn C chịu 1/2, bà Nông Thị C chịu 1/2.

5. Về án phí: Anh Hà Văn C chịu 1/2, bà Nông Thị C chịu 1/2.

Các đương sự đều yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, bị đơn tranh luận bổ sung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận sự thỏa thuận của các đương sự để đảm bảo lợi ích của các đương sự, tránh tranh chấp kéo dài, phát sinh vụ án mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lộc phát biểu quan điểm bổ sung đối với yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đảm bảo tránh các đương sự mâu thuẫn kéo dài đồng thời đình chỉ đối với các yêu cầu khởi kiện đương sự đã rút.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Mông Văn M, bà Trình Thị K vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã được triệu tập hợp lệ 02 lần; chị Mông Thị Q, anh Giang Văn H, anh Giang Ngọc H, chị Hoàng Mai H, chị Giang Thị P, anh Giang Minh T, chị Lương Thị H đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Những người làm chứng gồm: Ông Nông Văn P, ông Trình Văn P (Trình Hoàng P), ông Trần Thanh S, ông Mông Văn T, ông Mông Văn N, ông Đào Trọng K, bà Lê Thị D đã được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt, tuy nhiên đã có lời khai trong hồ sơ, việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử. Căn cứ vào khoản 1, 2, Điều 228; khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét

xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng nêu trên.

[2] Về quan hệ pháp luật: Ban đầu bà Nông Thị C yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Hà Văn C trả lại quyền sử dụng đất và khôi phục nguyên trạng thửa đất số 234, tờ bản đồ số 01, có diện tích 2.905m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: T, thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; buộc ông Hà Văn C bồi thường giá trị 400 cây thông bị chặt với số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và tiền san ủi thửa đất của gia đình bà mang đi bán với số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng); hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Hà Văn C tại phần đất lấn chiếm sang phần đất do gia đình bà đang quản lý, sử dụng có diện tích khoảng 700m<sup>2</sup> tại thửa 240, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Giang Trường H tại phần đất lấn chiếm sang phần đất do gia đình bà đang quản lý, sử dụng có diện tích khoảng 650m<sup>2</sup> tại thửa 253, tờ bản đồ số 01, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Ngày 15/7/2020, bà Nông Thị C có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Giang Trường H đối với thửa đất 253; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hà Văn C đối với thửa đất 240; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đường Thị H và ông Hà Văn C đối với một phần diện tích thửa 240, tờ bản đồ số 01, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thi Thị B và ông Hà Văn C đối với một phần diện tích thửa 253, tờ bản đồ số 01, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị C, Mông Thị B và anh Hà Văn C đối với một phần thửa đất 234, tờ bản đồ số 01, tại khu rừng T, thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa 244, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, địa chỉ: T, thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Anh Hà Văn C có đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nếu không thực hiện hợp đồng ký giữa anh và bà Nông Thị C và anh Hà Văn C thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (trả tiền theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán và trả tiền san ủi diện tích đất đã chuyển nhượng). Do vậy, xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu" theo quy định tại khoản 3, khoản 6, khoản 9, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét thấy yêu cầu của các đương sự là chính đáng, giải tỏa được mâu thuẫn trong nhân dân, giữ gìn được tình cảm, tình thân tương thân tương ái, đoàn kết của các thành viên trong gia đình và cộng đồng, phù hợp với Điều 5, Điều 10 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như đã nêu ở phần trên.

[4] Đối với các yêu cầu khởi kiện gồm: Buộc anh Hà Văn C bồi thường 100.000.000 đồng tiền chặt cây thông; buộc anh Hà Văn C bồi thường 150.000.000đồng tiền san ủi đất mang đi bán; yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà C, chị B và anh C: Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính xã Hợp Thành mang tên hộ ông Mông Văn P và bà Nông Thị C; yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Hà Văn C tại thửa 240; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Giang Trường H tại thửa 253, cùng tờ bản đồ số 01,

bản đồ địa chính xã Hợp Thành (địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đường Thị H và ông Hà Văn C đối với một phần diện tích thửa 240, tờ bản đồ số 01; yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thị Thị B và ông Hà Văn C đối với một phần diện tích thửa đất số 253, tờ bản đồ số 01. Tại phiên tòa, bà C đã rút, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này.

[5] Tại phiên tòa, anh Hà Văn C rút yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng giữa bà C, chị B và anh C vô hiệu nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc: Tổng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 28.355.000đồng. Các đương sự thỏa thuận, anh Hà Văn C chịu  $1/2 = 14.177.500$  đồng; bà Nông Thị C chịu  $1/2 = 14.177.500$  đồng. Nguyên đơn bà Nông Thị C đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc và xem xét thẩm định, định giá là 28.355.000đồng. Bị đơn anh Hà Văn C phải trả cho bà Nông Thị C số tiền 14.177.500 đồng.

[7] Về án phí: Anh Hà Văn C và bà Nông Thị C thỏa thuận mỗi bên chịu  $1/2$  án phí. Vụ án này chỉ xem xét ai là người có quyền sở hữu về tài sản trên đất và tranh chấp quyền sử dụng đất nên chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đồng. Anh C chịu 150.000đồng, bà C chịu 150.000đồng nhưng bà C là người cao tuổi nên được miễn án phí theo điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH.

[8] Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Ý kiến tranh luận bổ sung của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, bị đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Ý kiến đề nghị bổ sung của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2, Điều 3; Điều 7 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 202 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 5, Điều 10; khoản 3, 6, 9, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 1, 2, Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 244; Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12; khoản 8, 9 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Xử:**

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nông Thị C, anh Hà Văn C và anh Mông Văn C, cụ thể:

1.1. Anh Hà Văn C có quyền quản lý, sử dụng diện tích  $S_7 = 884,4m^2$  thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính xã Hợp Thành, địa chỉ: T, thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (ký hiệu thửa mới là 234.1) theo đỉnh thửa (1-A-B-2-3); có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường tỉnh (ĐT 234 hướng Cao Lộc - Thạch Đạn), đỉnh (1-A) dài 9,56m+9,45m;
- Phía Đông giáp đất ông Hà Văn C (thửa 228) đỉnh (A- B) dài 57,82m;
- Phía Đông Nam giáp đất anh Hà Văn C (thửa 240), đỉnh (B-2- 3) dài 9,30m+6,54m;
- Phía Tây Nam giáp đất anh Mông Văn C (phần diện tích S8) có đỉnh (1- 3) dài 53,47m.

Trên đất không có tài sản.

1.2. Anh Mông Văn C có quyền quản lý, sử dụng diện tích S8= 2.790,0m<sup>2</sup>, đỉnh thửa (Q-R-S-T-1-3-C-D-E-F-4-5), địa chỉ: T, thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Trong đó có 1.710,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 234 (kí hiệu 234.2); 661,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 240 (kí hiệu 240.1); 379,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 253 (kí hiệu 253.2); 38,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 244 (kí hiệu 244.1); có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường tỉnh (ĐT 234 hướng Cao Lộc - Thạch Đạn), đỉnh (Q-R-S-T-1) dài 14,79m + 8,32m + 10m + 13,86m + 16,87m;
- Phía Đông giáp đất ông Hà Văn C (phần diện tích S7), đỉnh (1-2) dài 53,47m;
- Phía Đông Nam giáp đất anh Hà Văn C (thửa 240 và 253), đỉnh (3-C-D-E-F-4) dài 5,67m + 10,41m + 14,32m + 11,71m + 5,70m;
- Phía Tây Nam giáp đất bà Nông Thị C (phần diện tích S9), đỉnh (Q- 5-4) dài 39,42m+ 15,95m;

Trên đất có 40 (bốn mươi) cây thông đường kính từ 20cm - 30cm.

1.3. Hộ bà Nông Thị C có quyền quản lý, sử dụng diện tích S9= 2.891,0m<sup>2</sup> có đỉnh thửa (Q-P-O-N-M-L-K-H-G-4-5), địa chỉ: T, thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Trong đó có 2.625,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 244 (kí hiệu 244.2); 265,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 253 (kí hiệu 253.1); có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường tỉnh (ĐT 234 hướng Cao Lộc - Thạch Đạn), đỉnh (Q-P-O-N-M-L) dài 15,19m+ 6,45m+ 14,69m + 5,18m+ 29,37m;
- Phía Đông giáp đất anh Mông Văn C (phần diện tích S8), đỉnh (Q-5-4) dài 39,42m+ 15,95m;
- Phía Đông Nam giáp thửa đất số 253 của ông Giang Trường H (Anh Hà Văn C đã mua lại), đỉnh (4-G) dài 32,93m+ 20,0m;
- Phía Tây Nam giáp đất anh Phạm Ngọc T (thửa 252), đỉnh (L-K-H-G) dài 23,04m+ 22,59m+ 8,95m;

Trên đất có 60 (sáu mươi) cây thông đường kính từ 20cm - 30cm và 02 (hai) ngôi mộ của gia đình bà Nông Thị C.

*(cụ thể diện tích, cạnh các thửa đất theo bản Phụ lục bản trích đo địa chính số 71 do công ty cổ phần tư vấn tài nguyên số 1 Lạng Sơn đo đạc kèm theo Bản án)*

1.4. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, anh Hà Văn C, hộ bà Nông Thị C, anh Mông Văn C có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị C, chị Mông Thị B với anh Hà Văn C ký ngày 21/8/2017 và ngày 29/9/2017.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị C yêu cầu anh Hà Văn C bồi thường số tiền 100.000.000đồng do chặt cây thông.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị C yêu cầu anh Hà Văn C bồi thường số tiền 150.000.000đồng do san ủi đất.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hà Văn C và bà Đường Thị H.

6. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hà Văn C và bà Thi Thị B.

7. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị C yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hà Văn C đối với thửa đất 240, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính đất lâm nghiệp xã Hợp Thành, địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

8. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị C yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Giang Trường H đối với thửa đất 253, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính đất lâm nghiệp xã Hợp Thành (đã bán cho anh Hà Văn C), địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

9. Đình chỉ yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng giữa bà Nông Thị C, chị Mông Thị B và anh Hà Văn C bị vô hiệu của bị đơn anh Hà Văn C.

10. Đình chỉ yêu cầu của bị đơn anh Hà Văn C buộc bà Nông Thị C bồi thường số tiền 2.246.726.000đồng (hai tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

11. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Tổng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 28.355.000đồng (hai mươi tám triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn đồng). Anh Hà Văn C chịu 14.177.500 đồng (mười bốn triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm đồng); bà Nông Thị C chịu 14.177.500 đồng (mười bốn triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm đồng). Nguyên đơn bà Nông Thị C đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc và xem xét thẩm định, định giá là 28.355.000đồng (hai mươi tám triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn đồng). Bị đơn anh Hà Văn C phải trả cho bà Nông Thị C số tiền 14.177.500 đồng (mười bốn triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người 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, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

12. Về án phí: Anh Hà Văn C chịu 150.000đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung vào Ngân sách Nhà nước. Bà Nông Thị C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

13. Quyền kháng cáo: Ân xử công khai sơ thẩm. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

14. Quyền thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định 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.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND huyện Cao Lộc;
- Chi cục THADS huyện Cao Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; lưu trữ.

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

**Lương Thị Mỹ Hạnh**