

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HỮU LŨNG  
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 09/2021/DS-ST  
Ngày 16 - 7 - 2021  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
đổi quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỮU LŨNG, TỈNH LẠNG SƠN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Tuyết.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Lê Xuân Nghiêm.

Ông Nguyễn Minh Đức.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vy Thị Mai Hương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 50/2020/TLST-DS, ngày 02 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2021/QĐXXST - DS ngày 19/4/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2021/QĐST-DS, ngày 12/5/2021, Thông báo chuyển ngày xét xử sơ thẩm số: 05/TB-TA, ngày 04/6/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 13/2021/QĐST-DS, ngày 29/6/2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Đàm Văn H, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

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

1. Bà Lý Thị P.

Địa chỉ: Thôn 6, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nông Thu H, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt. (theo văn bản ủy quyền ngày 23/6/2021)

2. Chị Nông Thu H, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

3. Anh Đàm Văn K, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

4. Bà Hoàng Thị K, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

5. Anh Đàm Huy H, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

6. Anh Đàm Văn N, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

7. Anh Đàm Quang H, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

8. Anh Đàm Văn T, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

9. Anh Đàm Tiến D, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

10. Chị Đàm Hải Y, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 8, ngõ 206, phường C, quận L, thành phố Hà Nội. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

11. Chị Triệu Thị Cẩm N, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

12. Ủy ban nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn H, chuyên viên Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Số 03, đường 19/8, khu An Ninh, thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt. (theo văn bản ủy quyền số 660/GUQ-UBND, ngày 21/5/2021)

- *Người làm chứng:* Ông Trần Ngọc T; địa chỉ: Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hoàng Thị L trình bày:*

Bà là vợ của ông Đàm Mạnh L (đã chết năm 2014, do bị ốm), gia đình chồng bà có ba anh em trai là Đàm Quang T, Đàm Văn L và Đàm Văn H, khi các con trai xây dựng gia đình ra ở riêng, bố mẹ chồng bà đã phân chia đất cho để canh tác, từ đó các anh em sử dụng đúng diện tích đất đã được bố mẹ phân chia. Tuy nhiên, để thuận tiện cho việc canh tác, sử dụng đất gia đình bà và gia đình ông Đàm Văn H, nhà bà Lý Thị P đã thỏa thuận đổi đất cho nhau, cụ thể nội dung đổi như nào bà không được ký nhưng bà thấy chồng bà nói theo thỏa thuận ông H sẽ lấy phía sau nhà bà bây giờ đang ở và nhà bà lấy phía đằng trước (tức là cửa nhà bà bây giờ), sau

khi thỏa thuận đổi đất xong cả hai gia đình đều xây tường rào bao quanh làm ranh giới, còn giữa nhà bà và nhà bà Lý Thị P, sau khi thực hiện thỏa thuận với nhà bà P, bà đã chuyển đổi sang tên cho nhà khác, không có liên quan gì đến vụ án, nên bà không có ý kiến gì.

Đến đầu năm 2019, khi nhà bà xây dựng quán bán hàng, trước khi khởi công ông H không có ý kiến gì nhưng đến khi hoàn thiện thì ông bảo vợ sang nhà bà đòi đất và đòi tiền. Bà thấy vô lý vì đất hai gia đình đã đổi với nhau cách đây 20 năm rồi, nay đòi lại như vậy là không được. Nếu ông H vẫn kiên quyết đòi lại đất như vậy, bà sẽ trả lại cho ông với điều kiện ông phải trả lại cho gia đình bà toàn bộ diện tích đất gia đình bà đã đổi với ông, do ông H tự ý vi phạm thỏa thuận cam kết đổi đất. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đàm Văn H phải trả lại cho gia đình bà được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất là 351m<sup>2</sup>. Cụ thể: Yêu cầu ông H trả lại bà diện tích đất 158m<sup>2</sup> tại tờ số 17 thửa số 97 bản đồ địa chính xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Yêu cầu ông H trả lại diện tích đất 143m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 16 thửa số 15 bản đồ địa chính xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Yêu cầu ông H trả lại diện tích đất 50m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 17 thửa số 100 bản đồ địa chính xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Toàn bộ diện tích đất trên gia đình bà đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/02/1999.

Sau khi xem xét thẩm định phần diện tích đất bà L yêu cầu ông H trả lại cụ thể: Tại thửa số 100, tờ bản đồ số 17 bà yêu cầu ông H phải trả lại cho bà diện tích đất là 76,9m<sup>2</sup>. Tại thửa đất số 97 tờ bản đồ số 17 bà yêu cầu ông H phải trả lại cho bà diện tích đất là 94,2m<sup>2</sup>. Tại thửa số 15 tờ bản đồ số 16 bà yêu cầu ông H phải trả lại cho bà diện tích đất là 168,6m<sup>2</sup>. Tổng diện tích đất bà yêu cầu ông H trả lại là 339,7m<sup>2</sup> đều ở tại Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, ngày 06/02/1999 đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chồng bà là Đàm Văn L.

Đối với các tài sản trên phần đất tranh chấp: Tại thửa 100, tờ bản đồ số 17 trên đất ông H đã xây dựng tường rào bằng cây và các cây trồng, bà yêu cầu ông H phải tự di dời các tài sản trên đất đi theo quy định. Tại thửa 97 tờ bản đồ số 17 trên đất con trai ông H là Đàm Tiến D có xây dựng công trình là cổng nhà, tường bao và cây ăn quả, bà đề nghị gia đình ông H tự di dời các tài sản đi, bà sẽ không phải chịu chi phí gì. Đối với việc sau thửa 97 của nhà bà, có 01 ngôi nhà của con ông H là Đàm Tiến D đang ở bà lấy lại phần đất của nhà bà còn nhà ông H đi lại như nào là việc của ông H bà không có ý kiến. Tại thửa số 15 tờ bản đồ số 16 trên đất ông H có xây dựng giàn phun để tưới rau, bà yêu cầu ông H phải di dời tài sản đi để trả lại nguyên hiện trạng đất cho gia đình bà. Đối với các chi phí di dời ông H phải tự chịu trách nhiệm, trường hợp nhà ông H không thể di dời tài sản đi, bà cũng đồng ý nhà bà sẽ quản lý, sử dụng toàn bộ các tài sản của nhà ông trên đất nhà bà và bà sẽ có trách nhiệm thanh toán giá trị các tài sản theo giá của Hội đồng định giá. Trường hợp nếu gia đình bà có sử dụng phần đất nào của nhà ông H, bà sẽ hoàn trả lại trên phần đất chồng bà đổi với gia đình ông Hanh có tài sản gì của bà, bà cũng tự có trách nhiệm di dời theo quy định nếu trường hợp bà không tự di dời được đề nghị giải quyết cho nhà ông H được quản lý, sử dụng và phải thanh toán giá trị tài sản cho gia đình bà theo quy định.

Tại phiên tòa bà L trình bày bà không được biết việc thỏa thuận giữa chồng bà và nhà ông H, bà Lý Thị P, tuy nhiên bà cũng có biết việc gia đình ông H quản lý, sử dụng đất của bà nhưng do khi đó hai nhà chưa có mâu thuẫn gì nên bà không có ý kiến gì. Nay, do chỗ đất nhà ông H đã thỏa thuận đổi cho nhà bà rồi nhưng ông H không chịu thực hiện, mặc dù phần thỏa thuận đó chỉ là thỏa thuận riêng giữa nhà bà và nhà ông H, không có lập giấy tờ gì nhưng do ông H không chịu thực hiện làm nhà bà thiệt thòi nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H phải trả lại cho bà đất ở tại ba thửa đất số 100, tờ bản đồ số 17 diện tích đất là 76,9m<sup>2</sup>, thửa đất số 97 tờ bản đồ số 17 diện tích đất là 94,2m<sup>2</sup>, thửa số 15 tờ bản đồ số 16 diện tích đất là 168,6m<sup>2</sup>. Tổng diện tích đất bà yêu cầu ông H trả lại là 339,7m<sup>2</sup> đều ở tại Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chồng bà là Đàm Văn L ngày 06/02/1999. Đối với các tài sản trên đất yêu cầu nhà ông H phải tự di dời nếu không thì gia đình bà sẽ được quản lý, sử dụng và bà sẽ thanh toán giá trị cho nhà ông H. Đối với những phần đất của nhà ông H nếu bà đang quản lý, sử dụng bà sẽ có trách nhiệm trả lại cho nhà ông H, phần thỏa thuận giữa nhà bà với nhà ông H sẽ được hủy bỏ. Thực tế, nhà bà cũng không quản lý, sử dụng phần đất nào của nhà ông H. Đối với thỏa thuận giữa nhà bà với nhà bà Lý Thị P bà không có ý kiến gì. Đối với các chi phí tố tụng bà yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

*Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Đàm Văn H trình bày:*

Ông là em trai của ông Đàm Văn L, chồng bà L (ông L đã chết năm 2014), gia đình ông có 07 anh, chị em. Khi các anh, chị em trong gia đình ông lập gia đình ra ở riêng thì đều được bố mẹ chia cho đất để làm nhà và trồng trọt, còn phần đất ruộng là ruộng khoáng sản của Hợp tác xã ngày xưa phân cho từng hộ gia đình. Năm 2000 gia đình ông, gia đình bà L và nhà bà Lý Thị P có lập giấy cam kết chuyển nhượng đất với nội dung : Cả ba hộ gia đình có số diện tích đất sát gần nhau, liên quan đến nhau và đều nằm trong sổ đỏ của ba nhà. Nay để thuận tiện sử dụng ba hộ đã bàn bạc, thống nhất quy đổi thành từng mảnh cho ba hộ như sau: Về phía nhà bà Lý Thị P từ nay sẽ được phép sử dụng phần đất liền thổ của mình, ranh giới tính từ đường cái Quốc lộ 1A nhìn sang phía vườn bà P giáp gianh bà C. Mặt tiền cột điện đường cái làm cột mốc (gọi là cột mốc số 1) kéo dây thẳng đến cuối vườn chị P tới bờ xếp đá, xương rồng ta chôn cột xi măng (làm cột mốc số 2). Như vậy, nhà bà P chỉ có một ranh giới với nhà ông và nhà bà L, có 02 cột mốc làm chuẩn phía ngoài là mốc số 1, phía trong vườn là mốc số 2 kéo dây là có ranh giới hai bên. Về phía nhà ông H và nhà bà L, các bên đã thỏa thuận chia đều phần đất của mình làm hai phần theo dải đất từ đường cái nhìn sang phía đồi bà C. Cụ thể hai lô đất đều có mặt tiền là đường cái, phía trong (hậu) là 6m. Như vậy, hộ gia đình nhà ông H sẽ sử dụng lô đất có chiều dài một bên chung ranh giới mốc số 1 đến mốc số 2 với bà P, còn một bên chung ranh giới chiều dài với hộ bà L, cộng với phía trước đường cái mặt tiền là 7m và phía sau hậu là 7m. Hộ bà L (ông L) sẽ sử dụng lô đất có chiều dài một bên chung ranh giới với nhà ông H, tính từ đường cái trở vào, còn bên kia từ bờ hồ đến theo đường nhà anh S và cộng phía đường cái có mặt tiền ước tính là 7m, phía trong hậu là 7m. Tất cả các phần đất của ba hộ đã được phân định rõ ràng cho ba hộ

để thuận tiện sử dụng, cả ba hộ đều nhất trí yêu cầu cam kết với nhau không được tùy ý di chuyển mốc, không được trồng vào quá mốc, chỉ được phép xây tường rào ranh giới. Sau đó các bên cùng ký kết vào giấy cam kết.

Phần đất ông H thỏa thuận nhập vào để phân chia cho thuận tiện sử dụng là đất vườn được bố mẹ chia cho sử dụng, còn đất của nhà bà L là đất ruộng được Hợp tác xã chia, đất nhà bà Lý Thị P là đất vườn. Cả 3 phần đất của ba nhà đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ sau khi viết cam kết, ba hộ gia đình vẫn sử dụng đất bình thường, tuy nhiên, ba hộ chỉ là tự thỏa thuận với nhau, chưa đến cơ quan chuyên môn để xin làm thủ tục tách đất, đất của nhà ai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ trước như nào thì sau khi thực hiện cam kết vẫn nguyên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2001, nhà bà L đã bán đất đã đổi với nhà bà P cho nhà ông Trần Ngọc T, bán phần đất 7m mặt tiền và 7m mặt hậu đã được ba nhà thỏa thuận thống nhất để hộ bà L được sử dụng. Khi bán bà L không có thông báo gì cho ông và bà P, sau đó bà L có sang nói chuyện với bà P, tạo điều kiện để nhà ông Trần Ngọc T làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà P không ở nhà có ủy quyền cho con gái là Nông Thị H thực hiện các thủ tục cho bà L, do đó đến nay nhà ông T đã có được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần bà P đổi cho bà L. Đất bà L đổi bà đã bán đi rồi đến đầu năm 2020, bà L làm đơn ra xã yêu cầu ông phải trả đất cho bà, ông không đồng ý, phần đất này ông cũng không rõ thuộc thửa đất nào trong các thửa đất bà L yêu cầu ông phải trả.

Đối với thửa đất ruộng khoán, năm 1995 ông có mua lại của vợ chồng bà L đám ruộng có diện tích 5 thước khoảng 20m<sup>2</sup>, với giá 6.000.000 đồng, khi mua không lập giấy tờ do khi đó vợ chồng bà L bảo ông có một ít ruộng cho nhau còn được làm gì phải làm giấy tờ. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà L, tuy nhiên gia đình ông vẫn sử dụng đất liên tục từ năm 1995 đến nay.

Bà L còn yêu cầu ông phải trả cho bà một đám đất có diện tích hơn 150m<sup>2</sup>, là không có thật, không biết bà lấy diện tích đất đấy ở đâu để bảo ông tranh chấp với bà. Khi anh em trong gia đình ra ở riêng, đều được bố mẹ chia đất như nhau, phần đất của nhà nào nhà đó sử dụng, đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không rõ như nào bà L lại bảo ông tranh chấp, đất của nhà bà được chia bà đã bán đi hết rồi, bà không còn chỗ nào nữa. Tuy nhiên, khi nhà bà L bán hết đất mặt đường không có đường để đi ra bên ngoài đã xin gia đình ông một lối đi, vì tình cảm gia đình ông đồng ý mở lối đi cho nhà bà L 5m, bà L đã lấy chỗ đó để xây quán bán hàng, nhà ông vẫn còn 5m nữa thì mẹ con bà L lại sang hỏi mượn thêm 5m nữa để cho con trai bà Đàm Văn N sử dụng bán hàng, vợ chồng ông bảo muốn mượn phải làm giấy tờ, còn phần cho thì vợ chồng ông đồng ý cho nhưng phải tách sổ, bà L làm móng xong ông bảo sang nhà ông làm giấy tờ nhưng bà L không đồng ý lại nói là đất của nhà bà bà có quyền. Do đó, đã xảy ra tranh chấp giữa hai nhà nhưng phần đất dẫn đến tranh chấp không nằm trong thỏa thuận giữa ba nhà, mà nó là chuyện riêng giữa nhà ông và nhà bà L. Từ trước đến nay nhà ông vẫn sử dụng đất thường xuyên, L tục, sau khi đổi đất cho thuận tiện sử dụng không nhà nào có ý kiến gì. Nay bà L đòi ông trả đất tại ba thửa như bà trình bày ông không đồng ý.

Tại phiên tòa, ông H vẫn giữ nguyên ý kiến không chấp nhận các yêu cầu của bà L, ông đề nghị tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận giữa ba nhà và sau này mỗi nhà sẽ có trách nhiệm đi thực hiện việc kê khai cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Về chi phí tố tụng, bà L phải tự chịu các chi phí theo quy định.

*Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị K trình bày:*

Chồng bà ông Đàm Văn H là em trai của ông Đàm Văn L, chồng bà L (ông L đã chết năm 2014), gia đình chồng bà có 07 anh, chị em. Khi các anh, chị em bên nhà chồng bà lập gia đình ra ở riêng thì đều được bố mẹ chia cho đất để làm nhà và trồng trọt, còn phần đất ruộng là ruộng khoán sản của Hợp tác xã ngày xưa phân cho từng hộ gia đình. Khoảng năm 2000 gia đình bà, gia đình bà L và nhà bà Lý Thị P có lập giấy cam kết chuyển nhượng đất, các phần đất cam kết đổi của ba nhà đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Từ sau khi viết cam kết, ba hộ gia đình vẫn sử dụng đất bình thường, tuy nhiên, chỉ là tự thỏa thuận với nhau, chưa đến cơ quan chuyên môn để xin làm thủ tục tách đất, đất của nhà ai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ trước như nào thì sau khi thực hiện cam kết vẫn nguyên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2002, nhà bà L đã bán đất cho nhà ông Trần Ngọc T, bán phần đất đã đổi với nhà bà P đi. Đối với thửa đất ruộng khoán, năm 1995 gia đình bà có mua lại của vợ chồng bà L đám ruộng có diện tích 5 thước khoảng 20m<sup>2</sup>, với giá 6.000.000 đồng, khi mua không lập giấy tờ. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà L, tuy nhiên gia đình bà vẫn sử dụng đất L tục từ năm 1995 đến nay. Bà L còn yêu cầu chồng bà phải trả một đám đất có diện tích hơn 150m<sup>2</sup>, là không có thật. Khi nhà bà L bán hết đất mặt đường không có đường để đi ra bên ngoài đã xin gia đình bà một lối đi, vì tình cảm gia đình vợ chồng bà đồng ý mở lối đi cho nhà bà L 5m, bà L đã lấy chỗ đó để xây quán bán hàng, nhà bà vẫn còn 5m nữa thì mẹ con bà L lại sang hỏi mượn thêm 5m nữa, vợ chồng bà bảo phải làm giấy tờ mượn, nhưng sau đó bà L lại nói là đất của bà nên bà có quyền. Do đó, đã xảy ra tranh chấp giữa hai nhà, nhưng diện tích đất để xảy ra tranh chấp không nằm trong phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng giữa ba nhà nên không L quan đến vụ án.

Tại phiên tòa, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của bà L, đề nghị tiếp tục thực hiện theo giấy cam kết chuyển nhượng đất ngày 12/3/2000.

*Tại bản tự khai những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bà Liên anh Đàm Văn N, chị Đàm Hải Y, anh Đàm Văn K trình bày:*

Các anh, chị là con của ông Đàm Mạnh L (đã chết năm 2014, do bị ốm), và bà Hoàng Thị L. Các anh, chị đều đồng ý với các yêu cầu của bà Liên về việc đòi lại đất gia đình ông Đàm Văn H tranh chấp với gia đình bà L. Cụ thể, yêu cầu ông Hanh phải trả lại tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 17 diện tích đất là 76,9m<sup>2</sup>; thửa đất số 97 tờ bản đồ số 17 diện tích đất là 94,2m<sup>2</sup>; thửa số 15 tờ bản đồ số 16 diện tích đất là 168,6m<sup>2</sup>. Tổng diện tích đất yêu cầu ông H trả lại là 339,7m<sup>2</sup> đều ở tại Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bố tôi là Đàm Văn L ngày 06/02/1999. Đối với các tài sản trên đất tranh chấp

đề nghị nhà ông H phải thực hiện di dời theo quy định nếu ông Hanh không di dời được các anh, chị cũng đề nghị bà Liên được quản lý, sử dụng và bà Liên sẽ có trách nhiệm thanh toán cho nhà ông H theo giá trị đã định giá. Nếu gia đình anh, chị có sử dụng phần đất nào của nhà ông H, gia đình sẽ hoàn trả lại trên phần đất đổi với gia đình ông, gia đình sẽ tự có trách nhiệm di dời theo quy định nếu trường hợp không tự di dời được đề nghị giải quyết cho nhà ông H được quản lý, sử dụng và phải thanh toán giá trị tài sản theo quy định.

Tại phiên tòa chị Đàm Hải Y vắng mặt, tại đơn xin xét xử vắng mặt chị không có bổ sung thêm yêu cầu gì, các anh Đàm Văn K, anh Đàm Văn N vẫn giữ nguyên ý kiến đồng ý với yêu cầu của bà Hoàng Thị L với ông Đàm Văn H, buộc ông Hanh phải trả lại đất cho bà Liên.

*Tại biên bản lấy lời khai những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía ông Hanh là anh Đàm Huy H, anh Đàm Mạnh D, anh Đàm Văn T, anh Đàm Quang H trình bày:*

Các anh đều được biết sự việc năm 2000 giữa ba gia đình là gia đình ông Đàm Văn L, gia đình bà Lý Thị P và gia đình các anh có thỏa thuận đổi đất để thuận tiện sử dụng. Sau khi ba nhà đổi đất xong không có tranh chấp gì, đến năm 2020, bà Liên mới bắt đầu đòi lại đất gia đình các anh đang sử dụng, gia đình các anh không nhất trí, đề nghị tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận của ba nhà.

Tại phiên tòa, anh Dũng vắng mặt, không có yêu cầu bổ sung gì, các anh Đàm Huy H, Đàm Văn T, Đàm Quang H đều nhất trí với ý kiến của ông Hanh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nông Thu H tại bản tự khai và tại phiên tòa trình bày:*

Chị là con của bà Lý Thị P được mẹ chị cho quản lý, sử dụng diện tích đất đã thực hiện đổi cùng với nhà ông Đàm Văn H, bà Hoàng Thị L. Chị có được biết sự việc năm 2000, mẹ chị là bà Lý Thị P đã thực hiện cam kết đổi đất cho thuận tiện sử dụng đổi với nhà bà L (ông L) và ông H, sau khi ba nhà thực hiện cam kết xong thì đã quản lý, sử dụng đất bình thường, không có tranh chấp gì.

Khoảng năm 2001, 2002 khi bà L bán đất cho nhà ông Trần Ngọc T, khi đó mẹ chị đang ở trong miền nam thì đã bảo chị đứng ra lo các thủ tục cho nhà bà L thuận tiện bán đất, vì phần đất bà L sử dụng theo cam kết 7m mặt tiền, 7m hậu chủ yếu là nằm trên phần đất của mẹ chị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó nhà ông T đã làm được sổ đỏ, tách sổ từ nhà chị sang nhà ông T. Khi đổi đất ba nhà như vậy, mẹ chị có các thêm cho bà L số tiền là 2.000.000 đồng vì nhà bà L có một thửa ruộng mặt đường.

Đất ba nhà đã cam kết đổi với nhau nhưng bà L hiện nay khởi kiện như vậy chị không đồng ý, phần đất đổi với mẹ chị hiện nay bà L đã bán từ năm 2001 - 2002 rồi, nay không còn nữa. Còn giữa bà L và ông H tranh chấp với nhau thửa đất khác lại lời phần đất đã đổi ra khởi kiện như vậy là không đúng. Hiện nay, chị là con gái của bà P chị đang quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất của bà cam kết đổi với hai nhà,

sau khi đổi đất chị đã xây nhà trên phần đất đã đổi. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng giải quyết không chấp nhận các yêu cầu của bà L.

Tại phiên tòa, chị H vẫn giữ nguyên các trình bày và đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận các yêu cầu của bà L vì nếu bà L bảo nhà bà thiết thời là không đúng, thực tế nhà chị so với nhà bà L, nhà ông H là thiết thời nhất nhưng thỏa thuận đã viết ra nên chị yêu cầu tiếp tục thực hiện theo đúng thỏa thuận.

*Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị P trình bày:*

Gia đình bà, ông Đàm Văn L, ông Đàm Văn H có thỏa thuận đổi đất với nhau từ trước, sau đó đến năm 2000 có làm giấy cam kết chuyển nhượng đất. Sau khi thực hiện thỏa thuận cả ba gia đình đều quản lý, sử dụng đất ổn định, do đó, đề nghị nhà bà Liên thực hiện đúng theo thỏa thuận.

*Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H trình bày:*

Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đàm Văn L, ông Đàm Văn H đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Sau khi hai hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn quản lý, sử dụng bình thường, không có biến động gì. Việc các đương sự có thỏa thuận đổi đất như nào Ủy ban không nắm được. Đề nghị Tòa án căn cứ theo các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

*Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Triệu Cẩm N trình bày:*

Chị là vợ của anh Đàm Mạnh D, vợ chồng chị đã được bố mẹ chồng là ông H, bà K xây dựng cho 01 ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất số 96 tờ bản đồ số 17 bản đồ địa chính xã S. Tại thửa 97 tờ bản đồ số 17, bố mẹ chồng chị có xây dựng tường bao, cổng và trồng các cây ăn quả trên đất. Nếu hiện nay nhà bà L đòi lại thửa 97 thì gia đình chị sẽ không có lối đi nào để đi vì thửa đất có nhà của chị đã bị vây bọc xung quanh. Do đó, chị đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận các yêu cầu của bà L.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hữu Lũng cung cấp cho Tòa án việc cấp đất cho gia đình ông Đàm Văn L, Đàm Văn H là đúng theo quy định, việc thỏa thuận đổi như nào Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Hữu Lũng không được biết.

Ủy ban nhân dân xã S, huyện H cung cấp thông tin: Ba hộ bà Lý Thị P, ông Đàm Văn H, ông Đàm Văn Lành đã tự thỏa thuận đổi đất cho nhau, việc đổi đất Ủy ban nhân dân xã không nắm được, chỉ sau khi các đương sự phát sinh tranh chấp khi cung cấp giấy tờ cho Ủy ban thì mới biết được sự việc. Hai hộ bà Hoàng Thị L, ông Đàm Văn H đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đề nghị Tòa án căn cứ theo các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đi xem xét thẩm định và định giá đối với diện tích đất tranh chấp, cụ thể: Đất tranh chấp gồm 03 thửa:

- Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính xã S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/02/1999 mang tên bà Hoàng Thị L. Đất thuộc



vị trí 1, thuộc địa phận xã S giáp thị trấn H, ngã 3 đường quốc lộ 1 mới giao đường quốc lộ 1 cũ, là đất ở, có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp đất hộ bà Nông Thu H; phía Nam giáp đất hộ ông Trần Ngọc T, phía Đông giáp đất hộ ông Đàm Tiến D, phía Tây giáp đường quốc lộ 1A cũ. Đất có diện tích 94,2m<sup>2</sup> có giá là 12.000.000/m<sup>2</sup>, có tổng giá trị là 1.130.400.000 đồng. Công trình trên đất có 01 cổng ra vào có mái lợp tôn trụ cổng xây gạch chỉ đỏ, 01 tường xây cay, tổng giá trị công trình trên đất là: 20.641.000 đồng. Cây trên đất có 01 cây bưởi có giá 416.000 đồng, 02 cây lộc vừng có giá 132.000 đồng, 01 cây khế có giá 922.000 đồng, 01 cây mít có giá 515.000 đồng, các cây có tổng giá trị là 1.985.000 đồng. Tổng giá trị đất và các tài sản trên thửa đất là 1.153.026.000 đồng.

- Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính xã S, đất tranh chấp được xác định có địa danh, địa điểm tại: Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/02/1999 mang tên bà Hoàng Thị L. Đất thuộc vị trí 2, thuộc địa phận xã S giáp thị trấn H, ngã 3 đường quốc lộ 1 mới giao đường quốc lộ 1 cũ, là đất thổ cư + vườn, đất có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp đất hộ Hoàng Thị L, phía Nam giáp đất hộ ông Trần Đức T, phía Đông giáp đất hộ ông Đàm Văn H, phía Tây giáp đất hộ bà Hoàng Thị L, có diện tích 76,9m<sup>2</sup>. Trong đó xác định, đất thổ cư có giá: 12.000.000đ/m<sup>2</sup>, có diện tích 40m<sup>2</sup>, có giá là 480.000.000 đồng; đất vườn có giá: 500.000đ/m<sup>2</sup>, có diện tích 36,9m<sup>2</sup> có giá là 18.450.000 đồng. Công trình trên đất có hai bức tường xây cay có giá trị 16.262.000 đồng. Cây trên đất có 03 cây lát, có giá 478.000 đồng, 02 cây sưa có giá 508.000 đồng, 01 cây mắc mật có giá 1.152.000 đồng, 03 cây mít có giá 2.364.000 đồng, 02 cây khế có giá 922.000 đồng, các cây trồng có tổng giá trị là 5.424.000 đồng. Tổng giá trị đất, công trình, cây trên đất là 520.136.000 đồng.

- Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 16, bản đồ địa chính xã S, đất tranh chấp được xác định có địa danh, địa điểm tại: Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/02/1999 mang tên bà Hoàng Thị L. Đất thuộc vị trí 1, khu vực 1, là đất trồng lúa có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp đất hộ ông Đỗ Trí V, phía Nam giáp đất hộ ông Đặng Văn M, phía Đông giáp đất hộ ông Hoàng Văn N, phía Tây giáp đất hộ ông Hoàng Quốc D. Đất có giá 300.000đ/m<sup>2</sup>, đất có diện tích 168,8m<sup>2</sup> có giá 50.640.000 đồng. Trên đất có 01 dàn phun nước tưới cây có giá là 3.000.000đ. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 53.640.000 đồng.

Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng đã tiến hành triệu tập ông Trần Ngọc T tham gia với tư cách người làm chứng nhưng ông Trần Ngọc T không đến Tòa án theo giấy triệu tập, thông báo của Tòa án.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của pháp luật. Về thông báo thụ lý vụ án, xác định tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng, gửi các văn bản tố tụng đã thực hiện đúng quy định, các đương sự đã chấp hành các quy định. Tuy nhiên, việc xác định quan hệ tranh chấp cần thực hiện đúng theo quy định

tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 118, 119 Bộ luật dân sự. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị L, ông Đàm Văn L, bà Hoàng Thị L tiếp tục quản lý, sử dụng các phần đất đã đổi theo cam kết chuyển nhượng đất năm 2000. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của bà L không được chấp nhận nên bà phải chịu toàn bộ chi phí. Về án phí: Bà L phải chịu án phí nhưng do bà thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin được miễn án phí nên bà được miễn án phí theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng đã triệu tập ông Trần Ngọc T tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng, ông Tuấn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành các thủ tục giải quyết vụ án vắng mặt ông.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị P, Ủy ban nhân dân huyện Hữu Lũng, anh Đàm Mạnh D, chị Đàm Hải Y. Tuy nhiên, bà Lý Thị P đã có giấy ủy quyền cho con gái là chị Nông Thu H tham gia tố tụng, chị H có mặt và tất cả những người vắng mặt đều có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục xét xử vụ án, theo quy định tại Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Bà Hoàng Thị L có đơn khởi kiện ông Đàm Văn H yêu cầu giải quyết về tranh chấp quyền sử dụng đất nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết, xác định các bên đều trình bày có việc đổi đất cho nhau để thuận tiện sử dụng, nhưng bà L và các con cho rằng mình không biết việc đổi đất, việc đổi đất như nào là do chồng bà tự đổi nên bà yêu cầu nhà ông H trả lại bà toàn bộ diện tích đã đổi. Ông H cho rằng hai bên đã đổi đất liên tục thời gian hơn 20 năm nên theo đúng thỏa thuận đổi để thực hiện, ông không đồng ý trả lại đất đã đổi nhà bà L. Vì vậy, xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất. Bị đơn ông Đàm Văn H có địa chỉ tại Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

[4] Về trách nhiệm dân sự: Bà Hoàng Thị L khởi kiện yêu cầu ông Đàm Văn H phải trả lại cho bà diện tích đất tại 03 thửa đất là thửa số 100 tờ bản đồ số 17 diện tích đất là 76,9m<sup>2</sup>, thửa số 97 tờ bản đồ số 17 diện tích đất là 94,2m<sup>2</sup>, thửa số 15 tờ bản đồ số 16 diện tích đất là 168,6m<sup>2</sup>. Tổng diện tích đất bà L yêu cầu ông H phải trả lại là 339,7m<sup>2</sup> đều ở tại Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, ngày 06/02/1999

đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Hữu Lũng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đàm Văn L chồng bà.

[5] Xét thấy, ngày 12/3/2000 giữa ba nhà ông Đàm Văn L, ông Đàm Văn H, bà Lý Thị P có viết giấy cam kết chuyển nhượng đất, sau khi các bên cam kết chuyển nhượng đất đã thực hiện đúng theo thỏa thuận, quản lý, sử dụng đất bình thường.

[6] Việc cam kết chỉ do ba nhà tự đứng ra, không có xác nhận của chính quyền địa phương, có chữ ký của người chứng kiến ông Bùi Thái S, hiện nay ông S đã chết.

[7] Sau khi thực hiện cam kết chuyển nhượng đất từ ngày 12/3/2000, các hộ đều chưa đi thực hiện việc xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất của nhà ai vẫn ở trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà đó. Tuy nhiên, đối với phần đất bà P thực hiện đổi với nhà bà L thì bà L đã chuyển nhượng cho nhà ông Trần Ngọc T, hiện nay ông Trần Ngọc T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[8] Cụ thể, sau khi thực hiện cam kết chuyển nhượng đất thực tế nhà bà L sử dụng một phần thửa 95 tờ bản đồ số 17 được cấp Giấy chứng nhận đứng tên bà P, một phần thửa 96 tờ bản đồ số 17 và một phần thửa 101 tờ bản đồ số 17 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H; nhà ông H được sử dụng một phần thửa đất số 97 tờ bản đồ số 17, một phần thửa 100 tờ bản đồ 17, thửa 15 tờ bản đồ số 16 của nhà bà Liên đứng tên ông Đàm Văn L và một phần thửa 95 tờ bản đồ số 17 đứng tên bà P; nhà bà Lý Thị P được quản lý, sử dụng một phần thửa 96 tờ bản đồ 17 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H.

[9] Bà L ban đầu trình bày bà có biết việc thỏa thuận đổi đất của ba nhà nhưng sau đó bà lại cho rằng bà không biết việc chồng bà thỏa thuận đổi đất như nào. Trên các thửa đất bà L yêu cầu ông H trả lại, hiện nay đều có các tài sản của nhà ông H, như vậy, việc bà L cho rằng không biết có việc thỏa thuận giữa ba gia đình là không đúng. Các phần trình bày của bà L có sự mâu thuẫn nhau. Ngoài ra, đối với các phần đất gia đình bà đổi với bà P, bà cũng đã thực hiện việc chuyển nhượng cho người khác tại một phần thửa 95 tờ bản đồ số 17, quá trình chuyển nhượng đã cùng với gia đình bà P hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng cho người nhận chuyển nhượng.

[10] Về hình thức của thỏa thuận: Văn bản thỏa thuận đã được ba hộ thống nhất viết tay, có người làm chứng ký xác nhận. Giữa các đương sự chỉ lập giấy viết tay trao đổi mảnh đất cho nhau mà không thực hiện bất kỳ thủ tục công chứng hay chứng thực. Như vậy, theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai thỏa thuận văn bản chưa đảm bảo về mặt hình thức. Tuy nhiên, cả ba gia đình sau khi thỏa thuận đổi với nhau đã sử dụng ổn định, lâu dài trên phần đất mà mình chuyển đổi trong nhiều năm, đồng thời đã xây dựng các công trình kiến trúc và trồng cây trên diện tích đó.

[11] Về nội dung thỏa thuận: Gia đình bà Lý Thị P, ông Đàm Văn H, ông Đàm Văn L đã tự nguyện thực hiện thỏa thuận đổi đất từ ngày 12/3/2000, việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, lừa dối, thỏa thuận không vi phạm đạo đức, điều cấm.

[12] Bà L yêu cầu trả lại toàn bộ diện tích đất đã chuyển đổi tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 17 diện tích đất là 76,9m<sup>2</sup>, thửa đất số 97 tờ bản đồ số 17 diện tích đất là 94,2m<sup>2</sup>, thửa số 15 tờ bản đồ số 16 diện tích đất là 168,6m<sup>2</sup>. Tổng diện tích đất bà yêu cầu ông H trả lại là 339,7m<sup>2</sup> đều ở tại Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chồng bà là Đàm Văn L ngày 06/02/1999.

[13] Đối với những tài sản trên đất, cụ thể: Thửa 100, tờ bản đồ số 17 trên đất ông H đã xây dựng tường rào bằng cây và các cây trồng gồm 03 cây lát, 02 cây sưa, 01 cây móc mật, 03 cây mít, 02 cây khế. Tại thửa 97 tờ bản đồ số 17 trên đất hiện anh Đàm Tiến D con trai ông H đang quản lý, sử dụng có xây dựng công trình là cổng nhà, tường bao và trồng cây ăn quả là 01 cây bưởi, 02 cây lộc vừng, 01 cây khế, 01 cây mít. Tại thửa số 15 tờ bản đồ số 16 ông H có xây dựng giàn phun để tưới rau. Đối với các tài sản trên đất bà Liên yêu cầu ông H phải tự di dời để trả lại nguyên hiện trạng đất cho bà, chi phí di dời ông H phải tự chịu trách nhiệm. Trường hợp nhà ông H không thể di dời tài sản đi, bà cũng đồng ý nhà bà sẽ quản lý, sử dụng toàn bộ các tài sản của nhà ông trên đất nhà bà và bà sẽ có trách nhiệm thanh toán giá trị các tài sản theo giá của Hội đồng định giá.

[14] Trường hợp nếu gia đình bà L có sử dụng phần đất nào của nhà ông H, bà sẽ hoàn trả lại trên phần đất chồng bà đối với gia đình ông H có tài sản gì của bà, bà cũng tự có trách nhiệm di dời theo quy định nếu trường hợp bà không tự di dời được đề nghị giải quyết cho nhà ông H được quản lý, sử dụng và phải thanh toán giá trị tài sản cho gia đình bà theo quy định.

[15] Đối với thửa 97 là thửa đất có cổng, tường bao và cây trồng của anh Đàm Tiến D, con trai ông H, sau thửa 97 là thửa 96 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà ông H, có 01 ngôi nhà của vợ chồng anh Đàm Tiến D đang quản lý, sử dụng bình thường. Nếu thực hiện việc đổi trả đất cho bà L ở thửa 97, gia đình anh Đàm Tiến D sẽ không có lối đi nào khác, sẽ gặp khó khăn trong quá trình quản lý, sử dụng đất.

[16] Thấy rằng, thỏa thuận giữa ba gia đình nhà ông Đàm Văn L (bà L), ông Đàm Văn H (bà K), bà Lý Thị P (ông N) là hoàn toàn tự nguyện. Thỏa thuận đã được thực hiện từ ngày 12/3/2000 cho đến khi phát sinh tranh chấp năm 2019, tính đến thời điểm phát sinh tranh chấp thỏa thuận đã được các đương sự thực hiện thống nhất trong 19 năm.

[17] Như vậy, về mục đích của giao dịch là nhằm hướng đến lợi ích các chủ thể mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch đó là mong muốn cả ba gia đình đều thuận tiện trong quá trình quản lý, sử dụng đất. Mục đích đã đạt được nên nếu phá vỡ thỏa thuận sẽ làm ảnh hưởng rất nhiều đến cả 03 hộ gia đình.

[18] Trong thỏa thuận có ba gia đình là gia đình ông Đàm Văn L, gia đình ông Đàm Văn H, gia đình bà Lý Thị P nhưng bà L cho rằng thỏa thuận giữa nhà bà với nhà bà P đã được thực hiện bà không có ý kiến gì, còn đối với nhà ông H bà yêu cầu không tiếp tục thực hiện thỏa thuận, buộc ông H phải trả lại đất. Xét thấy, bà L yêu cầu như vậy là không có căn cứ.

[19] Cam kết chuyển nhượng đất giữa ba gia đình có liên quan chặt chẽ đến nhau, nội dung cam kết đã ghi rõ mỗi nhà được sử dụng phần đất như thế nào, mặc dù về hình thức cam kết chuyển nhượng chưa đúng theo quy định nhưng các thỏa thuận trong cam kết đều đã được các đương sự thực hiện liên tục trong thời gian 19 năm.

[20] Việc bà L cho rằng chỉ có thỏa thuận giữa nhà bà với nhà bà P có hiệu lực, còn thỏa thuận giữa nhà ông H với nhà bà phải hủy bỏ, đất của ai trả lại cho người đó là không phù hợp. Các thỏa thuận có mối liên quan đến nhau, qua trình bày của các đương sự, thấy rằng, sau khi đổi đất bà L sử dụng phần lớn diện tích đất của nhà bà P, bà P sử dụng phần lớn diện tích đất của ông H, ông H sử dụng phần lớn diện tích đất của nhà bà L. Do đó, nếu không tiếp tục thực hiện thỏa thuận nữa sẽ phải liên quan đến nhà bà Lý Thị P, mà thực tế hiện nay phần đất bà L đã đổi với nhà bà P bà cũng đã chuyển nhượng lại cho người khác.

[21] Đối với việc bà L cho rằng nhà của anh Đàm Tiến D ở tại thửa đất số 96 sau thửa 97 của gia đình bà, nhà anh D muốn đi đường nào do nhà anh tự xử lý sẽ không phù hợp, gây khó khăn cho việc quản lý, sử dụng đất của nhà anh D.

[22] Sau khi thỏa thuận đổi đất xong, cả ba gia đình bà L, ông H, bà P trong quá trình quản lý, sử dụng đã làm phát sinh tài sản, thay đổi hiện trạng ban đầu, nếu buộc các đương sự phải trả lại đất cho nhau sẽ rất khó khăn trong việc xử lý các tài sản phát sinh.

[23] Qua các phân tích trên thấy rằng việc giữ nguyên thỏa thuận chuyển đổi đất giữa ba nhà là phù hợp, do đó, yêu cầu đòi lại đất của bà Liên không có cơ sở để chấp nhận.

[24] Ông Đàm Văn H sẽ được tiếp tục quản lý, sử dụng đất và các tài sản trên đất cụ thể như sau:

[25] Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 17 diện tích đất là 76,9m<sup>2</sup>, đất có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp đất hộ Hoàng Thị L, phía Nam giáp đất hộ ông Trần Đức T, phía Đông giáp đất hộ ông Đàm Văn H, phía Tây giáp đất hộ bà Hoàng Thị L, có diện tích 76,9m<sup>2</sup>. Trong đó xác định, đất thổ cư có giá: 12.000.000đ/m<sup>2</sup>, có diện tích 40m<sup>2</sup>, có giá là 480.000.000 đồng; đất vườn có giá: 500.000đ/m<sup>2</sup>, có diện tích 36,9m<sup>2</sup> có giá là 18.450.000 đồng. Công trình trên đất có hai bức tường xây cay có giá trị 16.262.000 đồng. Cây trên đất có 03 cây lát, có giá 478.000 đồng, 02 cây sưa có giá 508.000 đồng, 01 cây mắc mật có giá 1.152.000đ, 03 cây mít có giá 2.364.000 đồng, 02 cây khế có giá 922.000đ, các cây trồng có tổng giá trị là 5.424.000 đồng. Tổng giá trị đất, công trình, cây trên đất là 520.136.000 đồng.

[26] Thửa đất số 97 tờ bản đồ số 17 diện tích đất là 94,2m<sup>2</sup>, đất có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp đất hộ bà Nông Thu H; phía Nam giáp đất hộ ông Trần Ngọc T, phía Đông giáp đất hộ ông Đàm Tiến D, phía Tây giáp đường quốc lộ 1A cũ. Đất có diện tích 94,2m<sup>2</sup> có giá là 12.000.000/m<sup>2</sup>, có tổng giá trị là 1.130.400.000 đồng. Công trình trên đất có 01 cổng ra vào có mái lợp tôn trụ cổng xây gạch chỉ đỏ, 01 tường xây cay, tổng giá trị công trình trên đất là: 20.641.000 đồng. Cây trên đất có 01 cây bưởi có giá 416.000 đồng, 02 cây lộc vừng có giá 132.000 đồng, 01 cây khế

có giá 922.000 đồng, 01 cây mít có giá 515.000 đồng, các cây có tổng giá trị là 1.985.000 đồng. Tổng giá trị đất và các tài sản trên thửa đất là 1.153.026.000 đồng.

[27] Thửa số 15 tờ bản đồ số 16 diện tích đất là 168,6m<sup>2</sup>, đất có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp đất hộ ông Đỗ Trí V, phía Nam giáp đất hộ ông Đặng Văn M, phía Đông giáp đất hộ ông Hoàng Văn N, phía Tây giáp đất hộ ông Hoàng Quốc D. Đất có giá 300.000đ/m<sup>2</sup>, đất có diện tích 168,8m<sup>2</sup> có giá 50.640.000 đồng. Trên đất có 01 dàn phun nước tưới cây có giá là 3.000.000đ. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 53.640.000 đồng.

[28] Tổng diện tích đất ông Đàm Văn H được quản lý, sử dụng là 339,7m<sup>2</sup> đều ở tại Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đàm Văn L ngày 06/02/1999.

[29] Bà Hoàng Thị L, ông Đàm Văn H có trách nhiệm đi làm các thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[30] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của bà L không được chấp nhận nên bà phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 18.080.000 đồng. Xác nhận bà L đã nộp đủ toàn bộ các chi phí.

[31] Về án phí: Do yêu cầu của bà L không được chấp nhận, bà L phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch để sung vào ngân sách Nhà nước, tuy nhiên bà L thuộc trường hợp người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên bà L được miễn án phí theo quy định.

[32] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử sẽ xem xét giải quyết theo quy định.

[33] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 116, 117, 118, 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hoàng Thị L.

2. Bà Hoàng Thị L, ông Đàm Văn H tiếp tục thực hiện cam kết chuyển nhượng đất ngày 12/3/2000.

3. Ông Đàm Văn H được tiếp tục quản lý, sử dụng đất và tài sản trên những thửa đất, cụ thể như sau:

- Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 17 diện tích đất là 76,9m<sup>2</sup>, đất có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp đất hộ Hoàng Thị L, phía Nam giáp đất hộ ông Trần Đức T, phía Đông giáp đất hộ ông Đàm Văn H, phía Tây giáp đất hộ bà Hoàng Thị L, có diện tích 76,9m<sup>2</sup>. Trong đó xác định, đất thổ cư có giá: 12.000.000đ/m<sup>2</sup>, có diện tích 40m<sup>2</sup>, có giá là 480.000.000 đồng; đất vườn có giá: 500.000đ/m<sup>2</sup>, có diện tích 36,9m<sup>2</sup> có giá là 18.450.000 đồng. Công trình trên đất có hai bức tường xây cay có giá trị 16.262.000 đồng. Cây trên đất có 03 cây lát, có giá 478.000 đồng, 02 cây sưa có giá 508.000 đồng, 01 cây mắc mật có giá 1.152.000đ, 03 cây mít có giá 2.364.000 đồng, 02 cây khế có giá 922.000đ, các cây trồng có tổng giá trị là 5.424.000 đồng. Tổng giá trị đất, công trình, cây trên đất là 520.136.000 đồng.

- Thửa đất số 97 tờ bản đồ số 17 diện tích đất là 94,2m<sup>2</sup>, đất có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp đất hộ bà Nông Thu H; phía Nam giáp đất hộ ông Trần Ngọc T, phía Đông giáp đất hộ ông Đàm Tiến D, phía Tây giáp đường quốc lộ 1A cũ. Đất có diện tích 94,2m<sup>2</sup> có giá là 12.000.000/m<sup>2</sup>, có tổng giá trị là 1.130.400.000 đồng. Công trình trên đất có 01 cổng ra vào có mái lợp tôn trụ cổng xây gạch chỉ đỏ, 01 tường xây cay, tổng giá trị công trình trên đất là: 20.641.000 đồng. Cây trên đất có 01 cây bưởi có giá 416.000 đồng, 02 cây lộc vùng có giá 132.000 đồng, 01 cây khế có giá 922.000 đồng, 01 cây mít có giá 515.000 đồng, cây trên đất có tổng giá trị là 1.985.000 đồng. Tổng giá trị đất và các tài sản trên thửa đất là 1.153.026.000 đồng.

- Thửa số 15 tờ bản đồ số 16 diện tích đất là 168,6m<sup>2</sup>, đất có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp đất hộ ông Đỗ Trí V, phía Nam giáp đất hộ ông Đặng Văn M, phía Đông giáp đất hộ ông Hoàng Văn N, phía Tây giáp đất hộ ông Hoàng Quốc D. Đất có giá 300.000đ/m<sup>2</sup>, đất có diện tích 168,8m<sup>2</sup> có giá 50.640.000 đồng. Trên đất có 01 dàn phun nước tưới cây có giá là 3.000.000 đồng. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 53.640.000 đồng.

Tổng diện tích đất ông Đàm Văn H được quản lý, sử dụng là 339,7m<sup>2</sup> đều ở tại Thôn DII, xã S, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đàm Văn Lành ngày 06/02/1999. (có sơ đồ trích đo các thửa đất kèm theo)

Bà Hoàng Thị L, ông Đàm Văn H có trách nhiệm đi làm các thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Hoàng Thị L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 18.080.000 đồng. Xác nhận bà Liên đã nộp đủ số tiền 18.080.000 đồng.

5. Về án phí: Bà Hoàng Thị L được miễn án phí theo quy định. Xác nhận bà L đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án số:

AA/2016/0002013 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn thu ngày 02 tháng 11 năm 2020. Hoàn trả lại cho bà L số tiền 300.000 đồng.

Án xử sơ thẩm, đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND huyện Hữu Lũng;
- Chi cục THADS huyện Hữu Lũng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Hoàng Thị Tuyết**