TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CAO BẰNG** **TỈNH CAO BẰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2022/DS - ST
Ngày: 06/9/2022
V/v: "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, tranh chấp quyền sử dụng đất và tiền chuyển nhượng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO BẰNG - TỈNH CAO BẰNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Hoài Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Văn Hộ

2. Ông Luân Văn Lý

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Bàng Thị Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng*:** Ông Nông Mạnh Cường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 08, 06 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2021 về việc *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 145/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Mạc Đức L; Địa chỉ: Tổ 18, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt khi tuyên án.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Mạc Thị H; Địa chỉ: Tổ 12, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đàm Văn C; Địa chỉ: Tổ 18, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đàm Văn C: Bà Phùng Thị U; Địa chỉ: Tổ 07, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đàm Văn C: Bà Hà Thị Bào – Trợ giúp pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

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

1. Bà Ma Thị T; Địa chỉ: Tổ 18, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ma Thị T: Bà Phùng Thị U; Địa chỉ: Tổ 07, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

2. Ông Đào Văn Q; Địa chỉ: Số 01, Lê Phụng Hiểu, phường T, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; Vắng mặt khi tuyên án.

3. Bà Đào Thị Thu T; Địa chỉ: Số 01, Lê Phụng Hiểu, phường T, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

4. Bà Mạc Thu T; Địa chỉ:Thôn Khoái Thượng, xã Đ, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc; Có mặt.

5. Ông Mạc Đức C; Địa chỉ: SN 051, tổ 9, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;Vắng mặt.

6. Bà Mạc Thị Thu H; Địa chỉ: SN 05, Tổ 18, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

7. Bà Mạc Thị Phương N; Địa chỉ: Chùa Huệ An, tổ dân phố 07, thị trấn K, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

8. Ông Mạc Đức S; Địa chỉ: Chùa Kim Quan, thị trấn K, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị Linh N; Địa chỉ: Tổ 12, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt.

10. Ông Đàm Văn T; Địa chỉ: Tổ 18, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt khi tuyên án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Năm 1978 vợ chồng ông Mạc Đức L bà Triệu Thị H cùng các con khai phá một quả đồi để sinh sống và trồng trọt, tăng gia sản xuất, dựng nhà gỗ lợp giấy dầu để ở. Đến năm 1997 được Uỷ ban nhân dân thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng cấp Quyết định giao đất, giao rừng cho hộ bà Triệu Thị H, tổng diện tích là: 9.000m^2 (chín nghìn mét vuông) và biên bản giao nhận đất lâm nghiệp trên thực địa năm 1997.

Năm 1998, do ông L vi phạm pháp luật nên bị bắt, cho đến năm 2009 ông L chấp hành xong án phạt và trở về địa phương. Bà H đã chết năm 2005. Ông bà có 6 người con thì đã chết 5 người (do bệnh tật, thiên tai), chỉ còn duy nhất 01 người con gái là Mạc Thị H. Mộ phần của tổ tiên ông L cũng an táng tại khu đất mà trước khi ông L bị bắt cả nhà ông L sinh sống tại đây. Khi ông L vắng nhà bà H vẫn quản lý đất và chăm sóc các phần mộ. Năm 2009, ông L trở về tiếp tục quản lý và phát cây cối.

Cuối năm 2018 gia đình ông Đào Văn Q mở đường trên thửa đất của gia đình ông L, khi gia đình hỏi thì ông Q trả lời đã nhận chuyển nhượng đất với ông Đàm Văn T. Vài ngày sau, ông L cùng bà H vào phát quang để xây mộ cho tổ tiên, có ông Đàm Văn C (cùng xóm) ra ngăn cản không cho xây dựng. Bố con

ông Đàm Văn C nói bà Triệu Thị H đã chuyển nhượng mảnh đất này cho vợ chồng ông C. Nhưng việc chuyển nhượng này gia đình ông L không biết.

Nay tuổi đã cao, già, yếu, không sống được bao nhiêu nữa, mảnh đất này cả cuộc đời ông L cùng gia đình tạo dựng trong thời kì hôn nhân. Bà H không có quyền định đoạt, chuyển nhượng tài sản chung của vợ chồng. Do đó, ông L yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng:

1. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/6/2002 giữa bà Triệu Thị H và gia đình ông Đàm Văn C vô hiệu.

2. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/11/2018 giá trị 130.000.000 đồng giữa gia đình ông Đàm Văn C và bà Đào Thị Thu T vô hiệu.

3. Yêu cầu gia đình ông Đàm Văn C trả lại 9.000m^2 đất cho gia đình ông Mạc Đức L.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:

Năm 1997 bà Triệu Thị H được nhà nước giao đất Lâm nghiệp. Năm 2002 bà Triệu Thị H đến gặp ông C nhiều lần, trình bày hoàn cảnh khó khăn, neo đơn, không ai chăm sóc vườn đồi, nên xin chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho ông C. Ngày 28/6/2002 vợ chồng ông C đã nhận chuyển nhượng thửa đất với bà Triệu Thị H. Hai bên có viết giấy tờ chuyển nhượng, bà Triệu Thị H, con trai của bà H là Mạc Đức H đều ký vào giấy chuyển nhượng, có đầy đủ chữ ký xác nhận của tổ trưởng, khối trưởng, có xác nhận của chính quyền địa phương. Bà H đã nhận đủ tiền và giao lại giấy tờ gốc cho ông C. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông C đã quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài đến nay đã gần 20 năm. Gia đình ông C có trồng thêm các loại cây hoa màu như ngô, sắn, chè, dứa cùng các loại cây ăn quả và một số cây lấy gỗ như Sa Mộc, Keo, Xoan, tre…trên thửa đất đó.

Ngày 06/4/2019 chị Mạc Thị H (con gái của ông Mạc Đức L, bà Triệu Thị H) đã đến chặt phá nhiều cây Sa Mộc lớn trong vườn đồi của gia đình ông C. Khi người trong gia đình ông C đến ngăn cản thì bị chị H chửi bới, thách thức. Ngày 05/6/2019 Uỷ ban nhân dân phường Sông Hiến đã lập biên bản hòa giải việc tranh chấp đất đai và kết luận gia đình ông C là người có giấy tờ mua bán hợp pháp tiếp tục quản lý và làm thủ tục theo quy định của luật đất đai để sử dụng ổn định. Gia đình bà Mạc Thị H tranh chấp phần đất trong hàng rào là không có cơ sở, đề nghị chấp hành nghiêm luật đất đai và không tiếp tục gây mất an ninh trật tự.

Sau buổi hòa giải ở phường, gia đình bà H không chấp hành theo biên bản. Ngày 24/02/2021 ông Vũ Xuân H đã tự ý cho máy xúc mở đường vào khu đất của ông C, sự việc đã được gia đình ông C phát hiện, báo chính quyền địa phương đến lập biên bản. Ngày 20, 21/3/2021 bà Mạc Thị H cùng chồng của bà H là ông Lương Đức V, ông Mạc Đức L và một số người khác ngang nhiên vác dao vào chặt phá cây, phát cỏ, đốt lửa, dựng lán trên thửa đất của gia đình ông C. Sự việc trên đã được gia đình ông C trình báo bí thư, tổ trưởng tổ dân phố.

Ngày 25/3/2021 ban hòa giải tổ 18, phường S thành lập đoàn đến hiện trường để nhắc nhở, kiểm đếm số cây Sa Mộc bị chặt và đo diện tích gia đình ông L phát cây, cỏ trong khu vực (tổng cộng 15 cây Sa Mộc bị chặt, đường kính trung bình khoảng 15cm; chiều dài hơn 10 mét), diện tích phần phát cỏ xung quanh khoảng 650 mét vuông. Tại hiện trường gia đình ông Mạc Đức L đã dựng 01 lán gỗ chôn cột, diện tích lán gỗ là 12m2. Sau khi đo đạc, kiểm đếm số cây bị chặt trái phép, Ban hòa giải tổ 18, phường S đã lập biên bản hiện trường và yêu cầu gia đình ông L dừng chặt phá cây, làm lán trong khu vực đất của gia đình ông C. Đề nghị các bên ký biên bản hiện trường. Tuy nhiên gia đình ông L không chấp hành, không ký biên bản mà còn chửi bới, thách thức, đe dọa.

Việc ông L và người nhà đến chặt phá cây, lấn chiếm đất của gia đình ông C, nay lại khởi kiện gia đình ông C là hoàn toàn phi lý. Ông C, bà T yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng tiến hành đo đạc, xác định lại ranh giới phần đất mà ông C đã nhận chuyển nhượng với bà Triệu Thị H. Buộc gia đình ông L phải chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, tháo dỡ phần công trình trên đất và trả lại diện tích đất cho gia đình ông C.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, ông Đào Văn Q trình bày: Ông xác nhận việc con gái ông là Đào Thị Thu T đứng tên nhận chuyển nhượng 130m^2 đất với gia đình ông Đàm Văn C (do anh Đàm Văn T đứng tên chuyển nhượng), giữa gia đình ông và gia đình ông C không xảy ra tranh chấp. Trường hợp Tòa án giao phần diện tích đất gia đình ông đã nhận chuyển nhượng cho ai thì người đó sẽ được hưởng số tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng. Đối với các yêu cầu khác của nguyên đơn ông không có ý kiến gì, đề nghị toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bà Đào Thị Thu T trình bày: Ngày 10/11/2018 bà nhận chuyển nhượng của ông Đàm Văn T 130m^2 đất với giá 130.000.000 đồng trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc. Tại thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp với ai và không liên quan gì đến bên thứ ba.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bà Mạc Thu T trình bày: Bà là con gái của ông Mạc Đức H và bà Lãnh Thị N, bố mẹ bà kết hôn năm 1989, đến năm 1990 sinh ra bà T, năm 1995 sinh em trai bà là Mạc Đức C. Cả gia đình bà cùng sinh sống ở bên ngoại tại tổ 9, phường Ngọc Xuân, thành phố Cao Bằng. Đầu năm 2006 bố mẹ bà ly hôn, vài tháng sau thì bố bà chết do bị sạt lở đất. Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, ông Mạc Đức C trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà nội, bố ông là Mạc Đức H và các cô chú trong gia đình là đồng sở hữu. Nay bố ông đã chết, mẹ đi làm ăn xa nên việc chuyển nhượng đất do ông còn nhỏ nên không biết gì. Ông đồng ý với các ý kiến của nguyên đơn.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bà Mạc Thị Thu H trình bày: Bà là con gái của bà Mạc Thị H, bà H có 02 con gái là bà và bà Nguyễn Thị Linh N, bà H chết năm 2008 khi đang chấp hành án ở trại giam, khi còn sống bà

H không đăng ký kết hôn với ai. Nguồn gốc đất đang tranh chấp do bà Triệu Thị H đứng tên từ năm 1997, đến nay gia đình bà vẫn đang sử dụng trồng trọt. Bà nhất trí với ý kiến của bà Mạc Thị H tại Toà án.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Linh N trình bày: Bà là con đẻ của bà Mạc Thị H và ông Nguyễn Mạnh H, bố bà chết năm 2014, mẹ bà chết năm 2008. Bà đã nhận được giấy triệu tập của toà án nhưng do bận việc không tham gia tố tụng được nên đề nghị toà án giải quyết vắng mặt.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bà Mạc Thị Phương N và ông Mạc Đức S trình bày: ông bà là con ông Mạc Đức T và bà Võ Thị H, bà H chết năm 2012 do đuối nước, ông T chết năm 2014 do bị điện giật, hai chị em mồ côi cả cha lẫn mẹ nên ông nội và cô H đã gửi hai chị em vào chùa tu học từ khi bố chết.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã yêu cầu Uỷ ban nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, Hạt kiểm thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng cung cấp hồ sơ giao đất rừng cho hộ bà Triệu Thị H nhưng các cơ quan này đều không cung cấp được do không còn lưu giữ.

Tại Biên bản xác minh ngày 01/7/2022 và 04/7/2022, bà Nông Thu Hương – Công chức địa chính phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng cho biết: Do chỉ có Quyết định giao rừng số 64/QĐ-UB ngày 20/3/1997 của Uỷ ban nhân dân thị xã Cao Bằng và Biên bản giao đất rừng cho hộ bà Triệu Thị H, không có hồ sơ cấp đất rừng kèm theo nên Uỷ ban nhân dân phường S không có căn cứ để xác định vị trí, diện tích đất đã giao cho hộ bà Triệu Thị H (lô 3, khoảnh 13, diện tích 6000m2 tại địa chỉ khối 5, tổ 49, phường S) là ở vị trí nào ngoài thực địa và trên các bản đồ địa chính.

Theo Sơ đồ trích đo địa chính khu đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường Cao Bằng đo vẽ ngày 10/3/2022 thì diện tích đất tranh chấp giữa gia đình ông L và gia đình ông C thuộc thửa đất 60, 65 tờ bản đồ 122, thửa đất số 29 tờ bản đồ số 123 (bản đồ địa chính 2015) có địa chỉ tại Tổ 18, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Tại Biên bản xác minh ngày 10/6/2022, bà Hà Thị Lệ Uyên – Phó trưởng phòng Tài nguyên môi trường thành phố Cao Bằng cho biết: Căn cứ Quyết định số 64/QĐ-UB ngày 20/3/1997 của Uỷ ban nhân dân thị xã Cao Bằng và Nghị định số 02/CP ngày 15/1/1994 của Chính phủ, hộ gia đình bà Triệu Thị H được cấp đất rừng sản xuất và được phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Về diện tích tối thiểu được chuyển nhượng: Trước đây Uỷ ban nhân dân tỉnh Cao Bằng chưa có văn bản nào quy định diện tích tối thiểu được chuyển nhượng đối với đất rừng sản xuất. Đến ngày 10/11/2021 Uỷ ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp (rừng sản xuất thuộc nhóm đất nông nghiệp) tại các phường, thị trấn là 120m^2.

Đối chiếu với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thửa đất đang tranh chấp giữa ông Mạc Đức L và ông Đàm Văn C thửa đất 65, thửa đất số 122 có 01 phần

là CLN, 01 phần là quy hoạch đường giao thông, 01 phần là đất ở đô thị, thửa đất 29, tờ bản đồ số 123 có 01 phần là đất ở đô thị, 01 phần là đất giao thông.

Tại Biên bản xác minh ngày 04/7/2022, bà Triệu Thi Q – Cán bộ Đội cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Công an thành phố Cao Bằng cho biết: Vào thời điểm ngày 20/3/1997 hộ bà Triệu Thị H gồm có các thành viên sau:

- Mạc Đức L, sinh năm 1939 (chủ hộ);
- Triệu Thị H, sinh năm 1942 (vợ ông L);
- Mạc Văn T, sinh năm 1968 (con ông L);
- Mạc Thị H, sinh năm 1970 (con ông L);
- Mạc Đức T, sinh năm 1972 (con ông L);
- Mạc Đức H, sinh năm 1964 (con ông L);
- Mạc Thị Thu H, sinh năm 1992 (cháu ngoại ông L);

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2022 xác định:

Thửa đất tranh chấp thuộc lô 3, khoảnh 13 có tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T.

Phía Tây giáp đường bê tông do ông Q đổ.

Phía Nam giáp lăng mộ của nhà ông Đào Văn Q, mộ nhà ông Nguyễn Hữu C và ông Hoàng Văn B.

Phía Bắc giáp đất ông Phạm Công T, bà Nông Thị X.

Hiện trạng trên diện tích đất tranh chấp: có 01 đoạn kè đá, 01 đoạn đổ bê tông để làm đường do ông Đào Văn Q đổ, 01 nhà quây tôn (mái lợp tôn và 01 bếp quây tôn), 01 chuồng trại, 01 nhà vệ sinh, 01 sân xi măng do ông Mạc Đức L đang sử dụng.

Ngoài ra, trên đất còn một số loại cây: sa mộc tái sinh và có trồng bổ sung, cây tự nhiên gồm xả cài, sâu sâu, dã hương và một số cây ăn quả gồm: xoài, mít, bưởi, nhãn.

Các bên đương sự thống nhất thoả thuận toàn bộ số cây trồng trên đất sẽ được bán cho bên thứ ba, số tiền thu được sẽ chia đều cho nguyên đơn, bị đơn theo tỷ lệ 50:50. Thời gian bán được xác định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn cho rằng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 122 (bản đồ địa chính 2015) nằm trong diện tích đất tranh chấp nhưng bị đơn cho rằng thửa đất này không nằm trong diện tích đất bị đơn nhận chuyển nhượng của bà Triệu Thị H, bị đơn không phải là người quản lý, sử dụng thửa đất này mà do người khác quản lý, sử dụng, do đó, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết thửa đất này.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/6/2002 giữa bà Triệu Thị H và ông Đàm Văn C, bà Ma Thị T vô hiệu. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết con đường bê tông do ông Đào Văn Q xây dựng, không yêu cầu giải quyết phần đất mộ của gia đình nguyên đơn có diện tích là 114,7m2 và không yêu cầu giải quyết con đường đất giữa thửa đất

65 và thửa đất 60, thửa đất 29. Nguyên đơn yêu cầu ông Đàm Văn C bà Ma Thị T trả lại diện tích đất tranh chấp còn lại cho nguyên đơn. Đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 123 nguyên đơn chỉ yêu cầu trả lại diện tích theo ranh giới nguyên đơn chỉ tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ.

Nguyên đơn rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 130 m^2 đất giữa ông Đàm Văn T và bà Đào Thị Thu T vô hiệu, chỉ yêu cầu giải quyết số tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng, ai được chia phần đất đã chuyển nhượng thì có quyền sở hữu số tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng.

Bị đơn nhất trí chỉ yêu cầu hội đồng xét xử xem xét giải quyết diện tích đất tranh chấp theo phạm vi yêu cầu của nguyên đơn. Đối với giao dịch chuyển nhượng 130 m^2 đất cho bà T con gái ông Q, bà U và ông T đều xác nhận phần đất này có nguồn gốc do ông C và bà T nhận chuyển nhượng của gia đình bà Triệu Thị H, ông T là người đứng tên trong giấy chuyển nhượng với bà T con gái ông Q nhưng thực tế là đất của ông C bà T chứ không phải của ông T. Bị đơn nhất trí ai được Toà án chia phần đất đã chuyển nhượng thì có quyền sở hữu số tiền 130.000.000 đồng.

Về con đường bê tông do ông Q xây dựng: Nguyên đơn, bị đơn và ông Q đều thống nhất không giải quyết trong vụ án này, sau này nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Luật sư Hà Thị Bào trình bày luận cứ: Bà Triệu Thị H là người đứng tên trong quyết định giao rừng: "giao cho hộ bà Triệu Thị H" nên bà H là chủ hộ hợp pháp. Do đó, việc bà H đứng tên chuyển nhượng đất cho ông C bà T là phù hợp với Điều 117, khoản 1 Điều 119 Bộ luật dân sự năm 1995 nên làm phát sinh hiệu lực đối với các thành viên trong hộ gia đình bà H. Do giao dịch chuyển nhượng giữa bà H và ông C bà T là giao dịch hợp pháp nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho gia đình ông C và buộc gia đình ông L phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất, trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình ông C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng quy định của pháp luật, việc chấp hành pháp luật của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án không có gì sai phạm.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 157, khoản 2 điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 127, Điều 135, 137 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 3 điều 17, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao "Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình"; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của

Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Đề nghị tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Mạc Đức L. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/6/2002 giữa bà Triệu Thị H và gia đình ông Đàm Văn C vô hiệu một phần.

2. Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 10/11/2018 giữa ông Đàm Văn T và bà Đào Thị Thu T không vô hiệu.

3. Về án phí và chi phí tố tụng buộc đương sự chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện, diện tích đất có tranh chấp thuộc Tổ 18, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Do đó, theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/11/2018 giữa ông Đàm Văn T và bà Đào Thị Thu T, nhưng quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn rút yêu cầu này, chỉ yêu cầu giải quyết số tiền chuyển nhượng đất là 130.000.000 đồng nên hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, tranh chấp quyền sử dụng đất và tiền chuyển nhượng đất".

[2] Về nội dung

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thống nhất xác định nguồn gốc đất tranh chấp do hộ bà Triệu Thị H được nhà nước giao đất theo Quyết định số 64/QĐ-UB ngày 20/3/1997 của Uỷ ban nhân dân thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng và Biên bản giao nhận đất lâm nghiệp trên thực địa ngày 21/2/1997 cho hộ bà Triệu Thị H. Theo kết quả xác minh của Toà án với Công an thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, tại thời điểm được giao rừng, hộ bà Triệu Thị H gồm các thành viên sau:

- Mạc Đức L, sinh năm 1939 (chủ hộ);
- Triệu Thị H, sinh năm 1942 (vợ ông L);
- Mạc Văn T, sinh năm 1968 (con ông L);
- Mạc Thị H, sinh năm 1970 (con ông L);
- Mạc Đức T, sinh năm 1972 (con ông L);
- Mạc Đức H, sinh năm 1964 (con ông L);
- Mạc Thị Thu H, sinh năm 1992 (cháu ngoại ông L);

Sau khi được giao rừng, gia đình bà Triệu Thị H đã sử dụng đất để trồng rừng đến ngày 28/6/2002 bà Triệu Thị H cùng con trai là Mạc Đức H viết giấy

chuyển nhượng đất cho ông Đàm Văn C, bà Ma Thị T với giá chuyển nhượng là 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng), việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, có xác nhận của tổ trưởng, khối trưởng và chính quyền địa phương. Tuy nhiên, trong giấy chuyển nhượng không ghi diện tích chuyển nhượng.

Tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cho rằng tại Biên bản giao nhận đất lâm nghiệp trên thực địa ngày 21/02/1997 ghi bà Triệu Thị H là chủ hộ, tại thời điểm chuyển nhượng năm 2002 thực hiện theo Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật đất đai năm 1993, theo đó, hộ gia đình được xác định là một chủ thể của quan hệ pháp luật dân sự, giao dịch do chủ hộ bà H xác lập vì mục đích trang trải gia đình, đáp ứng đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo Điều 117, 131 Bộ luật dân sự năm 1995 và Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình nên phát sinh hiệu lực. Còn đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn lại cho rằng việc bà H đại diện gia đình nhận đất khác hoàn toàn với việc đại diện gia đình chuyển nhượng đất. Đất được giao cho hộ gia đình nên thuộc quyền sử dụng chung của tất cả các thành viên trong hộ gia đình, cá nhân bà H không có quyền định đoạt đất của hộ gia đình. Do đó, giao dịch do bà H thực hiện là giao dịch không hợp pháp.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm chuyển nhượng năm 2002 các thành viên trong hộ gia đình ông Mạc Đức L chỉ có ông Mạc Văn T đã chết trước, các thành viên còn lại trong hộ gia đình vẫn con sống nhưng khi bà Triệu Thị H viết giấy chuyển nhượng đất cho ông Đàm Văn C bà Ma Thị T chỉ có bà Triệu Thị H và ông Mạc Đức H ký tên trong giấy chuyển nhượng.

Điều 117 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định chủ hộ là đại diện của hộ gia đình trong các giao dịch dân sự vì lợi ích chung của hộ, giao dịch dân sự do người đại diện của hộ gia đình xác lập, thực hiện vì lợi ích chung của hộ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả hộ gia đình. Tại thời điểm được giao đất năm 1997, ông Mạc Đức L là chủ hộ nên ông Mạc Đức L mới có quyền đại diện hộ gia đình trong các giao dịch dân sự. Khi bà H thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất cho ông Đàm Văn C, bà Ma Thị T thì ông Mạc Đức L đang chấp hành án, các thành viên khác trong gia đình cũng không sinh sống cùng bà Hoá mà ở nhiều nơi khác nhau: bà Mạc Thị H ở nhà ông Nguyễn Mạnh H tại phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, ông Mạc Đức T ở với vợ và con tại Đắk Lắk, bà Mạc Thị Thu H cho biết bà được ở với bà H từ bé nhưng không biết việc chuyển nhượng vì lúc ấy bà còn nhỏ, bà H viết giấy chuyển nhượng năm 2002 nhưng đến năm 2005 bà H và bà H mới chuyển ra nhà ngoài sinh sống, hơn nữa, thời điểm chuyển nhượng bà H chưa thành niên nên việc xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự phải được người đại diện theo pháp luật (bà Mạc Thị H) đồng ý.

Như vậy, khi bà H chuyển nhượng đất bà không sống cùng chồng và các con nên không có căn cứ chứng minh các thành viên trong gia đình buộc phải biết việc chuyển nhượng mà không có ý kiến gì, không chứng minh được bà Hoá chuyển nhượng đất vì lợi ích chung của hộ. Do đó, giao dịch do bà H (không phải là chủ hộ) thực hiện và không được sự đồng ý của ông L (chủ hộ)

và các thành viên khác trong gia đình không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của những người này nên không đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995.

Tại thời điểm chuyển nhượng, hộ ông L có con trai là Mạc Văn T đã chết nên bà Hoá được một phần tài sản trong khối tài sản chung của hộ và ½ phần của con trai Mạc Văn T chết không có vợ con. Tổng số phần bà H được định đoạt là 1,5 phần. Ngoài ra, trong giấy chuyển nhượng còn có chữ ký của ông Mạc Đức H là thành viên trong hộ gia đình, điều này thể hiện ông Mạc Đức H biết việc chuyển nhượng và đồng ý với việc chuyển nhượng nên phát sinh hiệu lực với phần chuyển nhượng của ông Mạc Đức H. Những người còn lại không biết việc chuyển nhượng và không buộc phải biết, không ký tên trong giấy chuyển nhượng gồm: Mạc Đức L, Mạc Thị H, Mạc Đức T, Mạc Thị Thu H sẽ không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của những người này, họ vẫn có quyền được hưởng phần đất đã được giao.

Quá trình giải quyết vụ án gia đình ông C và một số người làm chứng cho rằng sau khi bà H chuyển nhượng đất, gia đình bà H không còn quản lý, sử dụng phần đất này nữa, tuy nhiên, gia đình ông L và một số người làm chứng khác lại cho rằng gia đình ông L vẫn quản lý sử dụng. Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, trên diện tích đất tranh chấp có 01 nhà quây tôn (mái lợp tôn và 01 bếp quây tôn), 01 chuồng trại, 01 nhà vệ sinh, 01 sân xi măng do ông Mạc Đức L đang sử dụng và một số loại cây: sa mộc tái sinh và có trồng bổ sung, cây tự nhiên gồm xả cài, sâu sâu, dã hương và một số cây ăn quả gồm: xoài, mít, bưởi, nhãn. Các bên đương sự thống nhất thoả thuận toàn bộ cây trồng sẽ bán cho bên thứ ba và số tiền bán được sẽ chia theo tỷ lệ 50:50 cho nguyên đơn và bị đơn. Như vậy, trên đất có cả cây do nguyên đơn và cây do bị đơn trồng nên không có căn cứ khẳng định sau khi chuyển nhượng đất gia đình ông L không còn quản lý, sử dụng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Thị H và ông Đàm Văn C bà Ma Thị T chỉ phát sinh hiệu lực một phần đối với phần của bà Triệu Thị H là 1,5 phần, cộng thêm phần của ông Mạc Đức H là 01 phần. Tổng cộng là 2,5 phần. Hộ ông Mạc Đức L gồm 07 thành viên chia thành 07 phần, nay chuyển nhượng cho ông C bà Thái 2,5 phần, còn lại 4,5 phần của các thành viên còn lại trong hộ ông Mạc Đức L. Hiện nay bà Mạc Thị H, ông Mạc Đức T đã chết, bà Mạc Thị H có 02 con là Mạc Thị Thu H và Nguyễn Thị Linh N, ông Mạc Đức T có vợ là Võ Thị H (đã chết), có 02 con chung là Mạc Thị Phương N và Mạc Đức S.

Diện tích đất nguyên đơn yêu cầu giải quyết gồm 03 phần: phần đất nằm ở phía tây thửa đất tranh chấp, giáp phía trên con đường bê tông do ông Đào Văn Q xây dựng có diện tích là 265,4 m^2+3,8 m^2= 269,2 m^2; phần đất giáp phía dưới con đường bê tông ông Đào Văn Q xây dựng đến giáp con đường đất có diện tích là 1,8m^2+37,3 m^2+24,1 m^2+34,4 m^2+0,5 m^2+1,1 m^2+0,1 m^2+101,5 m^2+0,3 m^2+17,5 m^2+0,5 m^2+10,9 m^2+ 6745,6 m^2=6975,6 m^2; phần đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 123 có diện tích: 365,4+7,4+3,2=376 m^2; phần đất đã chuyển

nhượng cho bà Đào Thị Thu T là 130 m^2. Tổng diện tích nguyên đơn yêu cầu giải quyết là 7750,8 m^2.

Ông Đàm Văn C và bà Ma Thị T được ưu tiên chia phần đất đã chuyển nhượng cho bà Đào Thị Thu T và các phần đất tiếp giáp do đã nhận tiền chuyển nhượng từ năm 2018, ông Mạc Đức L và các thành viên khác trong gia đình được ưu tiên sử dụng phần đất đã dựng nhà và có mộ của gia đình.

Ông Đàm Văn C và bà Ma Thị T được quản lý, sử dụng diện tích đất là 2768,2 m^2, trừ đi 130 m^2 đã chuyển nhượng cho bà Đào Thị Thu T, còn lại 2638,2 m^2, trong đó 01 phần nằm ở phía tây thửa đất tranh chấp, giáp phía trên con đường bê tông do ông Đào Văn Q xây dựng có diện tích là 265,4 m^2+3,8 m^2= 269,2 m^2 và 01 phần giáp phía dưới con đường bê tông ông Đào Văn Q xây dựng có diện tích là 2369 m^2, các phần đất này đều thuộc một phần thửa đất số 65, 67, tờ bản đồ số 122 (bản đồ địa chính 2015).

Ông Mạc Đức L và các thành viên khác trong hộ gia đình (tính theo thời điểm được giao rừng năm 1997) được quản lý, sử dụng 4982,6 m^2, trong đó một phần có diện tích 4606,6 m^2 tiếp giáp với đất ông Đàm Văn C và bà Ma Thị T đến giáp con đường đất thuộc một phần thửa đất số 65, tờ bản đồ số 122, một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 123 (bản đồ địa chính 2015) và một phần có diện tích 376 m^2 thuộc một phần thửa đất số 29, bản đồ số 123 (bản đồ địa chính 2015).

Đối với phần đất gia đình ông Mạc Đức L được quản lý sử dụng cần giao cho ông Mạc Đức L quản lý, sử dụng, nếu sau này có tranh chấp về thừa kế giữa các thành viên trong gia đình sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[2.2] Do các bên đương sự không yêu cầu giải quyết diện tích đất tranh chấp gồm: con đường bê tông do ông Đào Văn Q xây dựng, phần đất mộ của gia đình nguyên đơn và con đường đất có địa chỉ tại Tổ 18, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu sau này các bên đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[2.3] Do nguyên đơn rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/11/2018 giữa ông Đàm Văn T và bà Đào Thị Thu T vô hiệu nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này.

Ông Đàm Văn C, bà Ma Thị T được hưởng diện tích 130m^2 đất đã chuyển nhượng cho bà Đào Thị Thu T nên số tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu của ông Đàm Văn C, và Ma Thị T.

[2.4] Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: bị đơn đưa ra yêu cầu tại buổi hoà giải ngày 06/6/2022, đã qua phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này mà sẽ tách ra giải quyết bằng một vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

[2.5] Đối với cây trồng trên đất:

Trên diện tích đất tranh chấp có một số loại cây như sau: sa mộc tái sinh và có trồng bổ sung, cây tự nhiên gồm xả cài, sâu sâu, dã hương và một số cây ăn quả gồm: xoài, mít, bưởi, nhãn.

Ghi nhận sự tự nguyện của các bên đương sự về việc thống nhất thoả thuận toàn bộ số cây trồng trên đất sẽ được bán cho bên thứ ba, số tiền thu được sẽ chia đều cho nguyên đơn, bị đơn theo tỷ lệ 50:50. Thời gian bán được xác định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 7.750.000 đồng (trong đó 5.000.000 đồng là chi phí cho đơn vị đo vẽ, 2.750.000 đồng là chi phí cho hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 7.750.000 đồng. Xác nhận bà Mạc Thị H đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên ông Đàm Văn C phải thanh toán cho bà Mạc Thị H số tiền là 7.750.000 đồng.

[4] Về án phí:

Bị đơn là người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 1, 2 Điều 161; khoản 1 Điều 228; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 131, Điều 136, Điều 144 Bộ luật dân sự 1995;

- Căn cứ Điều 21, Điều 22, Điều 73 Luật Đất đai năm 1993;

- Căn cứ Khoản 3 Điều 17, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị định số 02/CP ngày 15/1/1994 quy định việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/6/2002 giữa bà Triệu Thị H và ông Đàm Văn C, bà Ma Thị T vô hiệu một phần.

Ông Đàm Văn C và bà Ma Thị T phải trả lại diện tích đất là 4982,6 m^2, trong đó có 4606,6 m^2 thuộc một phần thửa đất số 65, tờ bản đồ số 122, một phần thửa đất 38, tờ bản đồ số 123 (bản đồ địa chính 2015) và 376 m^2 thuộc một

phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 123 (bản đồ địa chính 2015), đều có địa chỉ tại Tổ 18, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng cho ông Mạc Đức L quản lý, sử dụng.

Ông Đàm Văn C và bà Ma Thị T được quản lý, sử dụng diện tích đất là 2768,2 m^2, trừ đi 130 m^2 đã chuyển nhượng cho bà Đào Thị Thu T, còn lại 2638,2 m^2, trong đó có 269,2 m^2 thuộc một phần thửa đất số 65, tờ bản đồ số 122 (bản đồ địa chính 2015) và 2369 m^2 thuộc một phần thửa đất số 65, một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 122 (bản đồ địa chính 2015), đều có địa chỉ tại Tổ 18, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo Quyết định giao rừng và đất lâm nghiệp để quản lý bảo vệ và phát triển sản xuất kinh doanh về lâm nghiệp số 64/QĐ-UB ngày 20/3/1997 của Uỷ ban nhân dân thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: bị đơn đưa ra yêu cầu tại buổi hoà giải ngày 06/6/2022, đã qua phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này mà sẽ tách ra giải quyết bằng một vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp gồm: con đường bê tông do ông Đào Văn Q xây dựng, phần đất mộ của gia đình nguyên đơn và con đường đất có địa chỉ tại Tổ 18, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng do các bên đương sự không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/11/2018 giữa ông Đàm Văn T và bà Đào Thị Thu T vô hiệu.

5. Về tiền chuyển nhường đất: số tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/11/2018 giữa ông Đàm Văn T và bà Đào Thị Thu T thuộc quyền sở hữu của ông Đàm Văn C và bà Ma Thị T. Xác nhận bà Đào Thị Thu T đã thanh toán đủ số tiền này cho ông Đàm Văn C và bà Ma Thị T.

6. Đối với cây trồng trên đất:

Ghi nhận sự tự nguyện của các bên đương sự về việc thống nhất thoả thuận toàn bộ số cây trồng trên diện tích đất tranh chấp sẽ được bán cho bên thứ ba, số tiền bán được sẽ chia đều cho nguyên đơn, bị đơn theo tỷ lệ 50:50 (mỗi bên một nửa). Thời gian bán được xác định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

7. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 7.750.000 đồng (bảy triệu bảy trăm năm mười nghìn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 7.750.000 đồng (bảy triệu bảy trăm năm mười nghìn đồng). Xác nhận bà Mạc Thị H đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định

tại chỗ nên ông Đàm Văn C phải thanh toán cho bà Mạc Thị H số tiền là 7.750.000 đồng (bảy triệu bảy trăm năm mười nghìn đồng).

8. Án phí: Bị đơn là người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

9. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm. Các bên đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các bên đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc vắng mặt khi tuyên án có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- Tòa án tỉnh Cao Bằng;
- Viện kiểm sát TP Cao Bằng;
- Thi hành án DS TP Cao Bằng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đinh Thị Hoài Phương