| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **10**/2021/TCDS - ST
Ngày: 04/6/2021
V/v: "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI**

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:
*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Thủy
*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Thanh Vân và bà Đinh Thị Thanh Hải

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Tiến Giang -Thư ký Toà án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Yên Bái tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2020/TLST - TCDS ngày 04 tháng 11 năm 2020 về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2021/QĐXXST-TCDS ngày 01 tháng 4 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 28/2021/TBXX ngày 21/5/2021 giữa các đương sự:

1. Các đồng nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy H, sinh năm 1959 và bà Bùi Thị N, sinh năm 1970. Cùng địa chỉ: Thôn B, xã Y, huyện Y, tỉnh Yên Bái. Bà N, ông H vắng mặt nhưng ủy quyền ông Quách Văn C - Giám đốc Công ty Luật T. Địa chỉ: Số 65, ngõ 323, ngách 83 đường X, phường X, quận B, thành phố Hà Nội, đại diện tham gia phiên tòa theo văn bản ủy quyền ngày 23/11/2020 và ngày 27/5/2021.

Ông Quách Văn C là người đại diện theo ủy quyền đồng thời là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các đồng nguyên đơn có mặt.

2. Các đồng Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1972 và ông Trịnh Quốc B, sinh năm 1965. Cùng địa chỉ: Tổ 11, phường N, thành phố Y, tỉnh Y. Bà T có mặt, ông B vắng mặt nhưng ủy quyền cho Bà T đại diện tham gia phiên tòa theo văn bản ủy quyền ngày 03/5/2021.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trịnh Thị Thanh H1, sinh năm 1960. Địa chỉ: SN 493, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố Y. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc T1. Chức vụ: Quyền chủ tịch UBND. Đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Quý

D; chức vụ: Trưởng phòng T thành phố Y, theo văn bản ủy quyền số 503/GUQ - UBND ngày 15 tháng 3 năm 2021. Ông D vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người định giá tài sản: Ông Nguyễn Duy T2. Chức vụ: Chuyên viên Phòng T thành phố Y - Chủ tịch HĐĐGTS. Vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản đối chất và trong quá trình giải quyết vụ án, các đồng nguyên đơn ông Nguyễn Duy H, bà Bùi Thị N, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn trình bày:*

Năm 1996 bà Bùi Thị N, ông Nguyễn Duy H tạo lập được khối tài sản là lô đất diện tích 563m$^2$, trên đất có một căn nhà tạm tại tổ 37, phường M, thành phố Y, đến năm 2003 thì được Ủy ban nhân dân thành phố Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (dưới đây viết tắt là GCNQSDĐ). Vợ chồng ông bà sinh sống tại lô đất này đến năm 2005 thì mua thêm nhà tại tổ 14, phường Y, thành phố Y và chuyển đến đó làm ăn, sinh sống.

Năm 2004, Bà N nhiều lần vay tiền của bà Nguyễn Thị Phương T dưới hình vay có lãi (sau nhiều lần vay, số tiền nợ gốc lên tới 30.000.000đồng), khoản nợ gốc này Bà T ghi trong một quyển sổ riêng để theo dõi. Do việc làm ăn, buôn bán không thuận lợi nên Bà N không có tiền trả gốc, lãi cho Bà T và xin khất nợ nhiều lần, nhưng Bà T không đồng ý mà đề nghị Bà N bán lô đất (563m$^2$) tại tổ 37, phường M, thành phố Y để trừ nợ, Bà N không muốn bán vì GCNQSDĐ của lô đất này đang bị thế chấp để đảm bảo cho một khoản vay khác của Bà N tại Ngân hàng từ năm 2003 nên không thể thực hiện giao dịch, mua bán được. Tuy nhiên, do bị Bà T thúc ép trả nợ liên tục nên ngày 24/11/2005, Bà N buộc phải lập Giấy biên nhận chuyển nhượng đất với nội dung: "*Bà N, ông H chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị Thanh H1 (chị gái ông Trịnh Quốc B - là chồng của Bà T) lô đất có diện tích 563m$^2$, ở tổ 37, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái với giá là 80.000.000đồng. Bà H1 đặt cọc trước số tiền là 30.000.000đồng, số tiền còn lại trả vào đầu tháng 01/2006. Thời điểm bàn giao nhà đất vào ngày 25/11/2005"*.Thực chất số tiền 30.000.000đồng bà H1 đặt cọc để mua đất là tiền nợ lãi bà N còn nợ bà T đối trừ sang, không có việc Bà H1 đưa tiền mặt cho Bà N.

Sau khi viết xong Giấy chuyển nhượng mua bán đất, Bà N cầm giấy mang về đưa cho chồng (ông H) và bảo ông H "ký vào giấy này để Bà N giải quyết một số việc khác". Tin lời vợ, ông H ký vào mục bên chuyển nhượng đất và giao lại Giấy cho Bà N, thực chất ông H không được tham gia bàn bạc, thảo luận vào việc mua bán lô đất nêu trên cùng với Bà T và Bà H1.

Đầu năm 2006, Bà N vẫn chưa trả được tiền nợ gốc và lãi cho Bà T, số tiền lãi Bà N nợ Bà T đã lên tới 38.000.000đồng, Bà T tiếp tục đề nghị Bà N ghi vào trong Giấy biên nhận chuyển nhượng đất ngày 24/11/2005 (bản gốc) nội dung là ngày 01/2/2006, Bà N nhận thêm của Bà H1 số tiền mua đất là 38.000.000đồng, nhưng

thực chất Bà H1 không đưa tiền mặt cho Bà N mà là số tiền lãi Bà N còn nợ Bà T hoán đổi sang thành khoản tiền Bà H1 trả tiền mua đất của Bà N (phải ghi như vậy thì mới hợp lý vì người đứng tên trên giấy mua đất của Bà N là bà Trịnh Thị Thanh H1). Theo đó, số tiền Bà T trả Bà N để mua đất là 68.000.000đồng, nợ lại 12 triệu đồng, khi nào Bà N, ông H làm xong thủ tục sang tên GCNQSDĐ thì Bà T sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại. Như vậy, tổng số tiền Bà N còn nợ Bà T tính đến ngày 01/2/2006 là: Nợ gốc 30.000.000đồng, nợ lãi: 68.000.000đồng, tổng số 98.000.000đồng.

Khoảng tháng 3/2006, Bà N vẫn không có tiền trả nợ gốc, lãi cho Bà T, nên Bà T đề nghị Bà N có GCNQSDĐ của lô đất nào khác đem đến cầm cố sẽ được Bà T giảm lãi suất của khoản tiền Bà N đang còn nợ. Bà N nói "*còn một lô đất ở gần lô đất 563m$^2$ nữa*" và đem Giấy CNQSDĐ của lô đất này, số AB119302 cầm cố cho Bà T. Hai bên chốt nợ, Bà N viết giấy nhận nợ Bà T số tiền là 100.000.000đồng chẵn. Thời điểm viết giấy biên nhận khoảng tháng 3/2006 nên tiền lãi Bà N phải chịu tính đến thời điểm này là 2.000.000đồng nữa, do đó tổng số tiền Bà N nhận nợ với Bà T là 100.000.000đồng, lãi suất cho vay 1,1%/tháng, thời điểm vay tính từ ngày 01/2/2006. Sau khi chốt nợ xong, Bà T trả lại cho Bà N Giấy biên nhận chuyển nhượng đất bản gốc ngày 24/11/2005, Bà N cho rằng việc việc mua bán, chuyển nhượng đất đã hết hiệu lực nên đã dùng bút bi gạch chéo vào tờ giấy này. Khoảng tháng 5/2006 Bà T, ông B, dọn về làm nhà ở và sinh sống trên lô đất này. Bà N, ông H biết nhưng do việc làm ăn bị thua lỗ, không có tiền để trả nợ cho Bà T, nên họ không dám có ý kiến gì.

Cuối năm 2018, Bà N đến gặp Bà T đề nghị lấy lại GCNQSDĐ, số AB119302 đã cầm cố để bán đi lấy tiền trả nợ cho Bà T. Ngày 07/12/2018, tại Văn phòng công chứng V, Bà T, ông H, Bà N đã làm thủ tục giao nhận tiền và trả lại GCNQSDĐ. Tuy nhiên, tại đây trước khi trả lại GCNQSDĐ Bà T yêu cầu Bà N, ông H phải ký vào Hợp đồng đặt cọc bán lô đất diện tích 563m$^2$, tại địa chỉ tổ 06 (tổ 37 cũ), phường M, thành phố Y (chính là lô đất Bà N, ông H đã viết giấy chuyển nhượng cho Bà H1 ngày 24/11/2005) và ký Giấy ủy quyền để Bà T đi nhận GCNQSDĐ của lô đất trên, do GCNQSDĐ của lô đất này bị mất và Bà N, ông H đã làm thủ tục cấp lại. Mặc dù không muốn ký, nhưng biết nếu không ký Bà T sẽ không trả lại GCNQSDĐ số AB119302, không thể thực hiện được việc chuyển nhượng để có tiền trả cho Bà T nên Bà N, ông H đồng ý ký Hợp đồng đặt cọc và Giấy ủy quyền. Bà T trả cho Bà N, ông H GCNQSDĐ số AB119302, Bà N, ông H liền chuyển nhượng lại lô đất này cho bà Vũ Thị Bích H3 được số tiền 400.000.000đồng, Bà N dùng luôn 200.000.000đồng vừa bán đất trả hết nợ cho Bà T (gồm nợ gốc 100.000.000đồng và nợ lãi 100.000.000đồng theo Giấy biên nhận vay tiền ngày 01/2/2006).

Sau khi nhận đủ tiền, Bà T trả lại cho Bà N "Giấy biên nhận vay tiền" ngày 01/2/2006, bản photo không phải bản gốc, Bà N đã yêu cầu Bà T viết xác nhận trực tiếp vào giấy này với nội dung "*Bà T đã nhận đủ tiền do Bà N thanh toán"*, Bà T đồng ý. Do việc nợ nần với Bà T đã được giải quyết xong, nhiều lần Bà N nhắn tin cho Bà T để thương lượng, đề nghị trả lại lô đất tại tổ 06, phường M, thành phố Y để làm nơi sinh sống nhưng Bà T, ông B không đồng ý. Ngày 18/5/2020 Bà T có

đơn tố giác đến Cơ quan công an thành phố Yên Bái đề nghị xử lý Bà N về hành vi Lừa đảo chiếm đoạt tài sản, ngày 14/9/2020 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Yên Bái có văn bản kết luận nội dung Bà T tố giác là giao dịch dân sự, không cấu thành tội phạm. Ngày 04/11/2020, Bà N, ông H có đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Phương T và ông Trịnh Quốc B phải trả lại các thửa đất: Thửa số 115, tờ bản đồ số 42, diện tích 400m$^2$, loại đất ở tại đô thị và thửa số 136, tờ bản đồ số 42, diện tích 163m$^2$, loại đất trồng cây lâu năm. Buộc ông B, Bà T phải tháo dỡ nhà cửa, vật kiến trúc trên các thửa đất nêu trên để bàn giao hiện trạng quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đồng nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, trường hợp ông B, Bà T có nhu cầu sử dụng các thửa đất nêu trên thì Bà N, ông H cũng đồng ý nhưng phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền là 500.000.000đồng cho Bà N, ông H. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án hòa giải nhiều lần giữa các đương sự nhưng không thành.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Quách Văn C có ý kiến: Vợ chồng Bà N, ông H nhất trí để Bà T và ông B được quyền quản lý, sử dụng lô đất có diện tích 563m$^2$, thuộc các thửa số 115, tờ bản đồ số 42, diện tích 400m$^2$ và thửa số 136, cùng tờ bản đồ số 42, diện tích 163m$^2$. Tại địa chỉ: Tổ 06, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái do ông Nguyễn Duy H và bà Bùi Thị N đứng tên trên Giấy CNQSDĐ (số CH03304 và CH03305 do Ủy ban nhân dân thành phố Y cấp ngày 13/12/2019). Trên đất có một căn nhà cấp 4 và các công trình phụ kèm theo nhưng Bà T, ông B phải thanh toán cho Bà N, ông H số tiền là 50.000.000đồng. Về chi phí định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ ông H, Bà N tự nguyện chịu, bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

*Tại bản tự khai, các biên bản hòa giải, biên bản đối chất, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa các đồng bị đơn - ông Trịnh Quốc B và bà Nguyễn Thị Phương T trình bày:*

Ngày 24/11/2005, Bà T và bà Trịnh Thị Thanh H1 (chị gái ông Trịnh Quốc B) có mua của vợ chồng ông H, Bà N một lô đất, diện tích 563m$^2$, tại tổ 37, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái, với giá 80.000.000đồng. Tài sản gắn liền với đất có một căn nhà cấp 4, đã hư hỏng do lâu ngày không có người sử dụng. Lô đất này đã được cấp GCNQSDĐ ngày 07.10.2003 đứng tên ông Nguyễn Duy H và bà Bùi Thị N. Tại thời điểm giao dịch, Bà N trình bày giấy CNQSDĐ của lô đất hiện đang thế chấp để đảm bảo cho một khoản vay khác của Bà N tại Ngân hàng. Việc mua bán được lập thành văn bản, do chính tay bà Bùi Thị N viết là Giấy biên nhận chuyển nhượng đất ngày 24/11/2005. Bà H1 đưa Bà N 30.000.000đồng trước để đặt cọc, hẹn đến đầu tháng 1/2006 sẽ trả hết.

Khoảng 01 tháng sau, Bà H1 không có nhu cầu sử dụng lô đất này nữa nên đã viết giấy ủy quyền cho Bà T toàn quyền sử dụng lô đất. Vợ chồng ông B, Bà T đã tháo dỡ toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng trước đó của Bà N, ông H, san gạt, xây kè và làm nhà ở, sinh sống ổn định tại lô đất này từ năm 2006 đến nay.

Tháng 2/2006, Bà N tiếp tục đến gặp Bà T hỏi vay số tiền là 100.000.000đồng và thế chấp GCNQSDĐ số AB119302 của một lô đất khác ở gần đó và nói khi nào

lấy GCNQSDĐ về sẽ thanh toán luôn. Sau đó, vợ chồng ông H, Bà N chuyển đến nơi khác sinh sống nên Bà T, ông B không liên lạc được.

Cuối năm 2018, vợ chồng ông H, Bà N quay về tìm gặp Bà T, ông B đề nghị chuộc lại lô đất GCNQSDĐ số AB119302 và nói GCNQSDĐ của lô đất 563m$^2$, ở phường M, thành phố Y đã bị mất phải làm lại, sau khi làm xong sẽ làm thủ tục sang tên lô đất này cho Bà T, ông B. Do tin tưởng Bà N, quá trình làm thủ tục cấp lại GCNQQSDĐ của lô đất diện tích 563m$^2$, Bà T đã đi xin chữ ký của các hộ giáp ranh, phối hợp với cán bộ đo đạc vào xác định lại diện tích đất để Bà N, ông H hoàn tất thủ tục cấp lại GCNQSDĐ.

Ngày 07/12/2018, tại Văn phòng công chứng V, Bà N, ông H và Bà T đã xác lập Hợp đồng đặt cọc mua bán đất với nội dung Bà T đặt cọc số tiền 80.000.000đồng để mua lô đất diện tích 563m$^2$ (chính là lô đất các bên đã giao dịch, mua bán tại Giấy biên nhận chuyển nhượng đất ngày 24/11/2005), tại địa chỉ tổ 06, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái, thời hạn đặt cọc là 6 tháng kể từ ngày 07/12/2018 đến ngày 07/6/2019. Ngoài ra, các bên còn lập văn bản ủy quyền, nội dung ông H, Bà N đồng ý để bà Nguyễn Thị Phương T thay mặt họ nhận GCNQSDĐ của lô đất diện tích 563m$^2$. Sau khi xác lập xong các giấy tờ trên, Bà T trả cho Bà N GCNQSDĐ số AB119302, Bà N bán luôn lô đất này cho bà Vũ Thị Bích H3 được số tiền là 400.000.000đồng, Bà N dùng 200.000.000đồng từ việc bán đất thanh toán hết số nợ tại Giấy biên nhận vay tiền ngày 02/1/2006 cho Bà T. Trong thời gian chờ nhận GCNQSDĐ cấp mới, Bà T chưa kịp đi lấy thì Bà N, ông H đã tự ý đi nhận sau đó không thấy Bà N, ông H đề cập gì đến việc làm thủ tục sang tên lô đất này (563m$^2$) cho ông B, Bà T.

Quá trình giải quyết vụ án, các đồng bị đơn không nhất trí trả lại quyền sử dụng đất, lý do họ đã hoàn tất việc mua bán, nhận chuyển nhượng đất với Bà N, ông H, có Giấy biên nhận chuyển nhượng đất do chính tay Bà N viết làm bằng chứng, mặt khác gia đình các đồng bị đơn đã nhận bàn giao nhà đất và chuyển về đây xây dựng nhà cửa, sinh sống ổn định từ năm 2006 nhưng không thấy bà, Nhung ông H có ý kiến gì.

Tại phiên tòa, Bà T có ý kiến, nhất trí với yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, nếu Bà N, ông H đồng ý để bà và ông B được tiếp tục quản lý, sử dụng lô đất có diện tích 563m$^2$, thuộc các thửa số 115, tờ bản đồ số 42, diện tích 400m$^2$ và thửa số 136, cùng tờ bản đồ số 42, diện tích 163m$^2$. Tại địa chỉ: Tổ 06, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái do ông Nguyễn Duy H và bà Bùi Thị N đứng tên trên Giấy CNQSDĐ thì vợ chồng Bà T nhất trí thanh toán cho Bà N, ông H số tiền là 50.000.000đồng. Về án phí, Bà T, ông B tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm, đối với chi phí định giá tài sản; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông H, Bà N tự nguyện chịu thì bà cũng nhất trí.

*- Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, biên bản đối chất và tại phiên tòa bà Trịnh Thị Thanh H1 trình bày:*

Khoảng tháng 11/2005 Bà T đến gặp và đề nghị Bà H1 cùng mua chung lô đất của Bà N, ông H tại địa chỉ tổ 06 (tổ 37 cũ), phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái diện tích 563m$^2$ với giá là 80.000.000đồng. Bà H1 đưa Bà T 30.000.000đồng để

góp mua đất. Sau đó, hai bà đến nhà Bà N, ông H ở tại phường Y, thành phố Y đặt vấn đề mua bán đất, tại đây Bà T và Bà N bàn bạc, thảo luận và lập giấy tờ chuyển nhượng đất nội dung Bà N đồng ý chuyển nhượng lô đất nêu trên cho Bà H1 với giá 80.000.000đồng, Bà H1 đặt cọc trước 30.000.000đồng. Bà N trình bày GCNQSDĐ của lô đất đang thế chấp để đảm bảo cho một khoản vay khác của Bà N tại Ngân hàng, do đó làm thủ tục chuyển nhượng trước, làm thủ tục sang tên sau. Bà N viết Giấy biên nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên và cùng ông H ký tên xác nhận. Các bên còn thỏa thuận miệng với nhau, khi nào Bà N lấy được bìa đỏ mang về, làm thủ tục sang tên xong thì Bà H1, Bà T sẽ giao nốt số tiền 50.000.000đồng còn lại.

Sau đó khoảng 1 tháng, Bà H1 không có nhu cầu sử dụng lô đất này nữa nên đã viết giấy ủy quyền cho Bà T quản lý, sử dụng toàn bộ lô đất, Bà T trả lại cho Bà H1 30.000.000đồng tiền góp mua đất lúc trước, từ đó về sau bà không còn liên quan gì đến lô đất nữa.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thành phố Y - Đại diện theo ủy quyền - ông Cao Quý D trình bày:* Lô đất các đương sự đang tranh chấp có diện tích 563m$^2$, tại địa chỉ tổ 06 (tổ 37 cũ), phường M, thành phố Y, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Y cấp GCNQSDĐ đứng tên ông H, Bà N lần đầu năm 2003, cấp lại năm 2019, lý do của việc cấp lại GCNQSDĐ là do ông H, Bà N khai báo bị mất. Quá trình cấp lại GCNQSDĐ của lô đất nêu trên, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã thực hiện việc thông báo hủy GCNQSDĐ và cấp lại GCNQSDĐ nhưng không nhận được thắc mắc hoặc đơn thư khiếu nại, phản đối của bất cứ cá nhân, tổ chức nào. Việc cấp lại GCNQSDĐ cho ông H, Bà N là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành tại thời điểm cấp giấy.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Yên Bái phát biểu ý kiến:

* Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án, cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án, các thành viên của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các quyền, nghĩa vụ của đương sự đã được bảo đảm.

* Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 147, 246, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 203 Luật đất đai 2013, ghi nhận nội dung thỏa thuận của các đương sự, cụ thể:

Bà T và ông B được quyền quản lý, sử dụng lô đất có diện tích 563m$^2$, thuộc các thửa số 115, tờ bản đồ số 42, diện tích 400m$^2$ và thửa số 136, cùng tờ bản đồ số 42, diện tích 163m$^2$. Tại địa chỉ: Tổ 06, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái do ông Nguyễn Duy H và bà Bùi Thị N đứng tên trên giấy CNQSDĐ (các giấy số CH03304 và CH03305 do Ủy ban nhân dân thành phố Y cấp ngày 13/12/2019). Trên đất có một căn nhà cấp 4 và các công trình phụ kèm theo. Bà T, ông B có trách nhiệm thanh toán cho Bà N, ông H số tiền là 50.000.000đồng. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản Bà N, ông H tự nguyện chịu số tiền là 13.420.000đồng. Các đồng bị đơn chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

## 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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án "*tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"*, lô đất tranh chấp tại địa chỉ tổ 06 (tổ 37 cũ), phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Căn cứ các Điều 26, 35; 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái.

Tại phiên tòa, nguyên đơn - ông Nguyễn Duy H và bà Bùi Thị N, bị đơn - ông Trịnh Quốc B, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thành phố Y - đại diện theo ủy quyền ông Cao Quý D và bà Trịnh Thị Thanh H1 vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Trên cơ sở kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2021, các biên bản làm việc do Tòa án tiến hành đã xác định được lô đất đang tranh chấp có diện tích là 563 $m^2$; gồm các thửa số 115, tờ bản đồ số 42, diện tích 400$m^2$, loại đất ở và thửa số 136, cùng tờ bản đồ số 42, diện tích 163$m^2$, loại đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ tại tổ 06 (tổ 37 cũ), phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Phần đất này đã được Ủy ban nhân dân thành phố Y cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 2003, cấp lại năm 2019, cả hai lần cấp giấy đều đứng tên ông Nguyễn Duy H và bà Bùi Thị N.

Theo kết quả định giá tài sản, phần đất có trị giá: 601.933.000đồng, tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà xây cấp 4 trị giá: 206.500.700đồng, trong đó:

+ Phòng khách trị giá: 75.874.57đồng;
+ Phòng ngủ 1 trị giá: 22.187.388đồng;
+ Phòng ngủ 2 trị giá: 22.786.000đồng;
+ Nhà bếp trị giá: 23.689.000đồng;
+ Nhà tắm + vệ sinh trị giá: 3.414.623 đồng;
+ Hiên nhà trị giá: 3.045.293 đồng;
+ Nhà kho chứa đồ trị giá: 3.406.563đồng;
+ Bán mái sân sau trị giá: 7.104.751 đồng;
+ Nhà để đồ trị giá: 3.265.214 đồng;
+ Chuồng gà 1: 567.329 đồng;
+ Chuồng gà 2: 1.035.023 đồng;
+ Tường rào: 11.258.592 đồng;
+ Sân trước: 5.606.15 đồng;
+ Lan can sân: 3,884.511đồng;
+ Cổng inox: 2.550.000đồng;
+ Kè chắn đất: 16.825.034đồng;
+ Cây trồng trên đất: 21 cây, trị giá: 36.500.000đồng;
+ Các tài sản khác đã qua sử dụng: 99.603.000đồng.

Xét thấy, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Bà T, ông B thanh toán cho Bà N, ông H số tiền là 50.000.000đồng (trong quá trình giải quyết vụ án, các đồng nguyên đơn yêu cầu

các đồng bị đơn trả lại quyền sử dụng đất hoặc thanh toán giá trị quyền sử dụng đất số tiền là 500.000.000đồng). Việc đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện nhưng nhưng vẫn nằm trong phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật TTDS. Bị đơn - bà Nguyễn Thị Phương T nhất trí với yêu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, các đương sự đã thống nhất, thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, nên được ghi nhận trong bản án, cụ thể như sau:

Bà  Nguyễn Thị Phương T và ông Trịnh Quốc B được quyền quản lý, sử dụng lô đất có diện tích 563m$^2$, thuộc các thửa số 115, tờ bản đồ số 42, diện tích 400m$^2$ và thửa số 136, cùng tờ bản đồ số 42, diện tích 163m$^2$. Tại địa chỉ: Tổ 06, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái do ông Nguyễn Duy H và bà Bùi Thị N đứng tên trên Giấy CNQSDĐ (các giấy số CH03304 và CH03305 do Ủy ban nhân dân thành phố Y cấp ngày 13/12/2019). Trên đất có một căn nhà cấp 4, gồm 01 Phòng khách; 02 phòng ngủ; nhà bếp; nhà tắm và các công trình phụ kèm theo.

Bà T, ông B có trách nhiệm thanh toán cho Bà N, ông H số tiền là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng).

Bà N, ông H có trách nhiệm bàn giao các giấy CNQSDĐ của các lô đất nêu trên cho Bà T, ông B.

[3] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

+ Về án phí: Các đồng bị đơn (ông B, Bà T) phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 50.000.000đồng x 5% = 2.500.000đồng.

+ Về chi phí tố tụng khác: Ông H, Bà N tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sản, số tiền là 13.420.000đồng.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 147; Các Điều 228; 235; 244, 246; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 169; Điều 256 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 164; Điều 166 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26; 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

1. 1.Ông Trịnh Quốc B và bà Nguyễn Thị Phương T được quyền sở hữu, sử dụng các tài sản là:

Lô đất có diện tích 563m$^2$, thuộc các thửa số 115, tờ bản đồ số 42, diện tích 400m$^2$ và thửa số 136, cùng tờ bản đồ số 42, diện tích 163m$^2$. Tại địa chỉ: Tổ 06, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái do ông Nguyễn Duy H và bà Bùi Thị N

đứng tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số CH03304 và CH03305 do Ủy ban nhân dân thành phố Y cấp ngày 13/12/2019). Trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, gồm 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, nhà bếp và các công trình phụ kèm theo.

Lô đất có tứ cận như sau:

+ Phía bắc: Từ A2 đến A5 qua A3, A4 giáp đất ông Trịnh Xuân Hải;

+ Phía nam: Từ A9 đến A8 giáp đất ông Trần Huy Trí, từ A8 đến A6 qua A7 giáp đường bê tông;

+ Phía tây: Từ A1 đến A2 giáp đất bà Phí Thị Chúc, từ A1 đến A9 qua A12, A11, A10 giáp đất bà Bùi Thị N;

+ Phía đông: Từ A5 đến A6 giáp rãnh thoát nước.

*(Có sơ đồ kèm theo)*

1.2. Ông B, Bà T có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

1.2.3. Ông B, Bà T có nghĩa vụ thanh toán cho Bà N, ông H số tiền là 50.000.000đồng chẵn (*năm mươi triệu đồng chẵn*). Bà N, ông H có nghĩa vụ bàn giao các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03304 và CH03305 do Ủy ban nhân dân thành phố Y cấp ngày 13/12/2019 cho ông B, Bà T. (Việc thanh toán tiền và bàn giao các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được thực hiện xong).

2. Về chi phí tố tụng: Ông H, Bà N tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sản, số tiền là 13.420.000đồng (số tiền này ông H, Bà N đã nộp và đã sử dụng hết).

3.Về án phí: Ông B, Bà T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 2.500.000.000đồng (chưa nộp).

4. Về quyền kháng cáo: Các đồng nguyên đơn, đồng bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 ND tỉnh Yên Bái;
- Các đương sự (04);
- Đại diên theo UQ của NĐ (01);
- VKSND thành phố Yên Bái;
- Người định giá ts;
- Chi cục THADS thành phố Yên Bái;
- Lưu hồ sơ, TA, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**
**(đã ký)**

**Nguyễn Thị Thủy**