TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2024/DS-ST
Ngày: 19-4-2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Hiệp

Bà Đinh Thị Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 19 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 133/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2024, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử vụ án Dân sự số 270/TB-TA ngày 27 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị G, sinh năm: 1951; cư trú tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Huy T, sinh năm: 1962; cư trú tại số G, đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 3287, quyển số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 14/9/2022); có mặt.

- *Đồng bị đơn:*

1. Vợ chồng anh Phan Quang V, sinh năm: 1992, chị Hoàng Thị T1, sinh năm 1994; cư trú tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; anh V có mặt, chị T1 vắng mặt.

2. Vợ chồng ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1970, bà Tô Thị Công M, sinh năm 1973; cư trú tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

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

1. Vợ chồng ông Trần Văn T2, sinh năm: 1985, bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm: 1990; cư trú tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; ông T2 vắng mặt, bà L có mặt.

2. Vợ chồng ông Lê Văn N, sinh năm: 1983, bà Trần Thị C, sinh năm: 1989; cư trú tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; ông N có mặt, bà C vắng mặt.

3. Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A; địa chỉ: đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Mậu A, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Văn phòng C3; địa chỉ: số F, đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Văn T3, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

5. Văn phòng C4; địa chỉ: số C, quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đức T4, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Nguyễn Văn H, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân);

+ Ông Nguyễn Minh A1, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 166/UQ-UBND ngày 13/7/2023); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

7. Ngân hàng thương mại cổ phần X (E); địa chỉ: tầng H, V, số G, đường L và số D, đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Trần H1, là người đại diện theo ủy quyền, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 02/11/2021 của bà Nguyễn Thị G, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của ông Nguyễn Huy T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì:

Ngày 31/8/2019 bà G nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Phan Quang V, bà Hoàng Thị T1 diện tích đất 216m^2 thuộc một phần thửa số 279, tờ bản đồ số 19 tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, thửa đất có chiều ngang dọc đường liên thôn 8m, chiều dài 27m. Đất có nguồn gốc đất do vợ chồng ông V, bà Thu nhận chuyển nhượng từ vợ chồng chị gái là ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M; vợ chồng ông D, bà M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vợ chồng ông D, bà M chưa tiến hành thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông V, bà T1 nên khi bà G nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì đã liên hệ với vợ chồng ông D, bà M và vợ chồng ông V, bà T1 để thống nhất về việc chuyển nhượng. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất trên là 250.000.000đ. Bà G đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông V, bà T1. Các bên lập một giấy sang nhượng đất viết tay ngày 31/8/2019 do bà M viết, có chữ ký xác nhận của vợ chồng ông V, bà T1 và vợ chồng ông D, bà M; có xác nhận của người làm chứng là bà Trần Thị D1, bà Lê Thị Thu H2, bà Nguyễn Thị H3, bà Trần Thị Hồng H4, bà Bốn M1 và xác nhận của tổ phó tổ dân phố G. Khi bà G nhận chuyển nhượng thì trên đất có một căn nhà xây cấp bốn. Ngày 05/9/2019 bà đã thanh toán thêm số tiền là 50.000.000đ để vợ chồng ông V, bà T1 bàn giao nhà và công trình điện trên đất cho bà.

Ngay sau đó bà đã tháo dỡ nhà cũ và xây dựng một căn nhà xây cấp bốn trên đất giá trị hơn 1.100.000.000đ. Bà đã sinh sống ổn định trên đất từ năm 2019 đến nay, không tranh chấp với ai. Hai bên thỏa thuận do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên ông D, bà M đang thế chấp tại ngân hàng nên khi ông D, bà M trả nợ ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì ông V, bà T1, ông D, bà M có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục sang tên cho bà G. Tuy nhiên cho đến nay bà G đã rất nhiều lần yêu cầu thì vợ chồng D, bà M và vợ chồng ông V, bà T1 tiến hành thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nhưng đều không có thiện chí; vợ chồng D, bà M và vợ chồng ông V, bà T1 liên tục khất lần, thách thức, không tiến hành thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Ngày 08/10/2021 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thì ông D cho biết vào năm 2020 ông đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn T2 05m chiều ngang mặt đường liên thôn liền kề với thửa đất của bà, do không đủ điều kiện tách thửa nên ông D đã sang tên toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 trong đó có diện tích đất ông D chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà T1, sau đó vợ chồng ông V, bà T1 chuyển nhượng cho bà G, tuy nhiên ông D cho rằng việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông V, bà T1 là chỉ tượng trưng, sau đó ông D đồng ý nói ông T2 sang tên cho bà G phần đã nhận chuyển nhượng trước kia.

Vì vậy, nay bà G có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. T5 hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký giữa ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M với vợ chồng ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Thùy L do Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A chứng nhận số 4843, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 đối với phần diện tích đất 163m2 thuộc một phần thửa đất số 279 (nay là thửa 1451), tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. T5 hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M với vợ chồng ông Lê Văn N, bà Trần Thị C do Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C3) công chứng số 4695, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2014 đối với diện tích đất 23m2 thuộc một phần thửa 1452, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3. Tuyên hủy một phần trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 665577 cấp ngày 26/2/2014 chuyển tên cho Trần Văn T2 và bà Nguyễn Thị Thùy L ngày 28/7/2020 đối với diện tích 190m^2 thuộc một phần thửa đất số 279, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3. T5 hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng thương mại cổ phần X – Chi nhánh L1 – Phòng giao dịch huyện Đ đối với phần thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 665577 cấp ngày 26/4/2014 phần diện tích đất 190m^2 thuộc một phần thửa đất số 279, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông Phan Quang V, bà Hoàng Thị T1; vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M ký ngày 31/8/2019 và ngày 05/9/2019 đối với diện tích đất thuộc một phần thửa 279, tờ bản đồ số 19 (bản đồ cũ), tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M thì: Vào năm 2015 vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng lại cho em trai là vợ chồng ông Phan Quang V, bà Hoàng Thị T1 một mảnh đất có chiều ngang 8m, chiều dài 27m để làm nhà ở. Vợ chồng ông, bà cam kết với nhau là chỉ viết giấy tay và vợ chồng ông V, bà T1 cứ việc làm nhà ở, cam kết không tranh chấp, vì mảnh đất này là ngoài Giấy chứng nhận nên chưa bổ sung vào được. Vợ chồng ông V, bà T1 làm nhà ở được 03 năm thì chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị G mảnh đất trên cộng thêm căn nhà cấp 4 với số tiền 250.000.000đ. Vì đất không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sau này bà G tự liên hệ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông, bà không liên quan nữa.

Nay bà G khởi kiện yêu cầu liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên trên thì vợ chồng ông, bà không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông, bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

- Theo lời trình bày của anh Phan Quang V thì: Việc bà G có tranh chấp thì vợ chồng ông D, bà M tự giải quyết vì hai người này không viết bất kỳ giấy tờ nào cho anh. Khi chuyển nhượng cho bà G thì tự bản thân vợ chồng ông D, bà M viết giấy cho bà G và vợ chồng anh có ký trong giấy viết tay này. Anh không có liên quan gì đến việc khởi kiện của bà G.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Thùy L thì: Ngày 23/7/2020, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, bà M diện tích đất 382m^2, thuộc thửa đất số 1451, tờ bản đồ số 19 tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông, bà đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông D, bà M và vợ chồng ông, bà cũng đã tiếp quản toàn bộ diện tích đất. Quá trình sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai.

Việc bà G cho rằng vợ chồng ông D, bà M chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà chiều ngang 05m mặt đường liên thôn liền kề với thửa đất của bà G và cho rằng không đủ điều kiện tách thửa nên ông D đã chuyển nhượng toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà trong đó có diện tích đất vợ chồng ông D, bà M chuyển nhượng cho ông V, bà T1. Sau đó vợ chồng ông V, bà T1 chuyển nhượng lại cho bà G là không đúng. Vợ chồng ông D, bà M cũng không hề nói với vợ chồng ông, bà là sau này sẽ sang tên cho bà G, cũng không có việc vợ chồng ông D, bà M ủy quyền cho vợ chồng ông, bà đi làm giấy tờ sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vợ chồng ông, bà chỉ nhận chuyển nhượng diện tích đất 382m^2 thuộc thửa 1451, tờ bản đồ số 19, thị trấn Đ. Ngoài ra không chuyển nhượng bất kỳ diện tích đất nào khác của vợ chồng ông D, bà M. Vợ chồng ông, bà không biết việc bà G nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông V, bà T1 cụ thể như thế nào và vợ chồng ông, bà cũng không hề đi làm chứng ký giáp ranh. Trước đó tháng 4/2018 vợ chồng ông, bà có mua lại căn nhà xây cấp 4 (ngang 4m, dài khoảng 26m) của bà Nguyễn Thị T6 là diện tích đất tiếp giáp với nhà của bà G hiện đang sử dụng. Khi mua bán chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ viết giấy tay với nhau, vợ chồng ông, bà đã trả đủ số tiền chuyển nhượng là 320.000.000đ và vợ chồng ông, bà đã nhận và sử dụng diện tích đất trên từ tháng 4/2018 đến nay. Sau đó vợ chồng ông, bà mới nhận chuyển nhượng thêm của vợ chồng ông D, bà M diện tích đất có chiều ngang mặt đường 11,5m, chiều sâu khoảng 26m, tiếp giáp với phần đất của vợ chồng ông, bà đã nhận chuyển nhượng của của bà Nguyễn Thị T6. Việc mua bán giữa bà T6 và vợ chồng ông bà Minh D2 cũng là viết giấy tờ tay với nhau. Sau đó vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của ông D2, bà M thì trước đó lúc nhận chuyển nhượng diện tích đất từ bà T6 thì bà T6 đã đưa cho vợ chồng ông, bà giấy viết tay mua bán đất giữa bà T6 và vợ chồng ông D2, bà M. Do diện tích đất vợ

chồng ông D2, bà M chuyển nhượng cho bà T6 là thuộc một phần thửa 1451, tờ bản đồ 19, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và tại thời điểm đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á nên vợ chồng ông, bà đã đồng ý nhận chuyển nhượng lại diện tích đất đang thế chấp tại Ngân hàng với giá là 550.000.000đ. Vợ chồng ông là người trả tiền vào ngân hàng để rút sổ ra và sau đó đã lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và vợ chồng ông, bà đã đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng qui định và vợ chồng ông, bà đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Nay bà G khởi kiện yêu cầu hủy cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1451, tờ bản đồ số 19, thị trấn Đ đứng tên người sử dụng đất là ông Trần Văn T2 thì vợ chồng ông, bà không đồng ý vì vợ chồng ông, bà đã nhận chuyển nhượng hợp pháp và sử dụng ổn định lâu dài, liên tục, không xảy ra tranh chấp với ai từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Đối với việc bà G yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M với vợ chồng ông, bà thì vợ chồng ông, bà không đồng ý. Đối với các yêu cầu khởi kiện khác của bà G thì vợ chồng ông, bà không có ý kiến gì.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần X (sau đây viết tắt là E) thì: Ngày 16/8/2022, bà Nguyễn Thị Thùy L và ông Trần Văn T2 ký với E hợp đồng tín dụng số 1205-LAV-220071620, số tiền vay là 1.600.000.000đ; thời hạn vay là 09 tháng, kể từ ngày 16/8/2022 đến ngày 16/5/2023; lãi suất 10%/năm. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (diện tích 382m^2, thửa đất số 1451, tờ bản đồ số 19) tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 665577 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 26/02/2014. Hợp đồng thế chấp giữa E và vợ chồng ông T2, bà L được công chứng, đăng ký thế chấp đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, E đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Minh A1, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng, thì:

+ Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BS 665577 đối với thửa số 1451, tờ bản đồ địa chính số 19 thị trấn Đ cho ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M là thực hiện đúng theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

+ Về vị trí thửa đất 1451 cấp cho ông D, bà M thì thửa số 1451, tờ bản đồ địa chính số A thị trấn Đ, diện tích 382m^2 được đo tách từ thửa gốc số 279 tờ bản đồ địa chính số 19 thị trấn Đinh Văn theo nhu cầu của ông D, bà M và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, ông Nguyễn Văn D và Đặng Văn T7 (chủ sử dụng đất giáp ranh) đo đạc kiểm tra, xác minh tại thực địa. Do vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BS 665577 đối với thửa số 1451, tờ bản đồ địa chính số 19 thị trấn Đ cho Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M là cấp đúng vị trí, đúng chủ sử dụng đất.

Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan, Ủy ban nhân dân huyện L đề nghị Tòa án kiểm tra, xác minh làm rõ quá trình sử dụng đất, quá trình chuyển nhượng của các hộ để xem xét, giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A thì: Ngày 23/7/2020 ông Nguyễn Văn D cùng vợ là bà Tô Thị Công M và ông Trần Văn T2 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thùy L có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng, người yêu cầu công chứng xuất trình các giấy tờ tùy thân, như chứng minh nhân dân, số hộ khẩu, giấy tờ về tài sản, xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS665577, đứng tên ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M.

Sau khi kiểm tra toàn bộ hồ sơ nhận thấy ông D, bà M với ông T2, bà L là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật. Do đó Văn phòng đã tiến hành chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với tranh chấp giữa các bên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa,

Bà Nguyễn Thị G, là nguyên đơn và ông Nguyễn Huy T, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn anh Phan Quang V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Lê Văn N đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Nguyễn Thị G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký giữa ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M với vợ chồng ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Thùy L do Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A chứng nhận số 4843, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 đối với phần diện tích đất 163m^2 thuộc một phần thửa đất số 279 (nay là thửa 1451), tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M với vợ chồng ông Lê Văn N, bà Trần Thị C do Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C3) công chứng số 4695, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2014 đối với diện tích đất 23m^2 thuộc một phần thửa 1452, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; tuyên hủy một phần trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 665577 cấp ngày 26/2/2014 chuyển tên cho Trần Văn T2 và bà Nguyễn Thị Thùy L ngày 28/7/2020 đối với diện tích 190m^2 thuộc một phần thửa đất số 279, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; tuyên hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng thương mại cổ phần X – Chi nhánh L1 – Phòng giao dịch huyện Đ đối với phần thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 665577 cấp ngày 26/4/2014 phần diện tích đất 190m^2 thuộc một phần thửa đất số 279, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và vợ chồng ông Phan Quang V, bà Hoàng Thị T1; vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M ký ngày 31/8/2019 và ngày 05/9/2019 đối với diện tích đất thuộc một phần thửa 279, tờ bản đồ số 19 (bản đồ cũ), tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay. Vợ chồng anh Phan Quang V, chị Hoàng Thị T1 và vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Vì vậy, cần xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo quy định tại các khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 là phù hợp.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì việc giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Diện tích đất 190m^2 thuộc một phần thửa đất số 279, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc là do bà G nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh Phan Quang V, chị Hoàng Thị T1 vào năm

2019. Các bên có lập "Giấy sang nhượng đất" viết tay có chữ ký của chủ đất cũ là vợ chồng ông D, bà M và người chuyển nhượng là vợ chồng anh V, chị T1.

Theo lời trình bày của vợ chồng ông D, bà M thì phần đất này đã được vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho vợ chồng anh V, chị T1 (là em ruột) vào năm 2015 để vợ chồng anh V, chị T1 làm nhà ở và sử dụng không có tranh chấp gì.

Thực tế, giữa bà G với vợ chồng anh V, chị T1 và bản thân vợ chồng ông D, bà M đều thừa nhận có việc chuyển nhượng đất trên thực tế và đã giao đất cho bà G quản lý, sử dụng kể từ thời điểm mà các bên đã ký theo *"Giấy sang nhượng đất"* ngày 31/8/2019. Tại phiên tòa hôm nay, bản thân anh V cũng thừa nhận không có tranh chấp gì đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G. Do đó, có căn cứ để công nhận hiệu lực của Giấy sang nhượng đất nói trên là phù hợp.

[2.2] Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 16/8/2023 thì phần đất bà G đang trực tiếp quản lý, sử dụng có tổng diện tích là 190m^2, trong đó có 163m^2 thuộc một phần thửa đất số 1451, 4m^2 thuộc đường GT theo bản đồ 19 (2004), 23m^2 thuộc một phần thửa đất số 1452, tờ bản đồ số 19, bản đồ địa chính thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (thửa đất 1451, 1452 được tách ra từ thửa đất số 279, tờ bản đồ 19 (cũ)).

Tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cung cấp thể hiện phần diện tích đất 382m^2, thuộc thửa 1451, tờ bản đồ số 19 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M ngày 26/02/2014 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 665577, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cập nhật biến động sang tên cho ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Thùy L vào ngày 28/7/2020. Còn diện tích 437m^2 thuộc thửa đất số 1452, tờ bản đồ 19, thì Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 665578 ngày 26/02/2014 cho ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M, sau đó Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L đã cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lê Văn N, bà Trần Thị C theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 4695, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C5 ngày 27/02/2014. Đến ngày 22/9/2014, Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1452, diện tích 437m^2 (trong đó có 237m^2 đất trồng cây lâu năm và 200m^2 đất ở đô thị), tờ bản đồ 19 đứng tên ông N, bà C.

[2.3] Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì trên phần đất tranh chấp, bà G đã xây dựng căn nhà xây cấp 4 kiên cố với kết cấu tường gạch, mái lợp tôn, nền xi măng để ở và sinh sống từ khi tiếp quản đất đến nay. Sau khi vợ chồng ông T2, bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, bà M thì vợ chồng ông T2, bà L vẫn sử dụng ổn định và phần đất vợ chồng ông T2, bà L sử dụng là phần đất giáp ranh với nhà, đất của bà G và phần đất này cũng được vợ chồng vợ chồng ông T2, bà L xây dựng

nhà cấp 4 kiên cố để ở và sinh sống. Phần đất vợ chồng ông N, bà C nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông D, bà M là phần đất giáp ranh với đất của vợ chồng ông T2, bà L. Quá trình sử dụng đất thì các bên không có tranh chấp về quyền sử dụng đất và không tranh chấp về ranh giới. Như vậy, về hiện trạng sử dụng thực tế hiện nay thì các bên đã sử dụng ổn định, xây dựng các công trình kiên cố để phân định phần quyền sử dụng đất của mình.

Tuy nhiên theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện thì phần đất vợ chồng ông N, bà C đang quản lý, sử dụng phần lớn thuộc thửa đất số 1453, tờ bản đồ số 19. Còn vợ chồng ông D, bà M thì cho rằng phần đất của bà G mua của ông V, bà T1 là phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên theo kết quả đo đạc thì phần đất bà G nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V, bà T1 và bà G đang quản lý sử dụng thuộc một phần thửa 1451 và một phần thửa 1452 mà Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp đứng tên vợ chồng ông D, bà M và vợ chồng ông N, bà C như đã nêu trên.

Như vậy, có căn cứ xác định trong diện tích đất 382m^2 thửa đất số 1451, tờ bản đồ 19 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho vợ chồng ông D, bà M vào ngày 26/02/2014 và diện tích 437m^2 thuộc thửa 1452, tờ bản đồ 19 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho vợ chồng ông D, bà M ngày 26/02/2014 thì có phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 190m^2 mà bà G đã nhận chuyển nhượng trước đó và sử dụng ổn định cho đến nay. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện L khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D, bà M đã không tiến hành xác minh hiện trạng thực tế các hộ dân đang sử dụng đất, là không đúng với hiện trạng thực tế, không đúng chủ sử dụng đất nên cần hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên và dành quyền cho bà G thực hiện việc đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất đang thực tế sử dụng là có căn cứ.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án thì hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 665577 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận biến động sang tên vợ chồng ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Thùy L vào ngày 28/7/2020 hiện nay vợ chồng ông T2, bà L đang thế chấp để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1205-LAV-220071620 ngày 16/8/2022 tại E, Chi nhánh L1, Phòng G1. Như đã phân tích, việc E nhận thế chấp nhưng không xác minh trong thực tế diện tích đất thế chấp có một phần do bà G quản lý, sử dụng. Ngân hàng cũng không xuất trình được tài liệu chứng minh cho việc bà G biết việc vợ chồng ông T2, bà L thế chấp quyền sử dụng của phần đất mà bà G đang sử dụng nên trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản (Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình; ngoài ra, do hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên nên cần phải hủy một phần hợp đồng thế chấp nói trên là phù hợp.

Đồng thời, giữa vợ chồng ông T2, bà L với E không có tranh chấp gì đối với hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên nên không đề cập. Trường hợp giữa các bên có tranh chấp thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo thủ tục chung.

[2.5] Bên cạnh đó, theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất có áp bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 16/8/2023 thì các hộ đều sử dụng không đúng với Giấy chứng nhận được cấp cả về diện tích cũng như hình thể thửa đất (không trùng khớp hướng với thửa đất được cấp), việc sử dụng bị chéo so với thửa đất ban đầu được cấp, cụ thể:

+ Bà G chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sử dụng diện tích 190m^2, (trong đó có 163m^2 thuộc một phần thửa 1451; 4m^2 thuộc đường giao thông và 23m^2 thuộc một phần thửa 1452);

+ Vợ chồng ông T2, bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1451 nhưng lại sử dụng diện tích 308m^2 (trong đó có 27m^2 thuộc một phần thửa 1451; 281m^2 thuộc một phần thửa 1452);

+ Vợ chồng ông N, bà C1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1452 nhưng lại sử dụng diện tích thuộc một phần thửa 1452, một phần thửa 1453 và một phần thửa 1112;

+ Ông Đ, ông H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1453 nhưng lại sử dụng diện tích đất thuộc một phần thửa 1453, một phần thửa 1112;

Do xác định các bên sử dụng đất ổn định, không có việc lấn chiếm đất, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng với quy định nhưng khi sử dụng các bên đương sự xác định ranh giới không đúng với diện tích được cấp nên cần công nhận diện tích hiện nay theo đúng với thực tế sử dụng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án cả vợ chồng ông T2, bà L và vợ chồng ông N, bà C1 đều không có yêu cầu hay ý kiến gì, do đó các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục được điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, trường hợp có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo thủ tục chung.

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G để tuyên xử theo hướng đã nhận định là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản với tổng chi phí hết 6.220.618đ (nguyên đơn đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong). Xét việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, tại phiên tòa bà G tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này nên cần ghi nhận.

[5] Về án phí:

- Buộc vợ chồng anh Phan Quang V, chị Hoàng Thị T1 phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần X phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 130, 131, 132, 133, 136, 692, 696, 705, 706, 707, 708, 711 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều 116, 122, 123, 129, 131, 500, 501, 502, 503, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết số 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* đối với vợ chồng anh Phan Quang V, chị Hoàng Thị T1 và vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M.

1.1. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký giữa ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M với vợ chồng ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Thùy L do Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A chứng nhận số 4843, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 đối với phần diện tích đất 163m^2 thuộc một phần thửa đất số 279 (nay là thửa 1451), tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 665577 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/4/2014 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M; cập nhật sang tên vợ chồng ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Thùy L đối với diện tích đất 163m^2 thuộc một phần thửa đất số 279 (nay là thửa 1451), tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

1.3. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M với vợ chồng ông Lê Văn N, bà Trần Thị C do Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C3) công chứng số 4695, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2014 đối với diện tích đất 23m^2

thuộc một phần thửa 1452, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

1.4. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 665578 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/02/2014 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M; cập nhật sang tên vợ chồng ông Lê Văn N, bà Trần Thị C đối với phần diện tích đất 23m^2 thuộc một phần thửa 1452, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

1.5. Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Thùy L với Ngân hàng thương mại cổ phần X – Chi nhánh L1 – Phòng giao dịch huyện Đ đối với phần thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 665577 cấp ngày 26/4/2014 phần diện tích đất 163m^2 thuộc một phần thửa đất số 279 (nay là thửa 1451), tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng do Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T4 chứng nhận số 8611, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2022.

1.6. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị G và vợ chồng anh Lê Quang V1, chị Hoàng Thị T1; vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Tô Thị Công M ký ngày 31/8/2019 và ngày 05/9/2019 đối với diện tích đất 190m^2 thuộc một phần thửa 279 (nay là một phần thửa 1451, một phần thửa 1452), tờ bản đồ số 19 (bản đồ cũ), tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

1.7. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, xóa điều chỉnh đăng ký biến động đã đăng ký tại trang 3 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 665577 cấp ngày 26/4/2014 về việc chuyển nhượng cho ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Thùy L ngày 28/7/2020 đối với phần diện tích đất 163m^2 thuộc một phần thửa đất số 279 (nay là thửa 1451), tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại tổ D, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và xóa điều chỉnh đăng ký biến động đã đăng ký tại trang 3 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 665578 cấp ngày 26/02/2014 về việc chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn N, bà Trần Thị C đối với phần diện tích đất 23m^2 thuộc một phần thửa 1452, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

1.8. Tạm giao cho bà Nguyễn Thị G quản lý, sử dụng diện tích 04m^2 thuộc đường giao thông. Khi nhà nước có chủ trương thu hồi hay thay đổi chính sách về quản lý đất đai thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

1.9 Bà Nguyễn Thị G được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 190m^2 thuộc một phần thửa 279 (nay là thửa 1451), tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất là căn nhà xây cấp 4 có diện tích 92m^2, nền xi măng, mái lợp tôn.

1.10. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan, nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 16/8/2023 kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị G phải chịu 6.220.618đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản (đã được Tòa án quyết toán xong).

3. Về án phí:

- Buộc vợ chồng anh Phan Quang V, chị Hoàng Thị T1 phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Tô Công M phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần X phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 các quy 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được Bản án hoặc tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh (01);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV &THA (01);
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng (01);
- Đương sự (10);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN–CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Huỳnh Châu Thạch