TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN B** **TỈNH SƠN LA**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do - Hạnh phúc**

Số: 01/2022/QĐDS-ST
Ngày 04 - 4 - 2022
V/v công nhận sự thỏa thuận của đương sự về quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B, TỈNH SƠN LA

***Với thành phần giải quyết việc dân sự*:**

Chủ tọa phiên họp: Ông Quàng Văn Thủy - Thẩm phán

Thư ký phiên họp: Bà Đinh Thị Viên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Sơn La.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Sơn La tham gia phiên họp: Ông Nguyễn Thế Hùng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Sơn La mở phiên họp công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số 01/2022/ TLST-DS, ngày 15 tháng 3 năm 2022, về Yêu cầu công nhận thỏa thuận của đương sự về quyền sử dụng đất; theo Quyết định mở phiên họp số: 01/2022/QĐPH-ST, ngày 25 tháng 3 năm 2022.

1. Ngươi yêu cầu giải quyết việc dân sự: Ông Nguyễn Bá D. Địa chỉ cư trú: TK1, thị trấn B, huyện B, tỉnh Sơn La; Có mặt tại phiên họp.

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Mùa A C; Mùa A C. Do Mùa A C đại diện. Địa chỉ cư trú tại bản P, xã P, huyện B, tỉnh Sơn La; có mặt tại phiên họp.

Những vấn đề cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết:

Trong đơn yêu cầu ngày 26 tháng 01 năm 2022 và bản tự khai, cũng như tại phiên họp sơ thẩm, người yêu cầu là anh Nguyễn Bá D trình bày:

Vào ngày 06/7/2021 và ngày 06/8/2021 ông Nguyễn Bá D có mua của ông Đỗ Văn X và ông Trần Anh Đ 02 thửa đất tại địa chỉ bản M, xã T, huyện B, tỉnh Sơn La, gồm thửa thứ nhất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Mùa A L, số sổ TX 00944, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.144,1m2, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, địa chỉ tại bản M, xã T, huyện B, tỉnh Sơn La *(mua của ông X)*. Thửa thứ hai có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Mùa A L, số sổ TX 00943, thửa đất số 6, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.460,5 m2, mục đích sử dụng đất ở nông thôn 400m2, đất trồng cây lâu năm 2.060,5m2, địa chỉ tại bản M, xã T, huyện B, tỉnh Sơn La *(mua của ông Đ)*.

Sau một thời gian ông Nguyễn Bá D mua hai thửa đất trên, thì ông Mùa A C và ông Mùa A C, đều cư trú tại bản P, xã P, huyện B đến đào rãnh để phân chia ranh giới đất. Ông C và ông C cho rằng hai thửa đất trên nằm trong diện tích và quyền sử dụng của họ. Như vậy hai thửa đất nêu trên đang có sự chồng lấn ranh giới. Do vậy ngày 31/12/2021 ông Nguyễn Bá D đã bàn bạc trao đổi với các hộ liên quan do ông Mùa A C đứng ra làm đại diện. Hai bên thống nhất, nhất trí theo các nội dung sau:

Thứ nhất: Ông Nguyễn Bá D đồng ý hỗ trợ cho ông Mùa A C và các hộ liên quan số tiền là 850.000.000 đồng *(Tám trăn năm mươi triệu đồng)*. Ông Nguyễn Bá D được quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên.

Thứ hai: Ông Mùa A C là người đại diện cho các hộ liên quan, cam kết phải chịu mọi trách nhiệm chi trả tiền hỗ trợ (các hộ tự thỏa thuận với nhau việc chi trả số tiền trên). Cũng như cam kết ngoài những người đã được chi trả trong số tiền hỗ trợ trên, nếu sau này có thêm những hộ, những người khác đến tranh chấp, đơn từ khiếu kiện thì ông Mùa A C hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Thứ ba: Hình thức trao trả tiền: Ông Nguyễn Bá D sẽ trao trả số tiền theo thỏa thuận cho ông Mùa A C ngay sau khi được cơ quan chức năng xác nhận và chấp nhận việc thỏa thuận này, bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông Mùa A C 7910215011029 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B.

Nay ông Nguyễn Bá D yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B, Công nhận sự thỏa thuận nêu trên.

Trong Tờ khai, về việc công nhận sự thỏa thuận ngày 22/02/2022, cũng như tại phiên họp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Mùa A C trình bày:

Gia đình có thửa đất nông nghiệp kết hợp trồng cây lâu năm tại Km 11-12 đường tỉnh lộ 112, phía đông giáp đất trồng cây lâu năm của ông Mùa A T, cùng bản P; phía tây giáp đất trồng cây lâu năm của ông Mùa A K, cùng bản P; phía nam giáp đường tỉnh lộ 112; phía bắc giáp ranh với xã T. Theo Nghị quyết 364 của Chính phủ về phân chia địa giới hành chính, đất đai giữa xã T và xã P *(ranh giới giữa bản P, xã P và bản M, xã T).*

Về nguồn gốc sử dụng đất. Gia đình được chính quyền bản P phân chia và giao quản lý, sử dụng đất theo nguồn gốc canh tác của các hộ gia đình từ khi tách địa giới hành chính xã P với xã T năm 1996. Đến năm 2016 gia đình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm mang tên hộ Mùa A C và hộ Mùa A Ch. Năm 2021 gia đình phát hiện một số hộ dân bản M, xã T tự ý canh tác trên phần đất của gia đình, do đó gia đình đã thuê máy xúc phần ranh giới đất của gia đình cho dễ quản lý. Cũng từ đó ông Nguyễn Bá D đã gặp gỡ gia đình và cho biết là đã mua lại một phần khu đất nêu trên từ ông Đỗ Văn X cũng đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua xem xét, hai bên đã xác nhận có sự chồng lấn về ranh giới và diện tích trong phần đất của hai thửa đất mà ông D đã mua. Qua sự việc trên hai bên đã có sự thỏa thuận, thống nhất để cho ông Nguyễn Bá D sử dụng phần diện tích đất đã mua nói trên; đồng thời ông Nguyễn Bá D nhất trí hỗ trợ một phần giá trị bằng tiền cho gia đình, theo biên bản thỏa thuận giữa hai bên lập ngày 31/12/2021.

Hiện nay việc ông Nguyễn Bá D yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B xem xét, công nhận sự thỏa thuận như trên là đúng thực tế. Vì vậy đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết công nhận cho ông Nguyễn Bá D được sử dụng hai thử đất nêu trên, theo nội dung hai bên đã thỏa thuận.

Đại diện Viện kiểm sát ý kiến: Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại khoản 10 Điều 27; Điều 365; 366; 369 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Phiên họp xét đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về giải quyết việc dân sự sơ thẩm. Người yêu cầu; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Về quan điểm giải quyết: Đề nghị áp dụng Điều 370, 371, 372; khoản 3 Điều 144 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 37 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Chấp nhận yêu cầu của Người yêu cầu, Công nhận sự thỏa thuận của hai bên. Về lệ phí, ông Nguyễn Bá D phải chịu lệ phí việc dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự được thẩm tra tại phiên họp và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên họp, Tòa án nhân dân huyện B nhận định:

Vợ chồng ông Mùa A L và bà Lầu Thị N, cư trú tại bản M, xã T, huyện B, tỉnh Sơn La. Có hai thửa đất đã sử dụng ổn định lâu dài, không có tranh chấp, đến ngày 24/5/2017 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hai thửa đất đang sử dụng nêu trên gồm. *(thửa đất có số sổ TX 00944, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.144,1m2, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, địa chỉ tại bản M, xã T, huyện B, tỉnh Sơn La)*, và *(thửa đất có số sổ TX 00943, thửa đất số 6, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.460,5 m2, mục đích sử dụng đất ở nông thôn 400m2, đất trồng cây lâu năm 2.060,5m2, địa chỉ tại bản M, xã T, huyện B, tỉnh Sơn La)*.

Ngày 07/12/2017 vợ chồng ông Mùa A L và bà Lầu Thị N, đã chuyển nhượng quyền sử dụng (bán) đất cho ông Đỗ Văn X, cư trú tại TK2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Sơn La một thửa đất, *(thửa đất có số sổ TX 00944, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.144,1m2, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, địa chỉ tại bản M, xã T, huyện B, tỉnh Sơn La)*. Hai bên có làm Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T, nhưng chưa thực hiện việc sang tên đổi chủ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 06/7/2021 ông Đỗ Văn X đã chuyển nhượng quyền sử dụng (bán)

đất nêu trên cho ông Nguyễn Bá D. Hai bên có làm Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa có công chứng, chứng thực của cấp có thẩm quyền, chưa thực hiện việc sang tên đổi chủ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 17/9/2019 vợ chồng ông Mùa A L và bà Lầu Thị N, đã chuyển nhượng quyền sử dụng (bán) đất cho ông Trần Anh Đ, cư trú tại TK2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Sơn La một thửa đất, *(thửa đất có số sổ TX 00943, thửa đất số 6, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.460,5 m2, mục đích sử dụng đất ở nông thôn 400m2, đất trồng cây lâu năm 2.060,5m2, địa chỉ tại bản M, xã T, huyện B, tỉnh Sơn La)*. Hai bên có làm Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T, nhưng chưa thực hiện việc sang tên đổi chủ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 06/8/2021 ông Trần Anh Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng (bán) đất nêu trên cho ông Nguyễn Bá D. Hai bên có làm Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa có công chứng, chứng thực của cấp có thẩm quyền, chưa thực hiện việc sang tên đổi chủ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi chuyển nhượng, mua bán xong ông Mùa A L, bà Lầu Thị N; ông Đỗ Văn X; ông Trần Anh Đ không có tranh chấp gì, việc ông Nguyễn Bá D yêu cầu Tòa án công nhận sự thỏa thuận giữa ông D và gia đình ông C, ông Ch không ai có ý kiến gì và đều đề nghị không tham gia việc giải quyết tại Tòa án.

Trong quá trình sử dụng đất của mình đã mua nêu trên, đến cuối năm 2021 thì có gia đình ông Mùa A C và Mùa A Ch cho rằng phần đất của ông D đã mua trên là nằm trên phần đất của gia đình ông C và ông Ch đang được giao quản lý sử dụng, do vậy hai bên đã bàn bạc thỏa thuận với nhau về hướng giải quyết. Đến ngày 31/12/2021 hai bên đã lập biên bản thỏa thuận, thống nhất các nội dung sau:

Thứ nhất: Ông Nguyễn Bá D được quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên.

Thứ hai: Ông Nguyễn Bá D đồng ý hỗ trợ cho ông Mùa A C và các hộ liên quan số tiền là 850.000.000 đồng *(Tám trăn năm mươi triệu đồng)*. Hình thức trao trả tiền: Ông Nguyễn Bá D sẽ trao trả số tiền theo thỏa thuận cho ông Mùa A C ngay sau khi được cơ quan chức năng xác nhận và chấp nhận việc thỏa thuận này, bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông Mùa A C 7910215011029 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B.

Thứ ba: Ông Mùa A C là người đại diện cho các hộ liên quan, cam kết chịu mọi trách nhiệm chi trả tiền hỗ trợ (các hộ tự thỏa thuận với nhau việc chi trả số tiền). Cũng như cam kết ngoài những người đã được chi trả trong số tiền hỗ trợ trên, nếu sau này có thêm những hộ, những người khác đến tranh chấp, đơn từ khiếu kiện thì ông Mùa A C hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Xét thấy sự thỏa thuận nêu trên là do các bên hoàn toàn tự nguyện, không bên nào bị ép buộc, phù hợp với pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Tòa cần xem xét chấp nhận.

Về lệ phí: Người yêu cầu là ông Nguyễn Bá D được không thuộc trường hợp được miễn nộp lệ phí Tòa án. Do đó, người yêu cầu phải chịu lệ phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 37 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Số tiền tạm ứng lệ phí người yêu cầu đã nộp, cần khấu trừ vào số tiền lệ phí phải nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 10 Điều 27; Điều 370; 371; 372; khoản 3 Điều 144 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 37 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1.Chấp nhận yêu cầu của Người yêu cầu ông Nguyễn Bá D, công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Bá D và ông Mùa A C như sau:

Thứ nhất: Ông Nguyễn Bá D được quyền sử dụng hai thửa đất gồm: (Thửa đất có số sổ TX 00944, mang tên hộ ông Mùa A L và bà Lầu Thị N, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.144,1m2, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, địa chỉ tại bản M, xã T, huyện B, tỉnh Sơn La) và (Thửa đất có số sổ TX 00943, mang tên hộ ông Mùa A L và bà Lầu Thị N, thửa đất số 6, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.460,5 m2, mục đích sử dụng đất ở nông thôn 400m2, đất trồng cây lâu năm 2.060,5m2, địa chỉ tại bản M, xã T, huyện B, tỉnh Sơn La). *(Nguồn gốc hai thửa đất nêu trên là hai thửa đất do vợ chồng Mùa A L và Lầu Thị N đã sử dụng ổn định, lâu dài, không có tranh chấp, đến ngày 24/5/2017 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu)*.

Thứ hai: Ông Nguyễn Bá D có trách nhiệm hỗ trợ cho ông Mùa A C và các hộ liên quan số tiền là 850.000.000 đồng *(Tám trăm năm mươi triệu đồng)*. Hình thức giao trả tiền: Ông Nguyễn Bá D giao trả số tiền nêu trên cho ông Mùa A C ngay sau khi được Tòa án ra quyết định chấp nhận, công nhận việc thỏa thuận, bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông Mùa A C 7910215011029 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện B.

Thứ ba: Ông Mùa A C là người đại diện cho các hộ liên quan, chịu mọi trách nhiệm chi trả tiền hỗ trợ (các hộ tự thỏa thuận với nhau việc chi trả số tiền). Cũng như cam kết ngoài những hộ đã được chi trả trong số tiền hỗ trợ trên, không có thêm những hộ, những người khác đến tranh chấp, đơn từ khiếu kiện thì, ông Mùa A C hoàn toàn chịu trách nhiệm.

2. Về lệ phí: ông Nguyễn Bá D phải chịu lệ phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng lệ phí đã nộp là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*, theo biên lai thu số AA/2021/0001354 ngày 08/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Sơn La.

Người yêu cầu; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc giải quyết việc dân sự có quyền kháng cáo trong hạn 10 ngày kể từ ngày Tòa án ra quyết định theo quy định chung của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sơn La;
- VKSND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Người yêu cầu;
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;
- Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN
(đã ký)

Quàng Văn Thủy