TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN SÔNG MÃ** **TỈNH SƠN LA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2023/DS-ST
Ngày 12 - 5 - 2023
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÔNG MÃ, TỈNH SƠN LA

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa pH tòa: Bà Hoàng Thị Nhung.
Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Quàng Văn Tiện.
2. Ông Hà Văn Cương.

- Thư ký pH tòa: Ông Trần Quốc Huy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, Sơn La.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La tham gia pH tòa: Ông Trần Thanh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sông Mã xét xử sơ thẩm công khai vụ án tranh chấp dân sự sơ thẩm thụ lý số 72/2023/TLST – DS ngày 06/12/2023 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2023/QĐXX - DS ngày 31/3/2023 và Quyết định hoãn pH tòa số 57/2023/QĐ - DS ngày 18/4/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Đào Thị H, sinh năm 1979. Địa chỉ: Bản T, xã K, huyện X, tỉnh Sơn La. Có mặt.

2. *Bị đơn:*

- Ông Nguyễn Văn Q2, sinh năm 1967. Địa chỉ: Bản T, xã K, huyện X, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1972. Địa chỉ: Bản T, xã K, huyện X, tỉnh Sơn La. Có mặt.

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

- Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1979. Địa chỉ: Địa chỉ: Bản T, xã K, huyện X, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1987. Địa chỉ: Địa chỉ: Bản T, xã K, huyện X, tỉnh Sơn La. Có mặt.

4. *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị M1. Địa chỉ: Tổ 3,

phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La (Tòa không triệu tập).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 05/12/2022 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Đào Thị H trình bày: Năm 2009 vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 - bà Lê Thị M1 có sử dụng diện tích đất đang có tranh chấp này để thế chấp vay Ngân hàng nhưng sau đó không có khả năng trả nên có nhờ ông Q2 – bà H2 đứng ra trả giúp tiền vay Ngân hàng trong vòng 01 năm, nhưng sau thời hạn này thì ông H1 – bà M1 vẫn không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng để xóa thế chấp nên có đề nghị ông Q2 – bà H2 mua lại diện tích đất trên với 480.000.000đ, nhưng vì ông Q2 – bà H2 không đủ tiền nên có đề nghị vợ chồng chị H – L góp tiền mua chung, sau khi mua xong sẽ tiến hành tách thửa cho mỗi gia đình một nửa diện tích đất nêu trên. Năm 2011 thì vợ chồng chị và vợ chồng ông Nguyễn Văn Q2 – bà Nguyễn Thị H2 đã T sẽ mua chung diện tích đất ở của vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 - bà Lê Thị M1 lúc đó đang trú tại bản T, xã K, huyện Sông Mã, với số tiền là 480.000.000đ, vợ chồng ông Q2 - bà H2 góp 240.00.00đ, vợ chồng chị H – anh L góp 240.000.000đ, vợ chồng chị đã trả đủ số tiền theo phần là 240.000.000đ để mua đất, số tiền này được vợ chồng chị đưa cho vợ chồng ông Q2 – bà H2 và khi đưa có T bằng miệng với nhau là sau khi mua bán xong thì để ông Q2 đứng ra làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho cả hai gia đình luôn. Sau đấy ông Q2 có bảo vợ chồng anh chị ký giấy tờ để tách sổ chia đôi diện tích đất đã mua và làm luôn giấy chuyển quyền sử dụng đất, vợ chồng chị đã ký hợp đồng làm các thủ tục để tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không hiểu vì sao toàn bộ diện tích đất đã thỏa thuận mua chung được ông Q2 chuyển quyền mang tên ông Q2 – bà H2. Quá trình thỏa thuận mua bán này vợ chồng chị cũng có nói chuyện và đã viết một biên bản mua bán quyền sử dụng đất với vợ chồng ông H1 – bà M1 có vợ chồng ông Q2 – bà H2 làm chứng nội dung chuyển nhượng và số giao tiền nhận chuyển nhượng là 480.000.000đ cho vợ chồng ông H1 – bà M1 vào ngày 1/4/2011, đồng thời cùng ngày này vợ chồng ông H1 – bà M1 cũng viết một biên bản đề là "Giấy giao tiền" với nội dung đã trả cho ông Q2 – bà H2 số tiền 480.000.000đ để chuộc lại diện tích đất đã nhờ ông Q2 – bà H2 đứng ra đảo nợ đó và đã bán cho vợ chồng chị.

Diện tích đất mua lại của ông H1 – bà M1 có đặc điểm như sau: đất đã được cấp giấy CNQSDĐ mang tên hộ ông Nguyễn Văn H1, thửa đất số 60, tờ bản đồ số 121, diện tích 1.215,8m^2 , trong đó đất ở nông thôn là 400m^2, đất trồng cây lâu năm là 815,8m^2; sau được sang tên cho ông Nguyễn Văn Q2, bà Nguyễn Thị H2 vào ngày 09/3/2012.

Sau khi làm giấy tờ nhận chuyển nhượng với vợ chồng ông H1 – bà M1 xong thì vợ chồng chị có sống trên diện tích đất đó một thời gian, số tài sản trên đất là do vợ chồng chị xây dựng, sau đó vợ chồng chị có chuyển về sống cùng bố mẹ chồng nên diện tích đất đó và tài sản trên đất vẫn bỏ không vậy, không ai sử

dụng. Sau đó vài năm vợ chồng chị có yêu cầu ông Q2 thực hiện thủ tục tách thửa để trả cho vợ chồng chị ½ diện tích đất theo thỏa thuận, nhưng ông Q2 cứ tìm lý do khất lần, đến năm 2018 thì vợ chồng chị cương quyết yêu cầu ông Q2 thực hiện thì ông Q2 tuyên bố đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Q2 rồi nên không trả, vợ chồng chị cũng đã nhờ cấp chính quyền địa phương động viên, hòa giải, giải quyết nhiều lần để ông Q2 trả lại một phần diện tích đất cho vợ chồng chị nhưng vẫn không được; trong diện tích đất này thì cũng trong năm 2011 ông Q2 có nhượng lại một phần diện tích cho anh Nguyễn Văn V và anh V đã sử dụng ổn định từ năm 2011 đến nay. Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định được diện tích đất ông Q2 đã nhượng quyền cho anh V là thửa số 60a, có diện tích là 186,9m^2, là đất trồng cây lâu năm, đối với phần diện tích đã nhượng cho anh V thì chị nhất trí để anh V tiếp tục sử dụng và không có ý kiến gì.

Nay chị H khởi kiện ra Tòa yêu cầu ông Q2 - bà H2 trả lại cho vợ chồng chị phần đất thuộc quyền của vợ chồng chị theo thỏa thuận trước đó sau khi đã trừ đi diện tích nhượng cho anh V. Cụ thể: yêu cầu ông Q2 – bà H2 trả cho vợ chồng chị phần diện tích đất được tách là thửa số 60b, có tổng diện tích là 464,8m^2 như trong sơ đồ của biên bản xem xét thẩm định ngày 16/3/2023.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Q2 trình bày tại pH hòa giải ngày 31/3/2023 như sau: Ông không nhất trí với các ý kiến khởi kiện của chị H, mà ông cho rằng mảnh đất này hoàn toàn do ông tự mua của vợ chồng ông H1 – bà M1, không liên quan gì đến vợ chồng chị H – anh L cả; đối với diện tích đất là thửa số 60a ông nhất trí về việc đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn V từ năm 2011 tuy nH vẫn chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh V, nay ông nhất trí như thỏa thuận để cho anh V tiếp tục được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất được xác định là thửa số 60a như trong biên bản xem xét thẩm định và sơ đồ mô tả kèm theo.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H2 trình bày tại bản tự khai, pH hòa giải ngày 31/3/2023 và tại pH tòa như sau: Năm 2009 vợ chồng ông H1 – bà M1 có thế chấp diện tích đất đang có tranh chấp cho Ngân hàng nông nghiệp để vay vốn làm ăn nhưng do thua lỗ nên không có khả năng trả nợ vì vậy có đề nghị bà và chồng là ông Q2 đến giúp trả nợ vào Ngân hàng (tức là bỏ tiền ra đáo hạn ngân hàng giúp) vòng 01 năm, trong 01 năm này thì vợ chồng ông H1 – bà M1 vẫn thanh toán tiền lãi đầy đủ, tuy nH hết thời hạn 01 năm thì vợ chồng ông H1 – bà M1 vẫn không thể trả được nợ vì vậy có đề nghị vợ chồng bà mua lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này để gạt nợ với giá là 480.000.000đ. Nhưng vợ chồng ông bà không muốn mua lại toàn bộ mà có đề nghị vợ chồng chị H – anh L cùng mua chung, mỗi bên bỏ ra 240.000.000đ thì được vợ chồng chị H – anh L nhất trí và đã đem tiền đến đưa cho vợ chồng ông bà là 240.000.000đ và có thỏa thuận bằng miệng với nhau là để ông Q2 đứng ra lo liệu toàn bộ thủ tục và giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất, sau khi làm xong thủ tục sẽ thực hiện tách

thửa là một nửa diện tích đất đã mua quyền sử dụng cho chị H – anh L; quá trình chuyển nhượng này thì vợ chồng chị H – anh L có đến thỏa thuận và viết 01 biên bản nhận chuyển nhượng từ ông H1 – bà M1 sang cho chị H – anh L, đồng thời trong biên bản có nội dung thể hiện chị H – anh L có trả cho vợ chồng ông H1 – bà M1 số tiền là 480.000.000đ có vợ chồng chị làm chứng đúng như chị H đã khai. Nay chị H khởi kiện ra Tòa yêu cầu trả lại diện tích đất là thửa số 60b như trong biên bản xem xét thẩm định và sơ đồ mô tả bà nhất trí, bà cũng nhất trí để anh Nguyễn Văn V tiếp tục sử dụng phần diện tích đất là thửa số 60a như trong biên bản xem xét thẩm định và sơ đồ mô tả theo như tại pH hòa giải ngày 31/3/2023 tại Tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn V trình bày: Năm 2011 anh có nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Văn Q2 01 diện tích đất là thửa đất số 60a như trong trong biên bản xem xét thẩm định ngày 16/3/2023 và sơ đồ mô tả kèm theo, anh đã sử dụng ổn định từ năm 2011 cho đến nay không ai có tranh chấp gì; tuy nH, đã nhiều lần anh có đề nghị ông Q2 ký giấy tờ để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng phần diện tích đất này và tách thửa cho anh nhưng ông Q2 vẫn không tiến hành làm các thủ tục theo luật định nên anh vẫn chưa thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất mang tên anh, tại pH hòa giải ngày 31/3/2023 giữa anh và ông Q2 – bà H2, chị H – anh L đã nhất trí thỏa thuận để anh được quyền sử dụng, chiếm hữu với diện tích đất là thửa số 60a như đã mô tả ở trên, anh đề nghị HĐXX tiếp tục công nhận thỏa thuận này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L: Nhất trí hoàn toàn với lời trình bày và các ý kiến của chị Đào Thị H, không có ý kiến bổ sung gì khác.

Tòa án nhân dân huyện Sông Mã đã tiến hành một số biện pháp thu thập chứng cứ như: xác minh, lấy lời khai của một số người làm chứng và tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần diện tích đất có tranh. Kết quả:

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị M1 có ý kiến tại biên bản lấy lời khai ngày 24/3/2023 của Tòa án như sau: năm 2009 vợ chồng ông bà có thế chấp diện tích đất đang có tranh chấp cho Ngân hàng nông nghiệp để vay một khoản tiền; tuy nH, vì không có khả năng trả nợ nên có đề nghị vợ chồng ông Q2 – bà H2 cho vay tiền để đáo hạn vào ngân hàng và trong vòng 01 năm sẽ trả lại tiền cho ông Q2 – bà H2, trong 01 năm đó ông bà vẫn trả tiền lãi đầy đủ, tuy nH hết thời hạn 01 năm thì ông bà vẫn không có khả năng trả hết tiền cho ông Q2 – bà H2 nên có đề nghị gán cho ông Q2 – bà H2 diện tích đất đang thế chấp ngân hàng này để gạt nợ với số tiền là 480.000.000đ nhưng ông Q2 – bà H2 không nhận, về sau có vợ chồng chị H – anh L đến đặt vấn đề mua lại diện tích đất này với giá 480.000.000đ và được vợ chồng ông bà nhất trí, sau đó hai bên có làm biên bản mua bán diện tích đất này và xác nhận có nhận số tiền

480.000.000đ, nhưng thực tế số tiền 480.000.000đ này vợ chồng ông bà không cầm trực tiếp mà bàn giao lại cho chị H – anh L trả cho ông Q2 – bà H2. Sau đó, một thời gian ông Q2 có đến để vợ chồng ông bà ký các giấy tờ để làm thủ tục chuyển nhượng cho chị H – anh L, sau đó thì gia đình ông bà chuyển nhà và không liên quan gì đến nội dung tranh chấp giữa chị H – anh L và ông Q2 – bà H2 nữa.

Cũng tại biên bản này ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị M1 có ý kiến đề nghị Tòa không triệu tập ông, bà vào tham gia tố tụng.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2023 do Tòa án nhân dân huyện Sông Mã tiến hành đối với diện tích đang có tranh chấp, kết quả như sau:

1) Tổng diện tích đất đang có tranh chấp là 1163,1m^2, trong đó: đất ở nông thôn là 400m^2, đất trồng cây lâu năm là 763,1m^2. Đang được chia thành 3 thửa, gồm 60b, 60, 60a; trong đó thửa số 60a đang do ông Nguyễn Văn V quản lý và sử dụng không có tranh chấp; còn lại thửa số 60b và 60 là hai thửa liền kề nhau đang có tranh chấp giữa bà H với ông Q2 - bà H2.

Tổng diện tích của thửa số 60 và 60b là 976,2m^2; trong đó: đất ở nông thôn là 400,0m^2, đất trồng cây lâu năm là 576,2m^2.

Diện tích của thửa số 60a là 186,9m^2, là đất trồng cây lâu năm.

2) Tài sản nằm trên diện tích đất của thửa số 60, 60b, 60a này có:

+ 01 ngôi nhà cấp 4 H tây, mặt tiền hướng về phía Bắc (nhìn ra quốc lộ 4G): diện tích là 76,4m^2 (ký hiệu N1).

+ 01 nhà bếp cây tường 110mm, lợp ngói, Nền láng vữa xi măng: diện tích là 18,0m^2 (ký hiệu N2).

+ 01 nhà tắm, công trình phụ diện tích là 9,1m^2 (ký hiệu N3).

→ Các tài sản này đã cũ, hỏng, xuống cấp do lâu ngày không sử dụng.

Cụ thể:

a) Thửa số 60a: có diện tích là 186,9m^2, là đất trồng cây lâu năm.

***** Đất có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường quốc lộ 4G, chiều dài cạnh là 4,34 mét.

- Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Minh, chiều dài cạnh lần lượt 25,96m + 17,04m = là 43 mét.

- Phía Nam giáp đất nhà bà Tịnh, chiều dài cạnh là 4,3 mét.

- Phía Tây giáp thửa số 60, chiều dài cạnh lần lượt là 26,61m + 17,29m = 43,9mét.

* Trên đất không có tài sản gì.

b) Thửa số 60b: Tổng diện tích là: 464,8m^2. Trong đó: diện tích đất ở nông thôn là 146,0m^2, đất trồng cây lâu năm là 318,8m^2.

* Diện tích đất có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường quốc lộ 4G, chiều dài cạnh là 9,70 mét.

- Phía Đông giáp thửa số 60, chiều dài cạnh là 47,62 mét.

- Phía Nam giáp đất nhà bà Tịnh, chiều dài cạnh là 9,70 mét.

- Phía Tây giáp đất bà Tính, chiều dài cạnh lần lượt là 41,60 + 7,63 = 49,23mét.

* Tài sản trên đất: Có một phần của ngôi nhà cấp 4, H tây (ký hiệu N1): nhà 01 tầng, tường chịu lực, mái lợp ngói, nền láng vữa xi măng. Ngôi nhà này nếu được xây chia cách ra theo phần diện tích nằm trên thửa số 60b thì vẫn đảm bảo công năng sử dụng được.

c) Thửa số 60: Tổng diện tích là: 511,4m^2. Trong đó: diện tích đất ở nông thôn là 254,0m^2, đất trồng cây lâu năm là 257,4m^2.

* Diện tích đất có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường quốc lộ 4G, chiều dài cạnh là 12,84 mét.

- Phía Đông giáp thửa số 60a hiện đang do ông V quản lý sử dụng, chiều dài cạnh lần lượt 26,61 + 17,29 = là 43,9 mét.

- Phía Nam giáp đất nhà bà Tịnh, chiều dài cạnh lần lượt là 1,41 + 8,30 = 9,71 mét.

- Phía Tây giáp thửa số 60b, chiều dài cạnh là 47,62 mét.

* Tài sản trên đất:

- Có một phần của ngôi nhà cấp 4, H tây (ký hiệu N1): nhà 01 tầng, tường chịu lực, mái lợp ngói, nền láng vữa xi măng. Ngôi nhà này nếu được xây chia cách ra theo phần diện tích nằm trên thửa số 60 thì vẫn đảm bảo công năng sử dụng được.

+ 01 nhà bếp xây tường 110mm, lợp ngói. Nền láng vữa xi măng: diện tích là 18,0m^2 (ký hiệu N2).

+ 01 nhà tắm, công trình phụ, diện tích là 9,1m^2 (ký hiệu N3).

(Có sơ đồ kèm theo)

Tại pH tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quá trình kiểm sát việc thụ lý giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Việc thụ lý xây dựng hồ sơ vụ án Tòa án huyện Sông Mã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại pH tòa hội đồng xét xử tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người

tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm xét xử đều thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Về nội dung:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 147; b khoản 2 Điều 227; Khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 197, 199, 208, 210, 219, 220, 500, 501, 502, 503 của Bộ Luật Dân sự;

Căn cứ khoản 24 Điều 3, điểm b khoản 1 Điều 169, 143, Điều 170, 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 3 Điều 12; khoản 2, khoản 6, khoản 7 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Đề nghị HĐXX tuyên bố:

1. Chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của chị Đào Thị H đối với ông Nguyễn Văn Q2, bà Nguyễn Thị H2.

1.1 Giao cho chị Đào Thị H, anh Nguyễn Văn L được quyền quản lý, sử dụng 01 diện tích đất là 464,8m^2, được đánh dấu là thửa số 60b, có đặc điểm như trong biên bản xem xét thẩm định ngày 16/3/2023 và sơ đồ kèm theo.

1.2 Giao cho ông Nguyễn Văn Q2, bà Nguyễn Thị H2 được quyền quản lý, sử dụng 01 diện tích đất là 511,4m^2, được đánh dấu là thửa số 60, có đặc điểm như trong biên bản xem xét thẩm định ngày 16/3/2023 và sơ đồ kèm theo.

1.3 Chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Đào Thị H, bị đơn ông Nguyễn Văn Q2 - bà Nguyễn Thị H2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn V tại biên bản pH hòa giải ngày 31/3/2023 về diện tích đất được đánh dấu là thửa số 60a (có đặc điểm như mô tả tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2023 và sơ đồ kèm theo): Giao cho anh Nguyễn Văn V được quyền quản lý, sử dụng 01 diện tích đất là 186,9m^2 là đất trồng cây lâu năm, được đánh dấu là thửa số 60a.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước quản lý về đất đai để thực hiện việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và cấp giấy CNQSDĐ theo quy định.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn Q2, bà Nguyễn Thị H2 pH1 chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá gạch là 300.000đ do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Anh Nguyễn Văn V pH1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 150.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và đã được xem xét thẩm tra tại pH tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La và các đương sự có mặt tại pH tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền, tố tụng: Vụ án theo đơn khởi kiện của Chị Đào Thị H đối với diện tích đất có tranh chấp có địa chỉ tại xã K, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La, việc tranh chấp đã được được UBND xã K, huyện Sông Mã tiến hành hòa giải nhưng không thành và được Tòa án nhân dân huyện Sông Mã thụ lý và giải quyết là theo đúng quy định tại Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về sự vắng mặt của bị đơn ông Nguyễn Văn Q2: Quá trình giải quyết vụ án ông Q2 đã có ý kiến tại pH hòa giải ngày 31/3/2023, đã được tống đạt đầy đủ, hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng vẫn không có mặt tại pH tòa sơ thẩm. Tòa án tiếp tục đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông Q2 là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về sự vắng mặt của những người làm chứng: những người làm chứng đã được Tòa án tiến hành lấy lời khai trực tiếp bằng văn bản và người làm chứng đã có ý kiến đề nghị Tòa không triệu tập tham gia pH tòa; do vậy, việc Tòa không triệu tập người làm chứng đến pH tòa không làm ảnh hưởng đến tính khách quan của vụ án nên HĐXX vẫn tiến hành xét xử là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp, nội dung vụ án:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp: Chị Đào Thị H có đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Q2 – bà Nguyễn Thị H2 trả lại một phần diện tích đất đang do ông Q2 – bà H2 quản lý, sử dụng nên xác định quan hệ pháp luật ở đây là: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

[2.2] Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập xác định được vào tháng 4 năm 2011 vợ chồng chị Đào Thị H – anh Nguyễn Văn L đã góp số tiền là 240.000.000đ cùng vợ chồng ông Nguyễn Văn Q2 – bà Nguyễn Thị H2 để mua chung 01 diện tích đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 – bà Lê Thị M1 với giá 480.000.000đ. Khi thực hiện việc nhận chuyển nhượng chung quyền sử dụng 01 diện tích đất này thì giữa vợ chồng chị H - anh L và vợ chồng bà H2 – ông Q2 có thỏa thuận bằng miệng với nhau là sẽ để ông Q2 – bà H2 đứng ra thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H1 – bà M1

sang cho cả nhà chị H - anh L luôn, vì lúc đó hai bên nhận chuyển nhượng cùng 01 diện tích đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do vợ chồng bà H2 – ông Q2 cất giữ; đồng thời khi nhận chuyển nhượng thì chị H - anh L có trao đổi trực tiếp với ông H1 – bà M1 về nội dung này và có biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H1 – bà M1 với chị H - anh L; Điều này là phù hợp với lời khai của người làm chứng, người có quyền lợi liên quan anh Nguyễn Văn L, bị đơn bà Nguyễn Thị H2, phù hợp với biên bản "giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/20211" giữa ông H1 – bà M1 với nhà chị H - anh L có nội dung: chuyển nhượng cho chị H - anh L diện tích đất đang có tranh chấp và nhận số tiền 480.000.000đ từ chị H - anh L (biên bản này có ông Q2 – bà H2 ký xác nhận là người làm chứng) và "giấy giao tiền lập ngày 01/4/2011" với nội dung ông H1 – bà M1 trả số tiền 480.000.000đ cho ông Q2 – bà H2. Như vậy, có đủ căn cứ kết luận vào năm 2011 chị H – anh L có thỏa thuận mua chung diện tích đất đang có tranh chấp với ông Q2 – bà H2 với số tiền là 480.000.000đ, mỗi bên thanh toán theo phần là 240.000.000đ, và chị H – anh L đã thực hiện xong nghĩa vụ góp số tiền này với ông Q2 – bà H2 và thực tế sau khi lập biên bản mua bán xong với ông H1 – bà M1 thì chị H – anh L có sinh sống vài năm tại diện tích đất này; nhưng vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phần quyền đã thỏa thuận. Do vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Đối với thửa đất có diện tích 186,9m^2 là đất trồng cây lâu năm do ông Q2 chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn V vào năm 2011, anh V đã sử dụng ổn định từ đó đến nay và không có tranh chấp gì, theo biên bản thẩm định tại chỗ và sơ đồ được đánh dấu là thửa số 60a (có đặc điểm cụ thể như trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2023 và sơ đồ kèm theo), tại pH hòa giải ngày 31/3/2023 các đương sự đều nhất trí để anh V được tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất này và đề nghị Tòa án công nhận thỏa thuận này; Hội đồng xét xử xét thấy diện tích đất được chuyển nhượng này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đủ điều kiện chuyển nhượng theo khoản 1 điều 106 Luật Đất đai năm 2003, tuy văn bản về việc chuyển nhượng không đảm bảo về hình thức và chủ thể theo quy định tại mục 2.2 điều 2 Phần I của Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 06 năm 2006 và sau khi nhận chuyển nhượng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng anh V đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán giá trị chuyển nhượng cho ông Q2 là người thực tế lúc đó đang trực tiếp quản lý và sử dụng diện tích đất chuyển nhượng, anh V cũng đã sử dụng ổn định từ năm 2011 không có tranh chấp nên đủ điều kiện được tách thửa và sang tên theo quy định tại điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Khoản 23 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP; Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận này giữa các đương sự là tự nguyện, phù hợp với thực tế và không vi phạm điều cấm của luật, không vi phạm đạo đức xã hội do vậy cần chấp nhận.

Như vậy, diện tích còn lại sau khi trừ đi phần diện tích đất của thửa số 60a do ông Q2 tự chuyển nhượng cho anh V vào năm 2011 thì quyền sử dụng đối với diện tích đất còn lại bao gồm thửa số 60 và 60b được xác định là tài sản chung theo phần giữa chị H - anh L và ông Q2 – bà H2. Chị Đào Thị H có yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất là thửa số 60b cho vợ chồng chị, xác định là phần diện tích đất thuộc phần quyền mà vào năm 2011 vợ chồng chị H - anh L đã góp tiền để nhận chuyển nhượng chung với vợ chồng ông Q2 – bà H2, là có căn cứ chấp nhận. Do vậy, cần giao cho chị H - anh L được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất là thửa số 60b (có đặc điểm cụ thể như trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2023 và sơ đồ kèm theo), có diện tích là 464,8m^2 (gồm 146m^2 là đất ở nông thôn và 318,8m^2 đất trồng cây lâu năm) cùng tài sản có trên đất này là một phần của 01 ngôi nhà cấp 4 lập ngói, kiểu H tây, việc xây dựng để chia tách ngôi nhà này ra theo diện tích đất được giao quyền sử dụng không ảnh hưởng gì đến công năng sử dụng của ngôi nhà; ông Q2 – bà H2 được tiếp tục quản lý và sử dụng phần diện tích đất là thửa số 60 (có đặc điểm cụ thể như trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2023 và sơ đồ kèm theo), có diện tích là 511,4m^2 (gồm 254m^2 là đất ở nông thôn và 257,4m^2 đất trồng cây lâu năm) cùng tài sản có trên đất này là một phần của 01 ngôi nhà cấp 4 lập ngói, kiểu H tây, việc xây dựng để chia tách ngôi nhà này ra theo diện tích đất được giao quyền sử dụng không ảnh hưởng gì đến công năng sử dụng của ngôi nhà và 01 nhà bếp xây tường 110mm, lợp ngói (diện tích là 18,0m^2, ký hiệu N2), 01 nhà tắm, công trình phụ (diện tích là 9,1m^2 - ký hiệu N3).

[3] Về án phí: Do quá trình giải quyết vụ án Tòa án chỉ xem xét về quyền sử dụng đất của ai mà không xác định giá trị đất nên nên án phí đương sự pH1 chịu được xác định là án phí không có giá gạch.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên được chấp nhận nên bị đơn pH1 chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định.

Do yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn V được chấp nhận và được Tòa án ghi nhận kết quả thỏa thuận tại pH hòa giải trước khi mở pH tòa, anh V nhận nộp án phí nên pH1 chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định chung.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 147; b khoản 2 Điều 227; Khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 197, 199, 208, 210, 219, 220, 500, 501, 502, 503 của Bộ Luật Dân sự;

Căn cứ khoản 24 Điều 3, điểm b khoản 1 Điều 169, 143, Điều 170, 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 3 Điều 12; khoản 2, khoản 6, khoản 7 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận nội dung đơn khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của chị Đào Thị H đối với ông Nguyễn Văn Q2 và bà Nguyễn Thị H2.

1. 1 Giao cho chị Đào Thị H và anh Nguyễn Văn L được quyền sở hữu theo quy định của pháp luật về đất đai 01 diện tích đất cùng toàn bộ tài sản có trên đất.

* Diện tích đất là 464,8m^2 (được đánh dấu là thửa số 60b như trong sơ đồ kèm theo); trong đó: diện tích đất ở nông thôn là 146,0m^2, đất trồng cây lâu năm là 318,8m^2. Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường quốc lộ 4G, chiều dài cạnh là 9,70 mét.

- Phía Đông giáp thửa số 60, chiều dài cạnh là 47,62 mét.

- Phía Nam giáp đất nhà bà Tịnh, chiều dài cạnh là 9,70 mét.

- Phía Tây giáp đất bà Tính, chiều dài cạnh là 41,60m + 7,63m = 49,23 mét.

* Tài sản trên đất: Có một phần của ngôi nhà cấp 4, H tây (ký hiệu N1): nhà 01 tầng, tường chịu lực, mái lợp ngói, nền láng vữa xi măng. Ngôi nhà này nếu được xây chia cách ra theo phần diện tích nằm trên thửa số 60b thì vẫn đảm bảo công năng sử dụng được.

1.2 Giao cho ông Nguyễn Văn Q2 và bà Nguyễn Thị H2 được quyền sở hữu theo quy định của pháp luật về đất đai 01 diện tích đất (được đánh dấu là thửa số 60 như trong sơ đồ kèm theo) cùng toàn bộ tài sản có trên đất.

* Diện tích đất là 511,4m^2; trong đó: diện tích đất ở nông thôn là 254,0m^2, đất trồng cây lâu năm là 257,4m^2. Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường quốc lộ 4G, chiều dài cạnh là 12,84 mét.

- Phía Đông giáp thửa số 60a hiện đang do ông V quản lý sử dụng, chiều dài cạnh lần lượt 26,61 + 17,29 = là 43,9 mét.

- Phía Nam giáp đất nhà bà Tịnh, chiều dài cạnh là 1,41m + 8,30m = 9,71 mét.

- Phía Tây giáp thửa số 60b, chiều dài cạnh là 47,62 mét.

* Tài sản trên đất:

- Có một phần của ngôi nhà cấp 4, H tây (ký hiệu N1): nhà 01 tầng, tường chịu lực, mái lợp ngói, nền láng vữa xi măng. Ngôi nhà này nếu được xây chia cách ra theo phần diện tích nằm trên thửa số 60 thì vẫn đảm bảo công năng sử dụng được.

- 01 nhà bếp cây tường 110mm, lợp ngói. Nền láng vữa xi măng: diện tích là 18,0m^2 (ký hiệu N2).

- 01 nhà tắm, công trình phụ, diện tích là 9,1m^2 (ký hiệu N3).

1.3 Chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự chị Đào Thị H – anh Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn Q2 – bà Nguyễn Thị H2 với anh Nguyễn Văn V theo biên bản pH hòa giải ngày 31/3/2023 tại Tòa án như sau:

Giao cho anh Nguyễn Văn V được quyền sở hữu theo quy định của pháp luật về đất đai 01 diện tích đất là 186,9m^2, là đất trồng cây lâu năm (được đánh dấu là thửa số 60b như trong sơ đồ kèm theo). Trên đất không có tài sản gì.

Đất có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường quốc lộ 4G, chiều dài cạnh là 4,34 mét.

- Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Minh, chiều dài cạnh lần lượt 25,96m + 17,04m = là 43 mét.

- Phía Nam giáp đất nhà bà Tịnh, chiều dài cạnh là 4,3 mét.

- Phía Tây giáp thửa số 60, chiều dài cạnh là 26,61m + 17,29m = 43,9 mét.

(Toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất được mô tả có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai để thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu đất cùng các tài sản trên đất và cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cùng các tài sản trên đất theo quy định.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H2 pH1 chịu 150.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Q2 pH1 chịu 150.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, anh Nguyễn Văn V pH1 chịu 150.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Đào Thị H không pH1 chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai số AA/2021/0002444 ngày 06 tháng 12 năm 2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

3. Về quyền kháng cáo: Chị Đào Thị H, anh Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Văn V được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 12/5/2023); ông Nguyễn Văn Q2 được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tống đạt bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH1 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, 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.

Thành viên Hội đồng xét xử		Thẩm phán - Chủ tọa pH tòa
Quàng Văn Tiện	**Hà Văn Cương**	**Hoàng Thị Nhung**

Nơi nhận:
- Toà án tỉnh;
- VKSND huyện Sông Mã;
- THADS huyện Sông Mã;
- Các đương sự;
- UBND xã K;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PH TOÀ

Hoàng Thị Nhung