

Đ, ngày 26 tháng 10 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà ĐẶNG THỊ THANH HƯƠNG.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông CAO ĐÌNH NHÂN.
2. Ông NGUYỄN MINH KHANG.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà TRỊNH THANH VÂN - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đ: Bà NGUYỄN THỊ PHƯƠNG- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 10 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 141/2021/TLST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2021 về việc “Đòi lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2022/QĐXX-ST ngày 24 tháng 8 năm 2022; Thông báo về việc mở phiên tòa số 12/2022/TB-TA ngày 10/10/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần T**, sinh năm 1996.

Địa chỉ: 6F H, phường 09, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Bùi T**, sinh năm 1997. Địa chỉ: Đường K, phường 6, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Ông **Phạm P**, sinh năm 1968 và bà **Nguyễn H**, sinh năm 1972.

Trú tại: Thôn T, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

Ông **Nguyễn T**, sinh năm 1975 và bà **Đỗ M**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NHẬN THẤY

***/ Theo đơn khởi kiện và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần T là ông Bùi T trình bày:**

Vào ngày 22/6/2020 bà T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà M diện tích đất 279m² thuộc thửa số 898, tờ bản đồ số 04(299), thôn T, xã N, Đ, Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 554898 (trong đó: 100m² đất ONT, 179m² đất CLN). Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và toàn bộ công trình xây dựng trên đất. Bà T nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cùng toàn bộ các công trình trên đất. Giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng). Hai bên có lập giấy mua bán tài sản trên bằng giấy viết tay, có ông Phạm P và ông Phạm H ký người làm chứng, trong giấy viết tay ngày 22/6/2020 có thể hiện ông T bà M có bán nhà cho bà T. Bà T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng nêu trên bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông T, bà M tại ngân hàng HD Bank chi nhánh Lâm Đồng. Sau đó ngày 23/6/2020 hai bên đã ra Văn phòng công chứng T, địa chỉ: Số 52 T, phường 4, Đ, Lâm Đồng để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất và nhà nêu trên, số công chứng 4980, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 06/7/2020 bà T đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận tại trang IV là đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên cho bà T. Mọi thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất. Trước đây vợ chồng ông T, bà M nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên của vợ chồng ông P, bà H, diện tích nhà và đất sang tên cho vợ chồng ông T, bà M nhưng vợ chồng ông T, bà M vẫn cho vợ chồng ông P, bà H ở nhờ trên diện tích nhà và đất đã bán cho bà T. Khi ông T, bà M đồng ý giao nhà cho bà T thì bà T có đến yêu cầu vợ chồng ông P, bà H dọn đồ đạc trả lại nhà và đất cho bà T nhưng ông P, bà H gây khó khăn không trả nhà và đất cho bà T.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông P, bà H có nghĩa vụ dọn đồ đạc và trả lại toàn bộ diện tích đất 330.4m² và nhà trên đất thuộc thửa đất số 898, tờ bản đồ số 04, thôn T, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tương ứng với thửa 250, tờ bản đồ số 27(2013), xã N, huyện Đ theo kết quả đo đạc ngày 27/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cho bà T. Đối với phần diện tích nhà và đất là 18,3m² và 14,3m² lấn sang thửa đất số 832, tờ bản đồ số 27(2013) tương ứng với thửa 897, tờ bản đồ số 04(299) là đất của ông T, bà M thì bà T yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất 18,3m² và 14,3m² cho bà T và bà T đồng ý thanh toán giá trị phần diện tích đất này cho ông T, bà M vì hiện trạng trên đất đã có nhà.

****/ Bị đơn ông Phạm P, bà Nguyễn H trình bày:***

Trước đây ông bà có sử dụng diện tích đất 279m² thuộc thửa đất số 898, tờ bản đồ số 04(299), thôn T, xã N, Đ, trong đó: 100m² đất ONT, 179m² đất CLN. Vợ chồng ông bà đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Năm 2009 gia đình ông bà xây dựng căn nhà cấp 4 trên diện tích đất. Ông bà có thể chấp diện tích đất trên để vay vốn ngân hàng tuy nhiên do gặp khó khăn không trả được nợ cho ngân hàng nên ngân hàng không cho vợ chồng ông bà tiếp tục vay vốn. Do đó ông bà mới sang tên diện tích đất trên cho vợ chồng ông T, bà M để vay vốn dùm cho vợ chồng ông bà. Năm 2020 ông bà không có khả năng trả lãi cho ngân hàng, ông bà muốn bán diện tích đất này để trả nợ cho ngân hàng thì ông N là Giám đốc ngân hàng HD Bank Đ có giới thiệu bà T mua đất của ông bà. Giữa các bên thỏa thuận chỉ bán diện tích đất trên nhưng không bán nhà trên đất. Ông bà chuyển nhượng diện tích đất cho bà T giá thực tế là

1.100.000.000đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng) nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/6/2020 giữa ông T, bà M và bà T chỉ ghi 100.000.000đồng. Ông bà đã nhận đủ số tiền 1.100.000.000đồng của bà T. Còn hợp đồng chuyển nhượng là ông T, bà M ký tên vì vợ chồng ông bà nhờ vợ chồng ông T, bà M đứng tên trong giấy chứng nhận. Hiện nay mọi thủ tục chuyển nhượng đã xong, giấy chứng nhận đã sang tên cho bà T, ông bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Về thủ tục đã xong nhưng ông bà chưa giao đất cho bà T vì thửa đất có biên độ nhưng bà T không chịu về đo đất để xác định lại ranh mốc. Ông bà chỉ bán đất chứ không bán nhà trên đất cho bà T. Bà T còn cho người về phá khóa vớt hết đồ đạc của vợ chồng ông bà ra ngoài hai lần, ông bà có báo Công an xã giải quyết, Công an xã có xuống và giữ chìa khóa nhà ông bà, hẹn hôm sau xuống làm việc nhưng hôm sau Công an không đến làm việc, hiện nay nhà để trống không ai ở. Qua yêu cầu khởi kiện của bà T nêu trên thì ông bà không đồng ý. Ông bà đồng ý giao cho bà T diện tích đất 279m² theo Hợp đồng chuyển nhượng vì vợ chồng ông bà chỉ bán đất theo giấy chứng nhận cho bà T, ông bà không bán nhà cho bà T nên không đồng ý giao nhà. Ông bà sẽ có trách nhiệm dỡ nhà, dời nhà đi chỗ khác và giao trả đất cho bà T đúng theo Hợp đồng chuyển nhượng các bên đã ký kết và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà T.

****/Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T, bà Đỗ M trình bày:***

Diện tích đất 279m² thuộc thửa đất số 898, tờ bản đồ số 04, thôn T, xã N, Đ hiện nay bà T đang khởi kiện trước đây đứng tên ông P, bà H. Trên đất có căn nhà cấp 4 do ông P, bà H xây dựng. Trước đây ông P, bà Hường thế chấp ngân hàng để vay vốn nhưng do không thanh toán được nợ nên ngân hàng không tiếp tục cho vay nữa. Do đó ông P, bà H mới nhờ vợ chồng ông bà đứng tên giấy chứng nhận của diện tích đất trên để vay vốn ngân hàng dùm cho ông P, bà H. Ngày 17/9/2018 diện tích đất trên được Chi nhánh Văn phòng đăng ký xác nhận sang tên cho vợ chồng ông bà. Năm 2020 vợ chồng ông P, bà H không có khả năng trả lãi cho ngân hàng nên muốn bán diện tích đất này để trả nợ cho ngân hàng thì phía ngân hàng có giới thiệu bà T mua đất của vợ chồng ông P, bà H. Các bên thỏa thuận như thế nào về việc mua bán thì vợ chồng ông bà không biết vì vợ chồng ông bà chỉ đứng tên dùm. Vợ chồng ông P, bà H là người trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng từ bà T. Khi các bên thống nhất việc mua bán và ông P, bà H nhờ vợ chồng ông bà đi ký Hợp đồng công chứng để chuyển nhượng cho bà T nên ngày 23/6/2020 giữa vợ chồng ông bà và bà T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng T, số công chứng 4980, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Hiện nay mọi thủ tục chuyển nhượng đã xong, giấy chứng nhận đã sang tên cho bà T, bà T đã nhận giấy chứng nhận. Về mặt thủ tục đã xong, ông bà không liên quan gì nữa còn việc ông P, bà H chưa giao nhà và đất cho bà T nên bà T khởi kiện thì ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trước đây khi vợ chồng ông P bà H xây nhà thì có xây nhà sang phần đất của vợ chồng ông bà. Theo họa đồ đo vẽ của Toà án, nay ông bà có ý kiến. Nếu sau này Toà án giao nhà cho bên nào được nhận thì ông bà yêu cầu phần nhà lấn sang đất của ông bà phần mặt tiền theo đường quốc lộ bao nhiêu thì tính theo mét ngang theo đường Quốc lộ và kéo dài cho hết lô đất. Bên nhận nhà phải thanh toán cho vợ

chồng ông bà giá trị đất 285.000.000đồng/1 ngang theo mặt tiền đường Quốc lộ. Nếu bên nhận nhà không đồng ý bồi thường trả giá trị đất thì ông bà yêu cầu có nghĩa vụ tháo dỡ phần nhà sang đất của vợ chồng ông bà.

*/ Ông Phan H người làm chứng trình bày: Hiện ông đang công tác tại ngân hàng HDBank chi nhánh Lâm Đồng. Ngày 22/6/2020 ông có làm chứng và có viết giấy mua bán nhà và đất giữa bên bán là vợ chồng ông T, bà M và bên mua là bà T, đối với thửa đất 898, tờ bản đồ số 04, xã N, Đ, Lâm Đồng. Do vợ chồng ông T bà M không đủ khả năng thanh toán tiền gốc và lãi suất cho Ngân hàng nên ông T bà M muốn bán nhà và đất trên để thanh toán nợ cho Ngân hàng, ngày 22/06/2020 giữa bên mua là bà T và bên bán là ông T bà M, ông P là người làm chứng đồng ý ký kết mua bán. Bà T đã chuyển khoản thanh toán cho vợ chồng ông T bà M. Sau khi các bên thoả thuận mua bán có nhờ ông viết giấy, khi ông viết xong thì có pho to giao cho bên ông T, bà M, nhưng sau đó kiểm tra lại thì thiếu chữ nhà, thì các bên có yêu cầu ông viết thêm chữ nhà trong giấy mua bán. Ông xác nhận đây là chữ của ông viết. Ông xác nhận có việc mua bán nhà đất giữa các bên.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Đại diện nguyên đơn ông T trình bày: Nguyên đơn yêu cầu Toà án Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4980, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 23/6/2020 và xác nhận ngày 06/7/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký xác nhận trang IV giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần T có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu Toà án công nhận diện tích đất 279m² thuộc thửa đất 898, tờ bản đồ số 04(299), xã N, Đ là quyền sử dụng hợp pháp của bà T. Bị đơn ông P, bà H có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ căn nhà để trả lại cho bà T 279m² đất hai bên đã chuyển nhượng nêu trên. Thời gian tháo dỡ di dời nhà trong vòng 6 tháng.

- Bị đơn ông P, bà H trình bày: Ông bà đồng ý với ý kiến của nguyên đơn về việc: Yêu cầu Toà án Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4980, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2020 do Văn phòng công chứng T công chứng và xác nhận tại trang IV giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu Toà án công nhận diện tích đất 279m² thuộc thửa đất 898, tờ bản đồ số 04(299), xã N, Đ là quyền sử dụng hợp pháp của bà T. Ông bà đồng ý có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ căn nhà xây trên diện tích 279m² đất nêu trên trong thời hạn 6 tháng để giao trả đất cho bà T theo giấy chứng nhận.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T, bà M trình bày: Ông bà đồng ý và thống nhất với ý kiến của ông T và vợ chồng ông P, bà H nêu trên; vợ chồng ông P, bà H có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ căn nhà trên đất để giao trả lại đất cho bà T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký là đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi thời điểm Hội đồng xét xử nghị án không có gì sai phạm. Ý kiến quan điểm của Đại diện Viện Kiểm Sát huyện Đ về việc giải quyết vụ án: Công nhận sự thoả thuận của các đương sự: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn T, bà Đỗ M và bà Trần T được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 23 tháng 6 năm 2020, số công chứng 4980, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD và xác nhận ngày 06/7/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần T có hiệu lực pháp luật. Công nhận diện tích đất 279m² thuộc thửa số 898, tờ bản đồ số 04(299), xã N, huyện Đ, Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trần T. Trong thời hạn 06 tháng, vợ chồng ông Phạm P, bà Nguyễn H có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ căn nhà xây dựng trên diện tích đất 279m² thuộc thửa 898, tờ bản đồ 04, xã N để giao trả đất cho bà Trần T.

XÉT THẤY

Tại phiên toà các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thoả thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 39, 147, 212, 213, 235, 264, 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119 Bộ luật dân sự.
- Căn cứ vào các Điều 167, 188 Luật đất đai.
- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn T, bà Đỗ M và bà Trần T được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 23 tháng 6 năm 2020, số công chứng 4980, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD và xác nhận ngày 06/7/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký xác nhận trang IV giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần T có hiệu lực pháp luật.

Công nhận diện tích đất 279m² (trong đó: 100m² đất ONT, 179m² đất CLN) thuộc thửa đất số 898, tờ bản đồ số 04(299), xã N, huyện Đ, Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trần T.

Trong thời hạn 06 tháng (từ ngày 26/10/2022 đến 26/4/2023) vợ chồng ông Phạm P, bà Nguyễn H có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ căn nhà xây cấp 4 được xây dựng trên diện tích đất 279m² thuộc thửa 898, tờ bản đồ 04(299), xã N, huyện Đ để giao trả toàn bộ diện tích đất trên cho bà Trần T.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng để hoàn tất thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Trần T tạm nộp tiền chi phí xác minh đo vẽ bằng máy và thẩm định giá tài sản tranh chấp là 21.926.000.000đồng. Tại phiên toà ông T và vợ chồng ông P, bà H thoả thuận mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng. Ông P bà H đồng ý có trách nhiệm trả lại cho bà T 10.963.000đồng tiền chi phí xác minh, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn nhận nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp. Hoàn trả cho bà Trần T 22.200.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0001300 ngày 27/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

4. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

5. Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự .

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng.
- VKSND huyện;
- THA DS huyện Đ;
- Các đương sự.
- Lưu HS, AV.

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

ĐẶNG THỊ THANH HƯƠNG