

Bản án số: **14/2024/DS-ST**

Ngày: **28 - 3 - 2024.**

V/v tranh chấp: *QSD đất giữa bà Y
và vợ chồng ông M, bà T.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B - TỈNH LÂM ĐỒNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đức Trường**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Lê Thị Sáu**

2. Ông **Đỗ Đức Lâm**

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Anh Vương** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà **Lâm Thị Hồng** - Kiểm sát viên.

Ngày **28** tháng **3** năm **2024** tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số **201/2021/TLST-DS** ngày **27** tháng **12** năm **2021** về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **111/2023/QĐXXST-DS** ngày **20** tháng **11** năm **2023** giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà **Võ Thị Kim Y**, sinh năm: **1978**. Địa chỉ: Thôn **3**, xã **H**, huyện **D**, tỉnh **Lâm Đồng**.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Thái Thanh M**, sinh năm: **1973**. Địa chỉ: Số **06/10** đường **Lê Trung Kiên**, Phường **V**, Thành phố **C**, tỉnh **Phú Yên**. Văn bản ủy quyền lập ngày **23** tháng **10** năm **2023**. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị Kim Y: Ông **Ngô Thanh S** - là Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH PVS - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số **75** đường **Nguyễn Văn Lượng**, Phường **Y**, quận **G**, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

* **Bị đơn:** Vợ chồng ông **Trịnh Văn M**, sinh năm: **1977** và bà **Lê Thị T**, sinh năm: **1977**. Địa chỉ: Thôn **5**, xã **L**, huyện **B**, tỉnh **Lâm Đồng**. (có mặt).

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Vợ chồng ông **Phan Văn LQ1**, sinh năm: **1979** và bà **Đào Thị LQ2**, sinh năm: **1989**. Địa chỉ: Thôn **5**, xã **L**, huyện **B**, tỉnh **Lâm Đồng**. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 6 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị Kim Y trình bày:

Vào năm 2019 bà Y có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M, bà T toàn bộ thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 diện tích theo giấy chứng nhận là 5.715m² đất trồng cây lâu năm, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích khoảng 80m² và cây trồng trên đất tọa lạc tại Thôn 5, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá 1.000.000.000đ. Bà Y đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông M, bà T. Sau khi thỏa thuận mua bán và đặt cọc, bà Y có nhờ vợ chồng ông M, bà T làm thủ tục để chuyển mục đích 300m² thành đất ở. Ngày 14/10/2019 vợ chồng ông M, bà T và bà Y đã đến Văn phòng công chứng R (địa chỉ: Số 35 đường Trần Phú, thị trấn J, huyện B, tỉnh Lâm Đồng) để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Đến ngày 19/11/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đăng ký biến động sang tên cho bà Võ Thị Kim Y.

Do vợ chồng ông M, bà T chưa có chỗ ở nên có xin và được bà Y đồng ý cho ở nhờ và canh tác, thu hoạch cà phê hện đến ngày 30/3/2020 sẽ giao trả nhà đất và dọn đi. Sau đó nhiều lần bà Y yêu cầu nhưng vợ chồng ông M, bà T không chịu giao trả nhà đất cho bà Y. Bà Y đã làm đơn yêu cầu UBND xã L hòa giải nhưng không thành.

Vì vậy, bà Y khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông M, bà T phải trả lại cho bà Y toàn bộ diện tích theo đo đạc thực tế là 5.774,1m² và toàn bộ tài sản trên đất (nhà cấp 4, cây trồng...) thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại Thôn 5, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn vợ chồng ông Trịnh Văn M, bà Lê Thị T trình bày:

Vợ chồng ông M, bà T có chuyển nhượng cho bà Y diện tích đất 5.715m² thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại Thôn 5, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông M, bà T cho rằng chỉ bán đất chứ không bán nhà và vợ chồng ông M, bà T đã giao sổ đỏ và làm thủ tục sang tên cho bà Y, trong hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng R không có bán nhà. Nay bà Y khởi kiện thì vợ chồng ông M, bà T không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Phan Văn LQ1, bà Đào Thị LQ2 trình bày:

Vợ chồng ông LQ1, bà LQ2 là chủ sử dụng thửa đất số 247, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại Thôn 5, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng liền kề với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 mà hiện nay bà Y đang có tranh chấp với vợ chồng ông M, bà T.

Vợ chồng ông LQ1, bà LQ2 đã được Tòa án triệu tập để chỉ ranh và kết quả đo vẽ hiện trạng thì có 106,4m² đất là thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 15 của vợ chồng ông bà. Tuy nhiên, từ trước đến nay vợ chồng ông LQ1, bà LQ2 đã sử dụng ổn định từ trước đến nay, có ranh giới rõ ràng nên vợ chồng ông LQ1, bà LQ2 không tranh chấp trong vụ án này. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì vợ chồng ông

LQ1, bà LQ2 sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Thái Thanh M có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B đề nghị:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Y: Buộc vợ chồng ông M, bà T phải trả lại cho bà Y diện tích đất 5.715m² (thực tế đo đạc là 5.774,1m²) và tài sản trên đất (01 nhà xây cấp 4, giếng nước, cây bơ, cây sầu riêng) thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại Thôn 5, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng;

- Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà Võ Thị Kim Y có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng giải quyết về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” với vợ chồng ông Trịnh Văn M, bà Lê Thị T. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Phan Văn LQ1, bà Đào Thị LQ2 vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 diện tích khoảng 5.715m² (thực tế đo đạc là 5.774,1m²) trong đó gồm: 300m² đất ở tại nông thôn và 5.474,1m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại Thôn 10 (nay là Thôn 5), xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M, bà T. Ngày 14/10/2019 vợ chồng ông M, bà T và bà Y đã đến Văn phòng công chứng R (địa chỉ: Số 35 đường Trần Phú, thị trấn J, huyện B, tỉnh Lâm Đồng) để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Đến ngày

19/11/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đăng ký biến động sang tên cho bà Võ Thị Kim Y. Do vợ chồng ông M, bà T chưa có chỗ ở mới nên bà Y đồng ý cho ở nhờ đến ngày 30/3/2020 phải bàn giao nhà đất nhưng đến hạn, mặc dù bà Y đã yêu cầu nhiều lần nhưng vợ chồng ông M, bà T không chịu giao nhà đất cho bà Y nên hai bên đã xảy ra tranh chấp.

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay thì thấy rằng: Thông qua người giới thiệu, sau khi thỏa thuận, ngày 14/10/2019 vợ chồng ông M, bà T và bà Y đã thống nhất chuyển nhượng thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại Thôn 5, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá 1.000.000.000đ, bà Y đã thanh toán đầy đủ tiền cho vợ chồng ông M, bà T và hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên cho bà Y theo đúng quy định của pháp luật. Vợ chồng ông M, bà T thì cho rằng chỉ bán đất chứ không bán nhà nên không đồng ý giao toàn bộ nhà đất cho bà Y. Nhưng thực tế thì căn nhà xây cấp 4 trên thửa đất này đã được vợ chồng ông M, bà T xây dựng từ năm 2008, đến năm 2019 thì vợ chồng ông M, bà T làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Y thì không thể cho rằng chỉ chuyển nhượng đất mà không bán căn nhà là không phù hợp với thực tế. Hơn nữa, ông Hoàng Văn F là người giới thiệu và làm chứng việc hai bên chuyển nhượng đất và các tài sản trên đất trình bày việc chuyển nhượng đất thực tế giữa hai bên là *chuyển nhượng toàn bộ phần đất và các tài sản trên đất, không cần phải đo đạc mà chỉ căn cứ vào diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ghi vào “giấy mua bán” (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 05628, do UBND huyện B cấp ngày 26/7/2017, diện tích theo sổ là 5.715m², thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15), diện tích thừa hay thiếu các bên vẫn chấp nhận...*

Mặt khác, qua xem xét họa đồ Đo đạc hiện trạng lập ngày 13/9/2023 (có chỉnh sửa bổ sung ngày 27/3/2024) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì diện tích đất thực tế đo đạc là 5.774,1m² (diện tích tăng hơn so với giấy chứng nhận đã được cấp là 59,1m²) trong khi đó diện tích căn nhà theo đo đạc thực tế là 125,1m², thửa đất hiện trạng có vị trí, hình thể, tứ cận như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông M, bà T đã được UBND huyện B cấp ngày 26/7/2017 nên không có căn cứ để cho rằng vợ chồng ông M, bà T chỉ bán đất chứ không bán nhà. Vì vậy, cần buộc vợ chồng ông M, bà T trả lại cho bà Y toàn bộ diện tích đất nói trên và toàn bộ tài sản trên đất là phù hợp.

Đối với vợ chồng ông LQ1, bà LQ2 là chủ sử dụng thửa đất số 247, tờ bản đồ số 15 liền kề với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 mà hiện nay bà Y đang có tranh chấp với vợ chồng ông M, bà T. Theo kết quả đo vẽ hiện trạng thì có 106,4m² đất thuộc một phần thửa đất số 247, tờ bản đồ số 15 của vợ chồng ông LQ1, bà LQ2. Tuy nhiên, từ trước đến nay vợ chồng ông LQ1, bà LQ2 đã sử dụng ổn định, có ranh giới rõ ràng nên vợ chồng ông LQ1, bà LQ2 không tranh chấp trong vụ án này. Vì vậy, cần tách ra để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi đương sự có yêu cầu.

Đối với chủ sử dụng thửa đất số 245, tờ bản đồ số 15 liền kề với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 mà hiện nay bà Y đang có tranh chấp với vợ chồng ông M, bà T. Theo kết quả đo vẽ hiện trạng thì có 331,5m² đất thuộc một phần thửa đất số 245, tờ bản đồ số 15. Tòa án đã tiến hành xác minh nhưng thửa đất số 245 hiện nay đã được tách ra thành nhiều thửa đất và đứng tên nhiều chủ sở hữu khác nhau, không rõ địa chỉ liên hệ nên không làm việc với chủ sử dụng đất mới được. Vì vậy, cần tách ra để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác nếu có phát sinh tranh chấp và đương sự có yêu cầu.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Y: Buộc vợ chồng ông M, bà T phải trả lại cho bà Y diện tích đất 5.774,1m² (trong đó có 300m² đất ở và 5.474,1m² đất trồng cây lâu năm) và toàn bộ tài sản trên đất (gồm: 01 căn nhà xây cấp 4; 01 giếng nước; 10 cây bơ 034 và 20 cây sầu riêng DONA) thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại Thôn 8, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: Toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 34.148.000đ; bà Y đã nộp tạm ứng và yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện của bà Y được chấp nhận nên buộc vợ chồng ông M, bà T phải trả lại cho bà Y toàn bộ số tiền chi phí này.

[4] Về án phí: Buộc vợ chồng ông M, bà T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Y không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 500 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 203 của Luật đất đai;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án”. Xử:

1- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Kim Y đối với vợ chồng ông Trịnh Văn M, bà Lê Thị T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”;

Buộc vợ chồng ông Trịnh Văn M, bà Lê Thị T phải có trách nhiệm trả lại cho bà Võ Thị Kim Y diện tích đất 5.774,1m² (trong đó có 300m² đất ở và 5.474,1m² đất trồng cây lâu năm) và toàn bộ tài sản trên đất (gồm: 01 căn nhà xây cấp 4, 01 giếng nước; 10 cây bơ 034 và 20 cây sầu riêng DONA) thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại Thôn 5, xã L, huyện B, 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 CH 603421 do UBND huyện B cấp ngày 26/7/2017.

(Kèm theo là họa đồ Đo đạc hiện trạng lập ngày 13/9/2023 có chỉnh sửa bổ sung ngày 27/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B - bút lục số 172).

2- Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Trịnh Văn M, bà Lê Thị T phải trả lại cho bà Võ Thị Kim Y số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 34.148.000đ *(Ba mươi bốn triệu một trăm bốn mươi tám ngàn đồng)*.

3- Về án phí: Vợ chồng ông Trịnh Văn M, bà Lê Thị T phải chịu 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Thị Kim Y không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bà Võ Thị Kim Y được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000đ *(Hai mươi một triệu đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004224 ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

4- Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (28/3/2024); đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Đức Trường

