

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẢO LÂM
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Bản án: 09/2022/DS- ST

Ngày: 21-3-2022.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn
liền với đất*”.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO LÂM**

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

- Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đình Phong** – Thẩm phán.

- Các H thẩm nhân dân:

- Bà **Trần Thị Quế**.

- Ông **Phạm Đức Minh**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Vũ Thị Thúy Thành** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

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

Hôm nay, ngày 21 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 65/2021/TLST- DS ngày 14 tháng 5 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 04/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị TH**, sinh năm 1969; Địa chỉ: Thôn 9, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Ông **Hoàng Văn Đ**, sinh năm 1971 và bà **Lương Thị X**, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn 9, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo pháp luật của ông Hoàng Văn Đ : Bà **Lương Thị X**, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn 9, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Bà **Lục Thị H**, sinh năm 1947; Địa chỉ: Thôn 9, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng

-Chị **Hoàng Thị Hh**, sinh năm 1996; Địa chỉ: Thôn 9, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng

-Anh **Hoàng Văn S**, sinh năm 1998; Địa chỉ: Thôn 9, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông **Phạm Vũ Lượng**, sinh năm 1978 và bà **Nguyễn Thị Sen**, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn 9, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

-Ông **Nguyễn Duy Huế**, Sinh năm 1987; Địa chỉ: Thôn 9, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

-**Văn phòng công chứng Đặng Thị X**

Địa chỉ: Thôn 6, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Trưởng văn phòng bà Đặng Thị X, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Thôn 6, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

(Bà TH , bà X và bà H có mặt tại phiên tòa. Ông Đ , chị Hh, anh S, ông Lương, bà Sen, anh Huế, bà X vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/5/2021 và những lời trình bày của nguyên đơn thể hiện:

Vào ngày 20/8/2019 bà TH nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ bà X diện tích đất và tài sản trên đất TH ộc thửa 451, tờ bản đồ 80 xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (Thửa và tờ bản đồ cũ) với giá 600.000.000 đồng, bà là người giao cho vợ chồng bà X ông Đ số tiền 600.000.000 đồng, sau khi nhận đủ tiền bà X ông Đ trả nợ cho Ngân Hàng tiền gốc và lãi khoảng 450.000.000 đồng, sau đó bà cùng vợ chồng bà X ông Đ đến Văn phòng công chứng Đặng Thị X làm thủ tục công chứng chuyển nhượng diện tích đất trên theo quy định của pháp luật, đến ngày 16/9/2019 đã chuyển qua tên của bà TH . Khi chuyển nhượng hai bên đến thực địa để chỉ đất qua đo đạc thực tế thì thửa 451, tờ bản đồ 80 xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng có diện tích là 5.805,5 m2 (Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 12/11/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng) bà TH không đồng ý thanh toán lại bằng tiền cho vợ chồng bà X ông Đ số diện tích đất dư ra so với hợp đồng chuyển nhượng vì khi chuyển nhượng hai bên thống nhất chuyển nhượng theo trích lục mới.

Việc chuyển nhượng trên là ngay thẳng không ai ép buộc và hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật nên bà TH đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà TH với vợ chồng ông Hoàng Văn Đ và bà Lương Thị X đối với thửa 451, tờ bản đồ 80 xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, được công chứng vào ngày 20/8/2019 tại Văn phòng công chứng Đặng Thị X.

Ý kiến bà X: Do chồng bà thường xuyên bị bệnh nên vào ngày 23/8/2018 vợ chồng bà thế chấp diện tích đất 5.543 m2 TH ộc thửa 451, tờ bản đồ 80 xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng cho Ngân hàng DTT Lộc Thành để lấy tiền chữa bệnh. Tới hạn trả nợ Ngân hàng DTT Lộc Thành có nói với vợ chồng bà nếu không trả được nợ thì Ngân hàng lấy tài sản để bán, sau đó Ngân hàng DTT Lộc Thành có gọi người đến trả giá diện tích đất trên là 450.000.000 đồng nhưng vợ chồng bà không đồng ý, vợ chồng bà trao đổi với bà TH và đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho bà TH với giá 600.000.000 đồng, bà TH là người giao cho vợ chồng bà 450.000.000 đồng số tiền này vợ chồng bà trực tiếp trả cho Ngân hàng, sau khi trả tiền xong vợ chồng bà cùng bà TH đến Văn phòng công chứng Đặng Thị X làm thủ tục công chứng chuyển nhượng thửa đất trên, việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện vợ chồng bà không bị ai đe dọa và ép buộc (Trước đó các con của bà đã làm thủ tục ủy quyền cho vợ chồng bà được chuyển nhượng thửa đất trên).

Số tiền 150.000.000 đồng còn lại do trước đó vợ chồng bà nợ tiền phân của bà TH 150.000.000 đồng nên được trừ vào tiền nợ phân (Số tiền nợ phân 150.000.000 đồng này vợ chồng bà không có ý kiến thắc mắc gì và hoàn toàn đồng ý cắn vào tiền chuyển nhượng đất).

Vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho bà TH theo diện tích 5.543 m2 TH ộc thửa 451, tờ bản đồ 80 xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng + Tài sản trên đất theo sổ đỏ, không phải chuyển nhượng theo trích lục mới, khi chuyển nhượng hai bên không ra thực địa chỉ ranh giới đất.

Hiện nay toàn bộ thửa đất trên đã chuyển qua tên của bà TH nhưng vợ chồng bà vẫn canh tác sử dụng (gồm có vợ chồng bà và bà Lục Thị H).

Nay bà TH làm đơn khởi kiện vợ chồng bà không đồng ý nên ngày 22/6/2021 bà có đơn khởi kiện phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà TH với vợ chồng bà đối với thửa 451, tờ bản đồ 80 xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, được công chứng vào ngày 20/8/2019 tại Văn phòng công chứng Đặng Thị X vì hiện nay hoàn cảnh vợ chồng bà rất khó khăn không có đất canh tác, vợ chồng bà đồng ý trả lại cho bà TH số tiền 600.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lục Thị H : Hoàn toàn thống nhất với ý kiến của bà Lương Thị X nên 22/6/2021 bà có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà TH với vợ chồng bà X ông Đ đối với thửa 451, tờ bản đồ 80 xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, được công chứng vào ngày 20/8/2019 tại Văn phòng Công chứng Đặng Thị X.

Văn phòng công chứng Đặng Thị X trình bày: Vào ngày 20/8/2019 vợ chồng ông Đ bà X cùng bà TH đến Văn phòng công chứng Đặng Thị X làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 451, tờ bản đồ 80 xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, việc chuyển nhượng là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật, trước đó chị Hoàng Thị Hh và anh Hoàng Văn S đã có giấy ủy quyền cho ông Đ bà X theo hợp đồng ủy quyền số 7844 ngày 23/11/2016 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Quang.

Ông Phạm Vũ L và bà Nguyễn Thị Sen trình bày: Ông bà là chủ sử dụng thửa đất 81 tờ bản đồ 37 (Thửa và tờ bản đồ mới) xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng là người có đất giáp ranh với đất của vợ chồng ông Đ bà X (Sau này chuyển nhượng cho bà TH), ranh giới hai bên được làm hàng rào và sử dụng ổn định. Sau khi xem hóa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 05/10/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng thì thửa đất vợ chồng ông Đ bà X chuyển nhượng cho bà TH có lần qua phần đất ông L bà Sen theo hồ sơ địa chính là 57,7 m² ở phía dưới 5,6 m² ở phía trên nhưng vợ chồng ông L bà Sen không có thắc mắc khởi kiện gì và hoàn toàn thống nhất với hiện trạng sử dụng đất thực tế.

Ông Nguyễn Duy H trình bày: Thửa 31, 34 tờ bản đồ 80 (Thửa và tờ bản đồ cũ) sau này nhập thành thửa 87 tờ bản đồ 37 (Thửa và tờ bản đồ mới) xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng được bố mẹ ông tặng cho vào tháng 9/2021 thửa đất của ông giáp ranh với đất của vợ chồng ông Đ bà X (Sau này chuyển nhượng cho bà TH), ranh giới hai bên được làm hàng rào và sử dụng ổn định không có tranh chấp, Sau khi xem hóa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 05/10/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng thì thửa đất vợ chồng ông Đ bà X chuyển nhượng cho bà TH có lần qua thửa đất của ông theo hồ sơ địa chính là 16,2 m² nhưng ông không có thắc mắc khởi kiện gì và hoàn toàn thống nhất với hiện trạng sử dụng đất thực tế.

Chị Hoàng Thị Hh và anh Hoàng Văn S không có mặt tại Tòa án theo thông báo của Tòa án.

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Bảo Lâm, Lâm Đồng – Phòng giao dịch Lộc Thành cho rằng: Trước đây vợ chồng bà X ông Đ có thể chấp thửa 451, tờ bản đồ 80 xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng để vay vốn Ngân hàng, sau khi vợ chồng bà X ông Đ thanh toán hết nợ cho

Ngân hàng thì Ngân hàng trả lại tài sản thế chấp cho vợ chồng bà X ông Đ chứ Ngân hàng không làm thủ tục phát mãi tài sản trên.

Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu như trên

Sau khi Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, H đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm H đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị H đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị TH về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với vợ chồng ông Hoàng Văn Đ và bà Lương Thị X.

Bác yêu cầu phản tố của bà Lương Thị X và bà Lục Thị H về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị TH .

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị TH với vợ chồng ông Hoàng Văn Đ và bà Lương Thị X cùng chị Hoàng Thị Hh và anh Hoàng Văn S đối với thửa 451, tờ bản đồ 80 (Thửa và tờ bản đồ cũ) xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, được công chứng vào ngày 20/8/2019 tại văn phòng công chứng Đặng Thị X số công chứng 1376, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn Đ , bà Lương Thị X và bà Lục Thị H có trách nhiệm giao lại cho bà Nguyễn Thị TH 5.805,5 m² đất, trong đó 5.726 m² đất TH ộc thửa 82, tờ bản đồ 37, 16,2 m² đất TH ộc một phần thửa 87 tờ bản đồ 37 và 63,3 m² đất TH ộc một phần thửa 81 tờ bản đồ 37 (Thửa và tờ bản đồ mới) xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng và tài sản trên đất.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị H đồng xét xử 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 và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; H đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà TH làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà TH với vợ chồng ông Hoàng Văn Đ và bà Lương Thị X đối với thửa 451, tờ bản đồ 80 xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, được công chứng vào ngày 20/8/2019 tại Văn phòng công chứng Đặng Thị X nên vụ án TH ộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Ông Hoàng Văn Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Văn phòng công chứng Đặng Thị X, ông Phạm Vũ Lượng, bà Nguyễn Thị Sen, ông Nguyễn Duy Huế, chị Hoàng Thị Hh và anh Hoàng Văn S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 giữa bà Nguyễn Thị TH với vợ chồng ông Hoàng Văn Đ và bà Lương Thị X cùng các con của ông Đ bà X là Hoàng Thị Hh và Hoàng Văn S được công chứng tại Văn phòng công chứng Đặng Thị X số công chứng 1376, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD thể hiện vợ chồng ông Đ bà X chuyển nhượng cho bà TH 5.543 m² đất TH ộc thửa 451, tờ bản đồ 80 xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng chị Hoàng Thị Hh và anh Hoàng Văn S đã có giấy ủy quyền cho ông Đ bà X theo hợp đồng ủy quyền số 7844 ngày 23/11/2016 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Quang) với giá chuyển nhượng thực tế là 600.000.000 đồng, vợ chồng ông Đ bà X đã nhận đủ tiền, đến ngày 16/9/2019 đã chuyển qua tên của bà TH , bà TH đã nhận đất và TH hoạch cả phê, do vợ chồng ông Đ bà X chưa sắp xếp được chỗ ở nên bà TH cho vợ chồng ông Đ bà X ở nhờ đến cuối năm 2019. Hợp đồng chuyển nhượng trên hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật việc vì chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc hay bị lừa dối phù hợp với Điều 117 Bộ luật dân sự, qua xác minh tại Văn phòng công chứng Đặng Thị X, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Bảo Lâm, Lâm Đồng – Phòng giao dịch Lộc Thành trình tự thủ tục xóa thế chấp cũng như công chứng là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật, do vậy việc bà TH khởi kiện là hoàn toàn có căn cứ và đúng pháp luật.

Bà X và bà H đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vì hiện nay hoàn cảnh vợ chồng bà rất khó khăn không có đất canh tác, vợ chồng bà đồng ý trả lại cho bà TH số tiền 600.000.000 đồng.

Bà H cho rằng khi bà X chuyển nhượng đất ông Đ không biết và hiện nay ông Đ bị bệnh tâm thần không đủ năng lực hành vi dân sự.

Lời trình bày trên của bà X và bà H là không có cơ sở chấp nhận vì ông Đ cũng là người trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng một phần số tiền chuyển nhượng trên được trả cho Ngân hàng do bà X ông Đ vay để chữa bệnh cho ông Đ , một phần được trả nợ tiền mua phân bón, bà X cho rằng hiện nay không có đất canh tác muốn lấy lại đất và đồng ý trả lại cho bà TH số tiền 600.000.000 đồng nhưng bà TH không đồng ý. Tại Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 06/2021/QĐST-DS ngày 12/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm thì ông Hoàng Văn Đ chỉ bị hạn chế năng lực hành vi dân sự nên cần bác yêu cầu phản tố của bà X và bà H . Do vậy cần áp dụng Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị TH về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với vợ chồng ông Hoàng Văn Đ và bà Lương Thị X

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị TH với vợ chồng ông Hoàng Văn Đ và bà Lương Thị X cùng chị Hoàng Thị Hh và anh Hoàng Văn S đối với thửa 451, tờ bản đồ 80 xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, được công chứng vào ngày 20/8/2019 tại văn phòng công chứng Đặng Thị X số công chứng 1376, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD.

[4] mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng các bên chuyển nhượng diện tích đất theo sổ đỏ là 5.543 m², theo trích lục mới là 5.837,6 n² nhưng trên thực tế các bên chuyển nhượng cho nhau hết đất và đã chỉ ranh giới cụ thể, không có tranh chấp

với các chủ đất liền kề, đồng thời vào ngày 20/8/2019 bà X đã viết giấy thỏa TH ận với bà TH là chuyển nhượng đất theo trích lục mới, sau khi chuyển nhượng đã giao hết toàn bộ diện tích đất cho bà TH , điều này cũng được bà X thừa nhận. Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 12/11/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng thì toàn bộ diện tích đất bà X ông Đ chuyển nhượng cho bà TH trên thực tế là 5.805,5 m2, trong đó qua thửa 87 là 16,2 m2, qua thửa 81 là 63,3m2 số diện tích qua thửa 87 và 81 tờ bản đồ 37 theo hồ sơ địa chính (Thửa và tờ Bản đồ mới) xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng hiện nay các chủ đất liền kề không có tranh chấp và thừa nhận đất trên thực tế nên phần đất này được công nhận và tạm giao cho bà TH .

Hiện nay toàn bộ diện tích đất trên do vợ chồng ông Đ bà X cùng bà H đang chiếm giữ, do vậy cần buộc vợ chồng ông Đ bà X cùng bà H phải có trách nhiệm giao lại cho bà TH .

[5] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 43.821.000đồng, trong đó chi phí thẩm định giá 35.000.000đồng, chi phí đo vẽ 7.921.000đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 900.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị TH được chấp nhận nên cần buộc vợ chồng ông Hoàng Văn Đ và bà Lương Thị X phải chịu toàn bộ chi phí trên, hiện nay toàn bộ chi phí tố tụng trên bà Nguyễn Thị TH đã tạm đóng. Tại phiên tòa bà TH đồng ý chịu các chi phí tố tụng trên do vậy cần buộc bà TH phải chịu 43.821.000đồng tiền chi phí tố tụng.

[6] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc H quy định về mức TH , miễn, giảm, TH , nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị TH được Tòa án chấp nhận nên bà Nguyễn Thị TH không phải chịu án phí DSST.

Vợ chồng ông Hoàng Văn Đ và bà Lương Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí DSST.

Bà Lục Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí DSST nhưng do bà H là người cao tuổi (Trên 60 tuổi) nên cần miễn toàn bộ án phí DSST cho bà H .

Vì các lý do trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 207; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự. Xử:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị TH về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với vợ chồng ông Hoàng Văn Đ và bà Lương Thị X.

Bác yêu cầu phản tố của bà Lương Thị X và bà Lục Thị H về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với bà Nguyễn Thị TH .

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị TH với vợ chồng ông Hoàng Văn Đ và bà Lương Thị X cùng chị Hoàng Thị Hh và anh Hoàng Văn S đối với thửa 451, tờ bản đồ 80 (Thửa và tờ bản đồ cũ) xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, được công chứng vào ngày 20/8/2019 tại

văn phòng công chứng Đặng Thị X số công chứng 1376, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn Đ , bà Lương Thị X và bà Lục Thị H có trách nhiệm giao lại cho bà Nguyễn Thị TH 5.805,5 m² đất, trong đó 5.726 m² đất TH ộc thửa 82, tờ bản đồ 37, 16,2 m² đất TH ộc một phần thửa 87 tờ bản đồ 37 và 63,3 m² đất TH ộc một phần thửa 81 tờ bản đồ 37 (Thửa và tờ bản đồ mới) xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng và tài sản trên đất.

16,2 m² đất TH ộc một phần thửa 87 tờ bản đồ 37 và 63,3 m² đất TH ộc một phần thửa 81 tờ bản đồ 37 (Thửa và tờ bản đồ mới) xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng bà TH có trách nhiệm làm các thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này.

Tài sản trên đất gồm có 01 căn nhà xây cấp 4 mái lợp tôn nền láng xi măng tường xây gạch có diện tích 56 m², 01 chuồng heo nền láng xi măng mái lợp tôn, tường xây gạch lững có diện tích 26 m², 01 nhà vệ sinh mái lợp tôn, tường xây gạch có diện tích 10 m², 01 ao có diện tích 45,3 m². 11 cây bơ, 07 cây sầu riêng, 02 cây chôm chôm, 01 cây mận, 02 cây mít, 1898 cây chè, 391 cây cà phê.

Phần đất vợ chồng ông Đ bà X, bà H có trách nhiệm giao cho bà TH có tứ cận phía sau giáp đường, một phía giáp thửa 87, 72 một phía giáp thửa 81 tờ bản đồ 37 (Thửa và tờ bản đồ mới) xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, phía trước giáp nương nước và đường đi (Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 12/11/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng).

Vợ chồng ông Đ bà X, bà H được quyền lưu cư trên diện tích đất trên 03 tháng sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật, hết thời hạn 03 tháng thì phải giao tài sản trên cho bà TH .

2/Về chi phí tố tụng: Buộc bà TH phải nộp 43.821.000đồng tiền chi phí tố tụng (Bà TH đã nộp xong).

3/Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc H quy định về mức TH , miễn, giảm, TH , nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Buộc vợ chồng bà Lương Thị X và ông Hoàng Văn Đ phải nộp **300.000 đồng** án phí Dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền bà X đã đóng tạm ứng án phí theo biên lai TH tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005016 ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Miễn toàn bộ án phí DSST cho bà Lục Thị H .

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị TH 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai TH tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004959 ngày 14 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án (Hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự), để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

(Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chỉ được quyền kháng cáo phần có liên quan).

“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; Điều 7, 7a, 7b và Điều 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.”

CÁC H THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Quế Phạm Đức Minh

Nguyễn Đình Phong

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Bảo Lâm;
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. H. ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Đình Phong

