

Bản án số: 19/2018/DS-ST

Ngày 10 - 4 - 2018

“V/v: *Tranh chấp liên quan
đến tài sản bị cưỡng chế để
thi hành án*”;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LĂK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Đoàn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hồ Tùng Mận;
2. Bà Tống Thị Điệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Văn Cảnh – Là Thư ký Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Cường – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 10 - 4 - 2018, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân TP. B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 164/2016/TLST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2016 về việc “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2017/QĐXXST-DS ngày 26/7/2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1980; Địa chỉ: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết V, sinh năm 1956 và ông Trần Hải T, sinh năm 1957;

Cùng trú tại địa chỉ: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (Đều có mặt).

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

3.1. Ngân hàng A; Địa chỉ: phường T, Quận B, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn T; Chức vụ: Giám đốc - Phòng giao dịch T- Ngân hàng A – Chi nhánh Đắk Lắk;

Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Theo giấy ủy quyền số: 2218 ngày 31/7/2017), (Có mặt).

3.2. Bà Phạm Thị Minh D, sinh năm 1968; Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (*Vắng mặt*).

3.3. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Tuấn A; Chức vụ: Chi cục trưởng - Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (*Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt*).

3.4. Ông Y S, sinh năm 1953; Địa chỉ: xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, (*Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt*).

3.5. Bà H'J, sinh năm 1961;

3.6. Bà H'R, sinh năm 1965 (chồng là ông Y D đã chết năm 2010) .

Cùng trú tại địa chỉ: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (*Đều vắng mặt, có đơn xin vắng mặt*).

3.7. Anh Y T và bà H' V; Cùng trú tại địa chỉ: xã S, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (*Đều vắng mặt, có đơn xin vắng mặt*).

3.8. vợ chồng anh Y M, sinh năm 1972 và bà H'T, sinh năm 1970; Cùng trú tại địa chỉ: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (*Đều vắng mặt, có đơn xin vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đệ ngày 17-02-2014, cũng như những lời khai tại Tòa án nhân dân TP. B, nguyên đơn chị Trần Thị Mỹ L trình bày:*

Năm 2005, do cuộc sống hôn nhân của vợ chồng chị L có trục trặc mâu thuẫn dẫn đến việc chuẩn bị làm thủ tục xin ly hôn. Vì để chuẩn bị cho cuộc sống riêng của mình sau này, nên vào ngày 21/08/2005 chị L có nhận chuyển nhượng của ông Y D một thửa đất hình chữ L có diện tích là 1.180 m² (*chiều rộng ở phía mặt đường đi đầu chữ L có số đo là 5m, dài 66m và phía sau ngang 25m, dài 34m*) tại xã E, thành phố B; thuộc diện tích của thửa đất số 40 (thửa cũ là 22), theo GCNQSDĐ số H 004635 do Sở địa chính tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/3/1997 cho hộ ông Y P. Thửa đất liền kề với thửa đất của cha mẹ chị L là (ông Trần Hải T và bà Nguyễn Thị Tuyết V). Nguồn gốc thửa đất này là do ông Y P chia cho con là ông Y D, nhưng hai bên chưa làm thủ tục tách thửa, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) còn mang tên ông Y P. Vì chị L không muốn cho chồng chị biết việc chuyển nhượng, nên khi nhận chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay mà không yêu cầu phía ông Y D làm thủ tục tách thửa, cấp GCNQSDĐ theo quy định của Luật đất đai.

Do lô đất này nằm liền kề và ôm sát với thửa đất của vợ chồng ông T, bà V, nên hai bên không làm hàng rào, ranh giới ngăn cách, mà chị L nhờ vợ chồng ông T xây tường rào bao quanh cùng chung với thửa đất vợ chồng ông T.

Đến cuối năm 2010, Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, đã ra 02 Quyết định thi hành án đối với bố mẹ của chị L. Sau đó tiếp tục ban hành quyết định kê biên tài sản của vợ chồng ông T và kê biên luôn phần diện tích thửa đất của chị L nhận chuyển nhượng của ông Y D.

Khi biết được sự việc, chị L đã có đơn khiếu nại, kèm theo các chứng cứ gửi đến Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, nhưng Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, không giải quyết, mà yêu cầu bà L khởi kiện đến Tòa án và chị L đã có đơn khởi kiện. Tuy nhiên, do lần đầu chị L khởi kiện đối với bị đơn là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, nên bản án sơ thẩm lần 1 đã bị hủy.

Về thẩm định và định giá: Chị L với vợ chồng ông T yêu cầu vẫn giữ nguyên kết quả đo đạc ngày 19/03/2013 của trung tâm kỹ thuật địa chính, ngày 27/6/2017 của Tòa án và kết quả định giá ngày 27/06/2013 trong hồ sơ vụ án lần trước. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản, chị L tự nguyện chịu toàn bộ.

Vì vậy, chị L khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, buộc vợ chồng ông T phải trả lại cho chị L thửa đất hình chữ L theo kết quả đo đạc ngày 19/03/2013 có diện tích là 980,7m², tại xã E, thành phố B; Vị trí, ranh giới theo kết quả đo đạc, liền kề với thửa đất của vợ chồng ông T.

* *Bị đơn ông Trần Hải T trình bày:* Năm 2005, vợ chồng ông T có nhận chuyển nhượng của ông Y P diện tích 1.320m² thuộc diện tích của thửa đất số 40 (thửa cũ là 22), theo GCNQSDĐ số H 004635 do Sở địa chính tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/3/1997 cho hộ ông Y P, tại địa chỉ: xã E, thành phố B. Hai bên đã làm thủ tục tách thửa thành thửa số 22A, tờ bản đồ số 15 và được cấp GCNQSDĐ số: AD 548323 do ủy ban nhân dân thành phố B, cấp ngày 01/11/2005 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Tuyết V. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông T làm nhà ở trên mảnh đất này. Đồng thời, chị L, sau khi ly hôn với chồng, một mình nuôi hai con nhỏ. Do vậy, vợ chồng ông T nói chị L về sống cùng cha mẹ để có nơi nương tựa và đùm bọc nhau.

Vào ngày 21/08/2005 chị L có nhận chuyển nhượng của ông Y D một lô đất hình chữ L có tổng diện tích là 1.180 m² (*phía trước mặt đường ngang 5m, dài 66m và phía sau ngang 25m, dài 34m*), ôm sát liền kề với thửa đất của vợ chồng ông T. Nguồn gốc thửa đất này là do ông Y P chia cho con là ông Y D (nhưng trong GCNQSDĐ vẫn đang còn đứng tên hộ ông Y P). Vì nhiều lý do nên chị L chỉ viết giấy tay và nhờ vợ chồng ông T xây tường rào bao bọc luôn, khi nào có điều kiện thì làm thủ tục đăng ký với cơ quan nhà nước theo quy định.

Năm 2007, do vợ chồng ông T có vay của Phòng giao dịch T thuộc Ngân hàng A- Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk (viết tắt là Ngân hàng) 01 tỷ đồng để làm ăn. Tài sản thế chấp là số thửa: 22A, số tờ bản đồ 15, diện tích 1.320m² tại xã E, thành phố B, GCNQSDĐ số: AD548323 Ủy ban nhân dân thành phố B, cấp ngày 01/11/2005 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Tuyết V. Do làm ăn bị thua lỗ, không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án, khi Quyết định có hiệu lực, Chi cục Thi hành án đã kê biên, cưỡng chế tài sản để thi hành án. Trong quá trình kê biên, Thi hành án đã kê biên luôn cả thửa đất liền kề của L.

Về Giấy sang nhượng đất thổ cư do anh Y M viết ghi ngày 20/6/2005, trước ngày ông Y D lập giấy bán đất cho chị L (21/8/2005), nhưng chính xác là giấy viết vào năm 2010, nguyên nhân viết lùi lại ngày là do khi đến hạn trả nợ cho Ngân hàng nhưng vợ chồng ông T không có tiền trả, Ngân hàng giới thiệu vợ chồng ông T mang tài sản nhà đất đến Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản - Sở tư pháp tỉnh Đắk Lắk, để bán giúp lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng.

Sau khi Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản, đến xem đất thấy diện tích đất sử dụng bao chiếm nhiều hơn so với GCNQSDĐ nên Trung tâm đấu giá nói vợ chồng ông T muốn bán được thửa đất, thì phải về làm giấy sang nhượng đất cho hợp thức hóa giấy tờ mua bán thửa đất diện tích chữ L của chị L và phải đứng tên bà V (trùng với tên trong GCNQSDĐ) mới bán được. Vợ chồng ông T sang nhà ông Y P và con rể ông Y P (là anh Y M) đã viết giấy người nhận chuyển nhượng là bà V, giấy viết ghi ngày 20/6/2005. Về diện tích, tứ cận lô đất viết trong giấy không trùng với giấy tờ gốc mua bán giữa ông Y D và chị L. Nhưng sau khi làm giấy xong cùng với Trung tâm đấu giá mang hồ sơ sang Ngân hàng để Ngân hàng ký, nhưng Ngân hàng không chịu ký với lý do diện tích đất này không có GCNQSDĐ và không phải là tài sản thế chấp trong hồ sơ vay vốn Ngân hàng.

Do vậy, Trung tâm đấu giá không nhận bán tài sản cho vợ chồng ông T và trả hồ sơ lại, nhưng khi nhận hồ sơ về vợ chồng ông T không để ý lấy giấy Giấy sang nhượng đất thổ cư mà anh Y M đã viết ngày 20/6/2005. Do vậy, Giấy mua bán đất ngày 20/6/2005 Ngân hàng đang lưu giữ.

Về thẩm định và định giá: Bị đơn yêu cầu vẫn giữ nguyên kết quả đo đạc ngày 19/03/2013 của trung tâm kỹ thuật địa chính, ngày 27/6/2017 của Tòa án và kết quả định giá ngày 27/06/2013 trong hồ sơ vụ án lần trước. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản, thì chị L tự nguyện chịu toàn bộ.

Nay chị L khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, yêu cầu vợ chồng ông T trả lại thửa đất diện tích là 980,7m² có hình chữ L cho chị L theo kết quả đo đạc ngày 19/03/2013 và ngày 27/6/2017 của Tòa án, tại xã E, thành phố B, liền kề ôm sát thửa đất của vợ chồng ông T, thì vợ chồng ông T đồng ý trả lại cho chị L và

để vợ chồng ông T có điều kiện đưa tài sản đã thế chấp ra bán đấu giá trả nợ Ngân hàng.

Về tài sản của vợ chồng ông T trên đất của chị L là một phần diện tích nhà xây 44,4m², một phần diện tích xây nhà kho 59,04m², tường rào xây dài 145,9m² và một số cây lâu năm, khi ông T, bà V xây và trồng cây đều có sự đồng ý của chị L. Trị giá theo biên bản thỏa thuận ngày 20 tháng 7 năm 2017 là 250.000.000 đồng (*Hai trăm lăm mươi triệu đồng*). Vợ chồng ông T đều đồng ý cho chị L toàn bộ tài sản của vợ chồng ông T gắn liền với đất của chị L và không yêu cầu chị L phải trả lại trị giá tài sản này.

* *Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết V trình bày:* Bà V thống nhất với nội dung trình bày của ông T.

* *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- *Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A - ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ngày 08/06/2007 Ngân hàng cho vợ chồng bà V và ông T vay 01 tỷ đồng, thời hạn 36 tháng, lãi suất 15,6%/năm, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 08/06/2010. Mục đích sử dụng vốn: Mua xe chở khách.

Tài sản thế chấp là: Đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số: 22A, tờ bản đồ số 15, diện tích: 1.320m² theo GCNQSDĐ số: AD 548323 Ủy ban nhân dân thành phố B, cấp ngày 01/11/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị Tuyết V. Giá trị tài sản thế chấp 1,6 tỷ đồng. Trong quá trình vay vốn, ông T, bà V đã vi phạm hợp đồng tín dụng, nên Ngân hàng đã kiện ra Tòa án thành phố B và đã được Tòa án giải quyết theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 28/2009/QĐST-DS ngày 06.03.2009 của Tòa án, buộc bà V và ông T phải trả cho Ngân hàng, số tiền: 1.256.880.000đồng tính đến ngày 26/2/2009. Trong đó: Góc: 01 tỷ đồng, lãi là 256.880.000đồng; Tính đến ngày 12/8/2015 tiền lãi phát sinh là 594.518.889đồng, sau khi đã trừ số lãi trả được là 78.000.000đồng.

Từ đó đến nay, vợ chồng bà V và ông T vẫn chưa trả nợ. Nay chị L khởi kiện tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án, thì Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, để Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ.

- *Bà Phạm Thị Minh D trình bày:* Theo Quyết định số 265/2007/QĐST-DS ngày 29/10/2007 của Tòa án nhân dân thành phố B (BL 151a), thì bà Nguyễn Thị Tuyết V phải có nghĩa vụ trả cho bà D 110.000.000 đồng, trả một lần vào ngày 30/11/2007. Nhưng bà V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bà D đã làm đơn yêu cầu thi hành án để buộc bà V phải trả.

Ngày 15/7/2008 Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã ra Quyết định 2041/QĐ-THA đối với bà V (BL 152), tài sản thi hành là nhà và đất tại xã E, thành

phố B, trong quá trình cưỡng chế kê biên thi hành cho khoản nợ của bà D và Ngân hàng thì chị L (là con đẻ bà V) có đơn khởi kiện vợ chồng ông T, bà V trả lại cho chị L thửa đất hình chữ L, có diện tích 1.180 m², tại xã E, thành phố B, ôm sát liền kề thửa đất của ông T, bà V. Bà D yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Đại diện Chi cục thi hành án dân sự thành phố B trình bày:* Căn cứ hồ sơ thi hành án số 2041/QĐ/THA ngày 15/7/2008, số 1142/QĐ-THA ngày 01/4/2009 và số 301/QĐ/THA ngày 25/11/2009 của Trưởng thi hành án dân sự thành phố B (nay là Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B) thì chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, đã tiến hành xác minh các tài sản của ông T, bà V, kết quả được UBND xã E cung cấp: ông T, bà V hiện đang quản lý sử dụng diện tích đất 2.275m², trong đó 1.320m² đất ông T, bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất 955m² (theo sang nhượng là 1.180m², đo đạc thực tế 955m²) có nguồn gốc ông T, bà V sang nhượng lại của ông Y P nhưng chưa làm thủ tục sang tên (đất ông Y P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Theo gia đình ông Y P cung cấp vào khoảng tháng 12/2005 gia đình ông có bán cho ông T, bà V một lô đất có hình chữ L với diện tích 1.180m², hình thức mua bán chỉ viết giấy tay không qua xác nhận của chính quyền địa phương nhưng được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình ông Y P. Phần diện tích này ông T, bà V đã gộp chung với phần diện tích đất ông T, bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T, bà V đã sử dụng ổn định và không có ai tranh chấp.

Theo biên bản kê biên tài sản lập ngày 14/9/2010 của Chi cục thi hành án thì toàn bộ diện tích đất ông T, bà V đang quản lý sử dụng đã được xây tường rào kiên cố bao quanh không có tranh chấp có diện tích 2.113m² (diện tích đo đạc thực tế khi kê biên) bao gồm cả diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất mua thêm của ông Y P chưa làm thủ tục sang tên .

Sau khi kê biên xét thấy phần đất ông T, bà V sang nhượng của ông Y P sau khi vợ ông Y P là bà H'B chết (chết năm 1992). Vì vậy, cần có ý kiến của các đồng thừa kế về việc sang nhượng một phần đất của ông Y P cho ông T, bà V, nên Chi cục thi hành án đã tiến hành làm việc với các đồng thừa kế của bà H'B và họ đều đồng ý với việc bố họ là ông Y P sang nhượng đất cho ông T, bà V mà không có thắc mắc khiếu nại gì.

Từ những căn cứ trên chấp hành viên Chi cục thi hành án đã kê biên toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất của ông T, bà V là có cơ sở đúng quy định của pháp luật. Nay bà L khởi kiện cho rằng, phần diện tích đất 1.180m² đất là của bà là không có căn cứ.

- *Anh Y M trình bày:* Tôi là con rể của ông Y P và là em của anh Y D (đã chết ngày 01/5/2010). Năm 2005, ông Y P có chia cho anh Y D một phần đất, sau đó gia đình họp có đồng ý cho anh Y D sang nhượng cho vợ chồng ông T và bà V, phần diện tích là 1.320 m² và chị L một phần diện tích là 5×66m. Hai phần diện tích này đều nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 004635 cấp ngày 04/03/1997 đứng tên hộ ông Y P. Ngoài ra anh Y D còn chuyển nhượng cho chị Trần Thị Mỹ L một phần diện tích phía sau cùng của lô đất có diện tích 25×34 mét chưa được cấp GCNQSDĐ. Phần diện tích đất 1.320m² chuyển nhượng cho vợ chồng ông T gia đình ông Y P đã tách thửa và vợ chồng ông T đã được cấp GCNQSDĐ riêng.

Năm 2010, anh Y D chết. Đến năm 2009, bà V có qua nhà trình bày về việc gia đình bà vay tiền Ngân hàng đã đến hạn trả nợ nhưng không có khả năng trả nợ, nên phải phối hợp với Ngân hàng đem tài sản sang trung tâm đấu giá nhờ bán, nhưng trung tâm bán đấu giá tài sản không chấp nhận. Vì lý do: Một phần đất liền kề trong diện tích đất của gia đình bà V mang tên chị L, nên bà V có nhờ anh Y Mút viết giấy sang nhượng đất của chị L cho bà V để hợp thức hóa tên người có tài sản bán đấu giá.

Thời gian anh Y M viết giấy sang nhượng đất cho bà V là năm 2010 (sau khi anh Y D đã chết), nhưng về ngày, tháng, năm viết trong giấy thì phải ghi theo yêu cầu của trung tâm đấu giá thì là ghi vào thời điểm trước đó là năm 2005. Nay phát sinh tranh chấp, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Chị H'T, bà H'R, bà H'J trình bày:* Chị H'T là vợ anh Y M, bà H'R là vợ ông Y D (ông Y D đã chết năm 2010) và là chị ruột của vợ anh Y M, bà H'J là chị gái vợ anh Y M. Chị H'T, bà H'R, bà H'J đều thống nhất với nội dung trình bày của anh Y M, việc chuyển nhượng đất của gia đình với vợ chồng ông T, bà V và chị L là hoàn toàn đúng và không có ý kiến gì.

- *Ông Y S trình bày:* Ông Y S là con ruột ông Y P, vợ ông Y S là bà Ma L (đã chết năm 2015). Về nguồn gốc thửa đất hình chữ L có tổng diện tích là 980,7m² (*chiều rộng ở phía mặt đường đi đầu chữ L có số đo là 5m, dài 89,3m và phía sau ngang 20,2m và dài 34m*) ôm sát thửa đất của ông T, bà V tại xã E, thành phố B, vị trí ranh giới: Đông giáp đất ông Y P; Tây giáp đất ông Y N; Nam giáp đất ông Y D'H; Bắc giáp đường khu dân cư dài 08m là của ông Y P cho ông Y D.

Việc ông Y D chuyển nhượng thửa đất trên cho chị L và việc Chi cục Thi hành án kê biên để thi hành án như thế nào thì ông Y S không biết. Nay các bên tranh chấp thì ông Y S không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Vợ chồng anh Y T và bà H'V trình bày:* Anh Y T là con ruột ông Y P, vợ chồng anh Y T, bà H'V về thửa đất hình chữ L, vị trí ranh giới: Đông giáp đất ông

Y P; Tây giáp đất ông Y N; Nam giáp đất ông Y D'H; Bắc giáp đường khu dân cư dài 08m là của ông Y P ôm sát thửa đất của ông T, bà V tại xã E, thành phố B, anh Y T, bà H'V không biết về nguồn gốc thửa đất này. Anh Y D là con rể ông Y P, việc ông Y P chia cho anh Y D thửa đất trên như thế nào thì vợ chồng anh Y T không biết và không có ý kiến, yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật; thời hạn giải quyết vụ án còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về việc giải quyết vụ án đề nghị HĐXX: Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn chị Trần Thị Mỹ L đã rút một phần diện tích là 199,3m² đất nông nghiệp.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Tuyết V và ông Trần Hải T với chị Trần Thị Mỹ L: Ông T, bà V trả lại cho chị L thửa đất diện tích đất 980,7m² và cho chị L toàn bộ tài sản gắn liền với đất, thuộc diện tích của thửa đất số 40 (thửa cũ là 22), theo GCNQSDĐ số H 004635 do Sở địa chính tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/3/1997 cho hộ ông Y P.

Diện tích đất có vị trí, ranh giới: Đông giáp thửa đất số 40 (thửa cũ là 22), dài 89,3m; Tây gồm 02 cạnh, cạnh thứ nhất giáp thửa đất số 47 (thửa cũ là 22a) dài 63,8m, cạnh thứ hai giáp thửa đất số 48 (thửa cũ là 27) dài 27,4m; Nam giáp thửa đất số 63 (thửa cũ là 26a) và 193 (thửa cũ là 23) dài 25,5m; Bắc gồm 02 cạnh, cạnh thứ nhất giáp đường hẻm dài 05m; một cạnh giáp thửa đất số 47, (thửa cũ là 22a) dài 20,2m.

Chị Trần Thị Mỹ L có quyền quản lý, sử dụng thửa đất trên và có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1]. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; ông Y S; bà H'J; bà H'R; vợ chồng anh Y T và bà H'V; vợ chồng anh Y M và bà H'T đều có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Phạm Thị Minh D sau khi Tòa án ra quyết định xét xử đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 BLTTDS. HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn, về nguồn gốc lô đất 980,7m² này là thuộc diện tích của thửa đất số 40 (thửa cũ là 22) của ông Y P (đã chết ngày 25/10/2017) chia cho con trai là ông Y D (đã chết ngày 01/5/2010) hai bên chưa làm thủ tục tách thửa, nên trong GCNQSDĐ vẫn đang còn mang tên hộ ông Y P. Xét thấy lời khai của bị đơn là phù hợp với lời khai của nguyên đơn và lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: anh Y M, chị H'T, bà H'R, bà H'J đều thừa nhận diện tích đất nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn phải trả lại thửa đất 980,7m² là của nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Y D vào ngày 21/8/2005. Hợp đồng chuyển nhượng hai bên viết giấy tay, thửa đất hình chữ L, (*chiều rộng ở phía mặt đường đi đầu chữ L có số đo là 5m, dài 66m và thêm một khúc phía sau ngang 25m, dài 34m*) tại xã E, thành phố B, vị trí ranh giới: Đông giáp đất ông Y P; Tây giáp đất ông T, bà V; Nam giáp đất ông Y D'H; Bắc giáp đường khu dân cư dài 08m (BL186). Vị trí ranh giới ghi trong hợp đồng này là phù hợp với hiện trạng thửa đất theo kết quả thẩm định đo đạc, thửa đất này nằm liền kề và ôm sát với thửa đất số 22A của vợ chồng ông T (Đã cấp GCNQSDĐ), hai bên không làm hàng rào ngăn phân biệt 02 thửa, mà chị L nhờ vợ chồng ông T, bà V xây tường rào bao quanh chung với thửa đất của vợ chồng ông T.

Về việc Giấy chuyển nhượng đất thổ cư viết tay (ghi ngày 20/6/2005) giữa vợ chồng anh Y M sang nhượng cho bà V (BL73), thì anh Y M và vợ chồng ông Thọ, bà V đều thừa nhận; vào năm 2010 sau khi ông Y D chết, bà V đã sang nhà nhờ anh Y M viết giấy sang nhượng (thửa đất của ông Y D đã chuyển nhượng cho chị L), chuyển nhượng cho bà V để cho vợ chồng bà V để hợp thức hóa tên người có tài sản bán đấu giá, để trả nợ Ngân hàng, khi chưa có sự đồng ý của chị L. Về ngày, tháng, năm viết trong giấy thì phải ghi theo yêu cầu của trung tâm đấu giá thì là ghi vào thời điểm trước ngày ông Y D lập giấy chuyển nhượng đất cho chị L (21/8/2005), để hợp thức hóa tên người có tài sản bán đấu giá. Giấy này là viết sau khi anh Y D chết.

Việc hai bên tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án là do ngày 08/9/2010 Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã ra Quyết định kê biên tài sản số 106/QĐ-THA, tài sản kê biên là: Thửa đất số 22A, số tờ bản đồ 15, diện tích 1.320m², tại xã E, thành phố B, GCNQSDĐ số: AD548323, cấp ngày 01/11/2005 cho hộ bà V và một phần diện tích thửa đất số 22, số tờ bản đồ 15, diện

tích 1.180m², Chi cục Thi hành án cho rằng thửa đất này là của (ông T, bà V nhận chuyển nhượng của ông Y P chưa làm thủ tục tách nhập, đất đã cấp GCNQSDĐ số H 04635 ngày 04/3/1997 cho ông Y P (BL 295).

Theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 28/7/2005 giữa ông Y P với bà V, thì diện tích đất hai bên chuyển nhượng là 1.320m² phù hợp diện tích của thửa đất 22A (BL 337) và bản đồ tách thửa (BL 349), nên không có chứng cứ chứng minh diện tích đất 980,7m² là của ông T, bà V nhận chuyển nhượng của ông Y P.

Về bản gốc Giấy sang nhượng đất thổ cư viết tay ngày 20/6/2005 giữa vợ chồng anh Y M sang nhượng cho bà V, thì tại Tờ trình ngày 28/12/2010 của Ngân hàng thì Ngân hàng báo đã làm thất lạc mất (BL 281), nên Tòa án không thu thập được.

[3]. Ngày 04/4/2018 nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, trước đây yêu cầu Tòa án giải quyết là 1.180m², nay chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà V trả lại cho chị thửa đất chị nhận chuyển nhượng của ông Y D là 980,7m². Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên HĐXX căn cứ vào Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) cần chấp nhận và đình chỉ xét xử phần yêu cầu nguyên đơn đã rút là 199,3m² đất.

[4]. Đối với diện tích đất nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận: Qua xem xét thẩm định đo đạc tại chỗ, thì thấy diện tích đất 980,7m² nằm trong thửa đất số 40 (thửa cũ là 22) thì hiện nay bị đơn đang quản lý.

Do vậy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, tại phiên tòa các bị đơn đều thừa nhận diện tích đất 980,7m² trong thửa đất số 40 (thửa cũ là 22) là của nguyên đơn và các bị đơn đều đồng ý trả lại diện tích đất này cho nguyên đơn và cho nguyên đơn toàn bộ tài sản của bị đơn gắn liền với đất, không yêu cầu nguyên đơn phải trả lại trị giá những tài sản này.

[5]. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS), HĐXX khẳng định diện tích đất 980,7m² thuộc diện tích thửa đất số 40 (thửa cũ là 22) theo GCNQSDĐ số H 004635 do Sở địa chính tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/3/1997 cho hộ ông Y P là của nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Y D vào ngày 21/8/2005 sau khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn không làm thủ tục tách thửa theo quy định của luật đất đai. Xét việc thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn là tự nguyện, nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, vậy cần công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn.

[6]. Về chi phí tố tụng và án phí:

Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định và định giá tài sản, tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận là nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí;

Căn cứ vào Điều 157; Điều 165 của BLTTDS, cần công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch mà HĐXX buộc phải trả, do vụ án thụ lý trước ngày 01/01/2017 nên mức án phí áp dụng theo Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án là 200.000đồng.

Trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà nguyên đơn đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 220; điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228; Điều 244; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các Điều 688; Điều 689; Điều 691; Điều 692; Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Điều 160; Điều 165; Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015. Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số: 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn chị Trần Thị Mỹ L đã rút một phần diện tích là 199,3m² đất nông nghiệp.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Tuyết V và ông Trần Hải T với chị Trần Thị Mỹ L: Ông T, bà V trả lại cho chị L thửa đất diện tích đất 980,7m² và cho chị L toàn bộ tài sản gắn liền với đất, thuộc diện tích của thửa đất số 40 (thửa cũ là 22), theo GCNQSDĐ số H 004635 do Sở địa chính tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/3/1997 cho hộ ông Y P.

Diện tích đất có vị trí, ranh giới: Đông giáp thửa đất số 40 (thửa cũ là 22), dài 89,3m; Tây gồm 02 cạnh, cạnh thứ nhất giáp thửa đất số 47 (thửa cũ là 22a) dài 63,8m, cạnh thứ hai giáp thửa đất số 48 (thửa cũ là 27) dài 27,4m; Nam giáp thửa đất số 63 (thửa cũ là 26a) và thửa đất 193 (thửa cũ là 23) dài 25,5m; Bắc gồm 02 cạnh, cạnh thứ nhất giáp giáp đường hẻm dài 05m; một cạnh giáp thửa đất số 47, (thửa cũ là 22a) dài 20,2m.

Tạm giao cho chị Trần Thị Mỹ L quản lý, sử dụng thửa đất trên và có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về chi phí tố tụng:

Chị Trần Thị Mỹ L chịu 7.355.111 đồng tiền chi phí thẩm định đo vẽ đất và 1.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định tài sản. Tổng cộng là 8.355.111 đồng (*Tám triệu, ba trăm năm mươi lăm nghìn một trăm mười một đồng*) được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án nhân dân thành phố B theo các phiếu thu số 118, ngày 26/10/2012; phiếu thu số 126, ngày 21/11/2012; phiếu thu số 63, ngày 19/6/2013; phiếu thu số 42, ngày 30/3/2017.

4. Về án phí:

Vợ chồng ông Trần Hải T và bà Nguyễn Thị Tuyết V phải chịu 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Trả lại cho chị Trần Thị Mỹ L số tiền là 3.500.000 đồng (*Ba triệu, năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà chị L đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B theo biên lai thu số: AA/2012/23907 ngày 20 tháng 3 năm 2014.

3. Thông báo quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:

- Các đương sự;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP.B;
- Chi cục THADS TP. B;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Phạm Văn Đoàn