

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

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

Bản án số: 40/2019/DS-ST

Ngày: 16/9/2019.

V/v: “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thanh

*Các hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Đào Văn Tám.

2. Bà Lại Thị Thu Hà.

*- Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Văn Cương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 16 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2019/TLST-DS ngày 01/3/2019 về: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2019/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2019/QĐST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đ. Địa chỉ: Số 130 P, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T, chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc V, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Lâm Đồng. Địa chỉ: 67-67A đường B, Phường 1, Thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (theo văn bản ủy quyền lập ngày 15/4/2016).

Ông Nguyễn Ngọc V ủy quyền lại cho ông Vũ Văn H, chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Lâm Đồng (theo văn bản ủy quyền tham gia tố tụng lập ngày 24/6/2019).

*- Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Đức Nh, sinh năm 1979; bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

(*Ông H có mặt; ông Nh, bà M vắng mặt không có lý do*).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 21/4/2017 Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh Lâm Đồng (gọi tắt là Ngân hàng) có ký hợp đồng tín dụng với vợ chồng ông Nguyễn Đức Nh, bà Nguyễn Thị M để vợ chồng ông Nh, bà M vay số tiền là 850.000.000đ, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất là 10%/năm, mục đích sử dụng vốn vay là sản xuất nông nghiệp. Khi vay vợ chồng ông Nh, bà M có thể chấp 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Đức Nh gồm các thửa 13, 23, 25, 29, 32 đều thuộc tờ bản đồ số 67 xã L, huyện L.

Theo hợp đồng tín dụng, nợ gốc trả dần trong thời hạn là 05 năm, đến hạn năm đầu phải trả 100.000.000đ tiền gốc và tiền lãi hàng tháng. Tuy nhiên, khi đến hạn trả một phần nợ gốc thì ông Nh, bà M không trả tiền nợ gốc, chỉ trả tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn, đến ngày 24/4/2018 là 88.101.108đ. Do vợ chồng ông Nh, bà M vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Nh, bà M phải trả cho ngân hàng tổng số tiền là 978.371.114đ, trong đó tiền gốc là 850.000.000đ, tiền lãi (tạm tính từ ngày 25/4/2018 đến ngày 16/9/2019) là 128.371.114đ. Đồng thời yêu cầu vợ chồng ông Nh, bà M phải tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp bất động sản số N1086/HĐTC ngày 19/4/2017 cho đến khi thi hành án xong. Ngoài ra Ngân hàng không yêu cầu nào khác.

*Bị đơn ông Nguyễn Đức Nh trình bày:* Vào ngày 21/4/2018 vợ chồng ông có vay của Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh Lâm Đồng số tiền là 850.000.000đ, thời hạn vay là 60 tháng. Lãi suất là 10%/năm, mục đích sử dụng vốn vay là sản xuất nông nghiệp. Khi vay vợ chồng ông có thể chấp 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Đức Nh gồm các thửa 13, 23, 25, 29, 32 đều thuộc tờ bản đồ số 67 xã L, huyện L. Theo hợp đồng tín dụng, vợ chồng ông phải trả nợ gốc dần trong thời hạn là 05 năm, đến hạn năm đầu phải trả 100.000.000đ tiền nợ gốc và tiền lãi hàng tháng. Tuy nhiên, khi đến hạn trả một phần nợ gốc thì vợ chồng ông gặp khó khăn về kinh tế nên không trả tiền nợ gốc được cho Ngân hàng, vợ chồng ông mới trả được tiền lãi (tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn) đến 24/4/2018 là 88.101.108đ. Qua yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì vợ chồng ông đồng ý trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Vợ chồng ông đồng ý tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp bất động sản số N1086/HĐTC ngày 19/4/2017 cho đến khi thi hành án xong nhưng vợ chồng ông không đồng ý giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng xử lý. Ngoài ra, ông không trình bày gì thêm.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán đã thực hiện việc tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử và Thư ký tại phiên tòa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] *Về tố tụng*: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng*” giữa nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Lâm Đồng với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Đức Nh, bà Nguyễn Thị M, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

[1.1] Tại phiên tòa, vợ chồng ông Nguyễn Đức Nh, bà Nguyễn Thị M vắng mặt đến lần thứ 02 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ; Áp dụng Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn vợ chồng ông Nh, bà M là phù hợp.

[2] *Về nội dung*: Xuất phát từ việc vợ chồng ông Nguyễn Đức Nh, bà Nguyễn Thị M có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Lâm Đồng vào ngày 21/4/2017 để vay số tiền là 850.000.000đ, mục đích vay vốn để sản xuất nông nghiệp, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất 10%/năm, lãi trả hàng tháng, kỳ hạn thanh toán nợ gốc là ngày 21/4/2018 năm 2019, năm 2020 mỗi năm trả 100.000.000đ, ngày 21/4/2021 trả 250.000.000đ và ngày 21/4/2022 trả 300.000.000đ. Tài sản vợ chồng ông Nh, bà M thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều đứng tên ông Nguyễn Đức Nh, số BB 772224, BB 772225, BB 772226, BB 772227 và BB 772228 đối với các thửa đất 23, 29, 25, 13, 32 tờ bản đồ số 67 tại thôn H, xã L, huyện Lâm Hà. Quá trình vay vốn theo hợp đồng thì vợ chồng ông Nh, bà M đã thanh toán được khoản tiền lãi tính đến ngày 24/4/2018 là 88.101.108đ, còn khoản nợ gốc đến hạn của năm đầu tiên là 100.000.000đ và tiền lãi kể từ ngày 25/4/2018 đến nay thì vợ chồng ông Nh, bà M đã không trả được, phía Ngân hàng đã làm việc yêu cầu vợ chồng ông Nh, bà M thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc giao tài sản thế chấp để Ngân hàng thực hiện thủ tục phát mãi thu hồi nợ nhưng vợ chồng ông Nh, bà M không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Nh, bà M phải trả Ngân hàng tổng số tiền là 978.371.114đ, trong đó tiền nợ gốc là 850.000.000đ, tiền nợ lãi (tạm tính từ ngày 25/4/2018 đến ngày 16/9/2019) là 128.371.114đ và yêu cầu vợ chồng ông Nh, bà M phải tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp bất động sản số N1086/HĐTC ngày 19/4/2017 cho đến khi thi hành án xong.

[2.1] Phía bị đơn vợ chồng ông Nh, bà M thừa nhận có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và vay Ngân hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Lâm Đồng số tiền 850.000.000đ vào ngày 21/4/2017, quá trình vay vốn thì do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng ông bà đã không thanh toán được khoản nợ gốc khi đến hạn. Qua yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì vợ chồng ông, bà đồng ý trả nợ cho Ngân hàng nhưng vợ chồng ông Nh, bà M không đồng ý giao tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ.

[2.2] Vào ngày 01/6/2018 và ngày 29/6/2018 cán bộ Ngân hàng đã tiến hành làm việc với vợ chồng ông Nh, bà M yêu cầu trả nợ cho Ngân hàng nhưng vợ chồng ông Nh, bà M không trả, đến ngày 20/9/2018 Ngân hàng đã yêu cầu vợ chồng ông Nh, bà M bàn giao tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ vay nhưng vợ chồng ông Nh, bà M không đồng ý bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng.

[2.3] Như vậy, theo tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cùng với lời trình bày của bị đơn thì sau khi vay vốn của Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Lâm Đồng thì vợ chồng ông Nh, bà M đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Khi đến hạn trả nợ theo hợp đồng, phía Ngân hàng đã yêu cầu bàn giao tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ nhưng vợ chồng ông Nh, bà M không thực hiện, cho đến nay vợ chồng ông Nh, bà M vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ khoản tiền nợ gốc theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng. Do đó, việc Ngân hàng khởi kiện vợ chồng ông Nh, bà M là có cơ sở.

[2.4] Theo kết quả xem xét thẩm định tài sản thế chấp thì toàn bộ quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông Nh, bà M thế chấp cho Ngân hàng gồm quyền sử dụng đất thuộc các thửa 23, 29, 25, 13, 32 tờ bản đồ số 67 tại thôn H, xã L, huyện L thì hiện nay vợ chồng ông Nh, bà M vẫn đang quản lý, sử dụng. Do đó, cần tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho đến khi vợ chồng ông Nh, bà M thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng là phù hợp.

[3] *Về chi phí tố tụng:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn vợ chồng ông Nh, bà M phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng là 1.600.000đ để hoàn trả cho Ngân hàng (số tiền này nguyên đơn đã nộp đủ và đã được quyết toán xong).

[4] *Về án phí:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn vợ chồng ông Nh, bà M phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 147; Điều 165; Điều 227, Điều 228 và khoản 2 Điều 266 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 463; Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Xử:**

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Lâm Đồng về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Đức Nh, bà Nguyễn Thị M.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đức Nh, bà Nguyễn Thị M phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Lâm Đồng số tiền là 978.371.114đ, trong đó tiền nợ gốc là 850.000.000đ, tiền nợ lãi (tạm tính từ ngày 25/4/2018 đến ngày 16/9/2019) là 128.371.114đ và tiếp tục phải chịu tiền lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả nợ xong cho Ngân hàng.

Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp bất động sản số N1086/HĐTC ngày 19/4/2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức Nh, bà Nguyễn Thị M với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Lâm Đồng cho đến khi thi hành án xong.

Trường hợp vợ chồng ông Nh, bà M không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Lâm Đồng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo việc thu hồi nợ của vợ chồng ông Nh, bà M.

2. *Về chi phí tố tụng*: Buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Đức Nh, bà Nguyễn Thị M phải nộp 1.600.000đ tiền chi phí cho việc thẩm định tài sản để hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Lâm Đồng.

3. *Về án phí*: Buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Đức Nh, bà Nguyễn Thị M phải chịu 41.351.113đ tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Lâm Đồng số tiền tạm ứng án phí đã dự nộp là 11.782.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001016 ngày 01/3/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

*Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui 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:**

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Thanh**

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147, Điều 161; Điều 165 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 122; Điều 697; Điều 699; Điều 700; Điều 701 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Vũ Văn Lương, bà Trần Thị Nguyệt về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bà Trần Thị Thanh.

Tiếp tục duy trì “Đơn sang nhượng lại đất” được xác lập ngày 22/01/2014 giữa bà Trần Thị Thanh và vợ chồng ông Lương, bà Nguyệt về việc chuyển nhượng diện tích 620m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 400, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn 3, xã

Mê Linh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 258236 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 17/06/2013 đứng tên bà Trần Thị Thanh.

Vợ chồng ông Lương, bà Nguyệt được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản trên đất và cây trồng trên đất (cây dâu tằm và 11 trụ bê tông) trên diện tích 620m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 400, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn 3, xã Mê Linh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông Lương, bà Nguyệt có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Trần Thị Thanh phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 258236 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 17/06/2013 đứng tên bà Trần Thị Thanh và có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật cho vợ chồng ông Lương, bà Nguyệt.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Thanh.

2. Về án phí: Hoàn trả cho vợ chồng ông Lương, bà Nguyệt số tiền là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí mà vợ chồng ông Lương, bà Nguyệt đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2015/0002781 ngày 13/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị Thanh.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh số tiền là 4.700.000 (*Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng*) đồng tiền tạm ứng án phí đã theo biên lai thu tiền số AA/2016/0000781 ngày 09/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Lương, bà Nguyệt tự nguyện nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 5.040.000 đồng (ông Lương, bà Nguyệt đã nộp đủ và đã được quyết toán xong).

“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”.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Ngô Thị Luân    Thạch Thị Lan Nhung**

**Đỗ Mạnh Hùng**

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SỞ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**



- Lưu hồ sơ, BP.

**Đỗ Mạnh Hùng**

**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị Ngọc    Võ Quốc Dũng**

**Lê Thị Phượng Diễm**

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện;
- THA huyện;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Lê Thị Phượng Diễm**

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Xuất phát từ việc, vợ chồng ông Hiệp, bà Thanh cho rằng vợ chồng ông Huệ, bà Hà xây tường rào lấn sang đất của vợ chồng ông Hiệp, bà Thanh. Do đó, vợ chồng ông Hiệp, bà Thanh yêu cầu vợ chồng ông Huệ, bà Hà trả lại diện tích đất 23.1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 285, tờ bản đồ số 05, xã Đa Đồn, huyện Lâm Hà nhưng vợ chồng ông Huệ, bà Hà không đồng ý. Diện tích đất đã được UBND huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, ông Hiệp, bà Hà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận ranh giới đất giữa thửa 285 của vợ chồng ông và thửa 286 của vợ chồng ông Hiệp, bà Thanh là một đường thẳng, yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất lấn chiếm. Do vậy, cần căn cứ khoản 1 Điều 202 Luật Đất đai và khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là phù hợp. Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại thôn Liên Kết, xã Đa Đồn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về nội dung tranh chấp:*

Qua xem xét toàn bộ tài liệu, chứng cứ các đương sự xuất trình và Tòa án đã thu thập, thấy rằng:

Năm 1996, vợ chồng ông Bình, bà Tuyết được UBND huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp quyền sử dụng đất 4132m<sup>2</sup>, thửa đất số 189, tờ bản đồ 05, bộ bản đồ địa chính xã Đa Đồn, tọa lạc tại thôn Liên Kết, xã Đa Đồn. Trong quá trình sử dụng đất thì năm 2002, vợ chồng ông Bình, bà Tuyết chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huệ, bà Hà diện tích đất 1.300m<sup>2</sup>. Khi chuyển nhượng các bên chỉ ghi tứ cận, chiều mặt trước, chiều rộng mặt sau. Năm 2008, vợ chồng ông Bình, bà Tuyết tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hiệp, bà Thanh diện tích đất giáp ranh với phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huệ, bà Hà. Khi chuyển nhượng thì các bên có viết giấy tay, có ghi chiều rộng mặt trước, chiều rộng mặt sau và tứ cận chứ không thể hiện chiều rộng phần giữa lô đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Hiệp, bà Thanh đã làm nhà ở, phần ranh giới đất vợ chồng ông bà làm hàng rào một phần là tường xây, một phần là hàng rào lưới b 40, trụ bê tông. Đến năm

2009, các bên mới làm thủ tục tách thửa và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, theo đó diện tích đất của vợ chồng ông Huệ, bà Hà được cấp quyền sử dụng đất là thửa 286; vợ chồng ông Hiệp, bà Thanh sử dụng là thửa đất 285.

Theo như trình bày của ông Huệ, bà Hà thì vào thời điểm năm 2003 ông bà đã tiến hành xây hàng rào móng đá chẻ, trụ bê tông lưới B40 ngăn cách giữa thửa đất của gia đình ông bà với đất của gia đình ông Bình, bà Tuyết, khi đó hàng rào là một đường thẳng, thời điểm năm 2008 khi ông Hiệp, bà Thanh nhận chuyển nhượng thửa đất liền kề của ông Bình, bà Tuyết thì hàng rào vẫn còn và các bên vẫn tiếp tục sử dụng làm ranh giới, việc này cũng được ông Bình, bà Tuyết và ông Hiệp, bà Thanh xác nhận, năm 2009 ông Huệ, bà Hà đã xây sửa lại một phần hàng rào ở đoạn giữa thì hai bên có xảy ra tranh chấp vì ông Hiệp, bà Thanh cho rằng ông Huệ, bà Hà đã xây hàng rào lán cong sang đất của ông Hiệp, bà Thanh, sự việc được ban nhân dân thôn giải quyết và hai bên đã thỏa thuận cắm mốc và kéo thẳng hàng rào. Đến năm 2015 hộ ông Hiệp, bà Thanh tiến hành xây sửa lại hàng rào thì hai bên lại phát sinh tranh chấp nên đã gửi đơn lên UBND xã Dạ Đồn yêu cầu giải quyết, tuy nhiên UBND xã Dạ Đồn hòa giải không thành nên ông Hiệp, bà Thanh khởi kiện ra Tòa án.

Theo kết quả đo đạc và thẩm định thì giữa thửa đất 285 và 286 tờ bản đồ số 05 xã Dạ Đồn có hàng rào trụ bê tông lưới B40 ngăn cách 2 thửa đất, trong đó vị trí từ tim đường liên xã Phi Tô – Dạ Đồn đến vị trí trụ cổng của ông Hiệp, bà Thanh là 9,3m, từ vị trí trụ cổng đến hết công trình xây dựng của gia đình ông Hiệp, bà Thanh là 46m và từ vị trí hết công trình xây dựng đến cuối thửa đất (phần tiếp giáp đất nhà ông Bình, bà Tuyết) là 13m, sau khi kéo thẳng từ vị trí cọc bê tông giáp đường liên xã đến vị trí cọc bê tông phía cuối thửa đất thì hàng rào là một đường thẳng, tuy nhiên tại vị trí căn nhà của ông Hiệp, bà Thanh có hơi cong về phía đất của ông Hiệp bà Thanh, theo đo đạc thì phần vị trí đất cong về phía đất nhà ông Hiệp, bà Thanh có diện tích là trong lộ giới là 15,9 m<sup>2</sup> phần diện tích đất này thuộc thửa đất số 285 thuộc quyền sử dụng của ông Hiệp, bà Thanh.

Phía vợ chồng ông Bình, bà Tuyết cũng xác nhận khi chuyển nhượng đất cho hộ ông Hiệp, bà Thanh và hộ ông Huệ, bà Hà thì hai bên đều cắm mốc phía đầu và cuối thửa đất chứ không cắm mốc đoạn giữa thửa đất, phần giữa thửa đất xác định là ranh giới giữa hàng cà phê, các bên đều xác định mốc giới đất giữa hai nhà là hai trụ bê tông phía đầu và cuối thửa đất. Nhưng giấy chuyển nhượng các bên chỉ ghi tứ cận, diện tích và ghi chiều rộng mặt trước, chiều rộng mặt sau chứ không ghi cụ thể ranh giới phần giữa lô đất như ông Bình, bà Tuyết trình bày. Tòa án đã xác minh về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cũng thể hiện khi làm thủ tục chuyển nhượng thì chỉ căn cứ vào diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng chứ không tiến hành đo đạc cụ thể và không ký giáp ranh 2 bên.

Đến nay hai bên đương sự cũng xác định không tranh chấp về diện tích đất được cấp quyền sử dụng, đồng thời thống nhất mốc giới giữa 2 thửa đất là 2 trụ cọc

bê tông tại vị trí giáp đường liên xã và tại vị trí cuối thửa đất, vị trí mốc giới này do hộ ông Bình, bà Tuyết; hộ ông Huệ, bà Hà và hộ ông Hiệp, bà Thanh cắm mốc kể từ thời điểm chuyển nhượng đất cho nhau. Nay phía ông Hiệp, bà Thanh chỉ yêu cầu ông Huệ, bà Hà trả lại phần diện tích đất cong về phía đất nhà ông Hiệp, bà Thanh tại vị trí có căn nhà theo kết quả đo vẽ của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai.

Như vậy, căn cứ theo lời trình bày của các bên đương sự thì ban đầu hàng rào ngăn cách thửa đất 285 và 286 là một đường thẳng, sau khi các hộ tiến hành xây sửa lại một phần hàng rào thì tại phần vị trí căn nhà của ông Hiệp, bà Thanh hàng rào đã bị cong về phía đất của ông Hiệp, bà Thanh, theo kết quả đo vẽ thì phần diện tích đất cong vào đất của ông Hiệp, bà Thanh là 15,9m<sup>2</sup> kéo dài theo chiều dài thửa đất. Do đó, có cơ sở xác định ranh giới giữa thửa đất 285 và 286 là một đường thẳng nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Hiệp, bà Thanh là phù hợp.

[3] *Về chi phí tố tụng:*

Tổng số tiền chi phí cho việc khai thác thông tin, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã được quyết toán xong là 5.093.700đ. Xét thấy chi phí tố tụng này là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Hiệp, bà Thanh được Hội đồng xét xử chấp nhận nên cần buộc bị đơn vợ chồng ông Huệ, bà Hà phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng trên là phù hợp.

[4] *Về án phí:* Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Hiệp, bà Thanh nên cần buộc bị đơn vợ chồng ông Huệ, bà Hà phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho vợ chồng ông Hiệp, bà Thanh số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 203; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 235; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 166; Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Bùi Xuân Hiệp, bà Nguyễn Thị Thanh về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” với vợ chồng ông Trần Văn Huệ, bà Trương Thị Hà.

Công nhận ranh giới giữa thửa đất 285 và 286 Bản đồ địa chính xã Dạ Đồn, tọa lạc tại thôn Liên Kết, xã Dạ Đồn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng là một đường thẳng.

Buộc chủ sử dụng đất là vợ chồng ông Hiệp, bà Thanh; vợ chồng ông Huệ, bà Hà sử dụng đúng phần ranh giới đất đã được phân định

## 2. Về chi phí tố tụng:

Buộc vợ chồng ông Trần Văn Huệ, bà Trương Thị Hà có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Bùi Xuân Hiệp, bà Nguyễn Thị Thanh số tiền chi phí khai thác thông tin, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.093.700đ (Năm triệu không trăm chín mươi ba ngàn bảy trăm đồng).

## 3. Về án phí:

Buộc vợ chồng ông Trần Văn Huệ, bà Trương Thị Hà phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho vợ chồng ông Bùi Xuân Hiệp, bà Nguyễn Thị Thanh số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số AA/2015/0000233 ngày 01/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (28/8/2018). Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

*“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 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:**

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Chi cục THA huyện Lâm Hà;
- Lưu án văn, hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn Thanh**

