

**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: 44/2019/DS-ST

Ngày: 25/9/2019.

V/v: “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản và mua bán tài sản*”.

**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:*

Ông K’Nghiem;

Bà Ngô Thị Luân.

- *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:* Ông Mai Trường Chinh – Kiểm sát viên.

Ngày 25 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: 62/2019/TLST-DS ngày 23/4/2019 về: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và mua bán tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2019/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2019/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 38 Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Ông Nguyễn Công K, sinh năm 1968.

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Số 38 Thôn Tân Trung, xã Tân Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

(*Bà B, ông T có mặt, ông K vắng mặt*).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:* Xuất phát từ việc có mối quan hệ quen biết nhau nên ông K có mua phân, chốt bán cà phê và vay tiền của bà nhiều lần, đến ngày 28/12/2017 (âm lịch) bà và ông K chốt sổ với nhau. Sau khi đối chiếu công nợ thì tổng số tiền ông K còn nợ bà là 140.400.000đồng. Do ông K không có tiền để trả nên ông K có viết giấy vay bà số tiền là 140.400.000đồng, khi viết giấy hai bên có thỏa thuận lãi suất bằng miệng là 2.000đ/ 1 triệu / 1 ngày nhưng không viết vào giấy vay tiền, hẹn 10 ngày sau sẽ trả cả gốc và lãi nhưng ông K chưa trả tiền nợ gốc và lãi cho bà.

Sau đó, ông K tiếp tục nhiều lần chốt bán cà phê cho bà với tổng số lượng là 1,9 tấn cà phê nhân khô, ông K chốt nhiều lần nên giá mỗi lần khác nhau và bà còn

cho ông K vay thêm tiền nhiều lần, mỗi lần vài chục triệu. Mỗi lần thực hiện giao dịch giữa hai bên đều viết giấy nhưng đến ngày 04/11/2018 âm lịch hai bên đã thống nhất chốt lại số tiền ông K còn nợ bà là 218.000.000đồng, nên những giấy tờ hai bên viết với nhau trước đây đã hủy bỏ nên bà không có đề xuất trình cho Tòa án. Trong giấy vay tiền không ghi lãi suất, nhưng giữa bà và ông K có thỏa thuận bằng miệng với nhau về lãi suất là 2.000đ/ 1 triệu / 1 ngày, hạn 10 ngày sau sẽ trả bằng cà phê, tổng cộng cả hai lần vay là 358.000.000đồng. Đến nay đã quá hạn trả nợ mặc dù bà đòi nhiều lần nhưng ông K vẫn không chịu trả tiền nợ gốc và lãi cho bà. Nên bà khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Công K phải trả cho bà số tiền nợ gốc là 358.000.000đồng và tiền lãi suất từ thời điểm vay cho đến ngày 01/4/2019 là 101.000.000đồng, tổng cộng là 459.000.000đồng. Khoản nợ này là nợ riêng giữa bà và ông K chứ không liên quan gì đến chồng bà là ông Nguyễn Văn T. Ngoài ra bà không có yêu cầu nào khác.

**Bị đơn ông Nguyễn Công K trình bày:** Từ năm 2016 ông có vay của bà Nguyễn Thị B số tiền là 50.000.000đồng và chốt 1 tấn cà phê nhân với giá là 35.000.000đồng. Tổng cộng ông chỉ cầm tiền của bà B số tiền là 85.000.000đồng.

Đến năm 2018, ông đã cân trả cho bà B một số kg cà phê tươi số lượng bao nhiêu kg thì ông không nhớ rõ, từ khi vay nếu ông không trả tiền thì cứ 6 tháng ông lại phải ký giấy vay tiền một lần và lãi suất là 2.000đ/1 triệu/ngày. Số tiền gốc và lãi vay của bà B tính từ ngày vay cho đến nay ông không nhớ rõ nhưng cũng đã hơn 200.000.000đồng.

Đến ngày 28/12/2017 âm lịch, hai bên có ngồi chốt lại với nhau và số tiền lãi của số tiền 85.000.000đồng với lãi suất là 2.000đồng/ 1 triệu/1 ngày và ông có viết giấy vay tiền với bà B số tiền là 140.400.000đồng.

Từ ngày 28/12/2017 âm lịch cho đến 04/11/2018 âm lịch, ông xác định chưa trả cho bà B số tiền nào và không vay, không nhận thêm của bà B khoản tiền nào nữa, đến ngày 04/11/2018 do ông không trả được tiền cho bà B nên hai bên có ngồi đối chiếu công nợ với nhau và tính lãi của số tiền 140.400.000đồng là 2.000đồng/ 1 triệu/1 ngày, tính từ ngày 28/12/2017 âm lịch đến ngày 04/11/2018 âm lịch, cộng cả gốc và lãi thành 218.000.000đồng. Qua yêu cầu khởi kiện của bà B thì ông chỉ đồng ý trả cho bà B số tiền nợ gốc là 218.000.000đồng. Ngoài ra, ông không trình bày gì thêm.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:** Ông không biết và không liên quan gì đến việc mua bán phân, cà phê và vay mượn tiền giữa vợ ông là bà B và ông K. Qua yêu cầu khởi kiện của bà B thì ông không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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. Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa bà B chỉ yêu cầu ông K trả cho bà số tiền nợ gốc là 358.000.000đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối với yêu cầu về suất bà B

không yêu cầu nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là phù hợp.

### **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 và quan hệ pháp luật tranh chấp:** Theo thông báo thụ lý vụ án số 62/TB-TLVA ngày 23/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xác định đây là vụ án “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản*” là chưa đầy đủ. 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 dân sự vay tài sản và mua bán tài sản*” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị B với bị đơn ông Nguyễn Công K, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng là phù hợp.

[1.1] Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Công K 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 ông K là phù hợp.

[2] **Về nội dung tranh chấp:** Xuất phát từ việc ông K có mua phân bón, chốt bán cà phê và vay tiền của bà B nhiều lần, đến ngày 28/12/2017 (âm lịch) thì bà B và ông K chốt sổ với nhau, sau khi đối chiếu công nợ thì tổng số tiền ông K còn nợ bà B là 140.400.000đồng. Do ông K không có tiền để trả nên ông K có viết giấy vay bà B số tiền là 140.400.000đồng, hạn 10 ngày sau sẽ trả. Sau đó ông K tiếp tục nhiều lần chốt bán cà phê và vay tiền của bà B đến ngày 04/11/2018 âm lịch hai bên đã thống nhất chốt lại số tiền ông K còn nợ bà B là 218.000.000đồng, tổng cộng cả hai lần vay là 358.000.000đồng. Đến hạn trả nợ mặc dù bà B đã nhiều lần yêu cầu ông K trả nợ nhưng ông K vẫn không chịu trả tiền nợ gốc và lãi cho bà B nên giữa các bên phát sinh tranh chấp.

[3] Qua yêu cầu khởi kiện của bà B thì ông K cho rằng: Thực tế năm 2016 ông có vay của bà B số tiền là 50.000.000đồng và chốt 1 tấn cà phê nhân với giá là 35.000.000đồng. Tổng cộng ông chỉ cầm tiền của bà B số tiền là 85.000.000đồng. Đến năm 2018, ông đã cân trả cho bà B một số kg cà phê tươi số lượng bao nhiêu kg thì ông không nhớ rõ, từ khi vay nếu ông không trả tiền thì cứ 6 tháng ông lại phải ký giấy vay tiền một lần và lãi suất là 2%/1 triệu/tháng. Số tiền gốc và lãi vay của bà B tính từ ngày vay cho đến nay ông nhớ không rõ nhưng cũng đã hơn 200.000.000đồng. Đến ngày 28/12/2017 âm lịch, hai bên có ngòi chốt lại với nhau và số tiền lãi của số tiền 85.000.000 đồng với lãi suất là 2.000đồng/ 1 triệu/1 ngày và ông có viết giấy vay tiền với bà B số tiền là 140.400.000đồng. Từ ngày 28/12/2017 âm lịch cho đến 04/11/2018 âm lịch ông xác định chưa trả cho bà B số tiền nào và không vay, không nhận thêm của bà B khoản tiền nào nữa, đến ngày 04/11/2018 do ông không trả được tiền cho bà B nên hai bên có ngòi đối chiếu với nhau và tính lãi của số tiền 140.400.000đồng là 2.000đồng/ 1 triệu/1 ngày, tính từ ngày 28/12/2017 âm lịch đến ngày 04/11/2018 âm lịch, cộng cả gốc và lãi thành 218.000.000đồng. Ông xác định chỉ chỉ nhận của bà B số tiền 85.000.000đồng, còn lại là tiền lãi. Qua yêu cầu khởi kiện của bà B thì ông chỉ đồng ý trả cho bà B số tiền nợ gốc là 218.000.000đồng.

[4] Theo các tài liệu, chứng cứ mà bà B cung cấp cho Tòa án để làm căn cứ khởi kiện ông K thì Hội đồng xét xử nhận định và đánh giá như sau:

[4.1] Qua các chứng cứ tài liệu do bà B cung cấp thì thể hiện: Ngày 28/12/2017 (âm lịch) ông K có viết và ký xác nhận vào giấy vay tiền của vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị B số tiền vay là 140.400.000đồng.

[4.2] Đến ngày 04/11/2018 âm lịch ông K có viết và ký xác nhận vào giấy vay tiền của bà Nguyễn Thị B số tiền vay là 218.000.000đồng.

[5] Còn ông K cho rằng có mua bán cà phê và vay tiền của bà B, thực tế năm 2016 ông có vay của bà B 50.000.000đồng và chót 1 tấn cà phê nhân với giá là 35.000.000đồng. Tổng cộng ông chỉ cầm tiền của bà B số tiền là 85.000.000đồng. Đến năm 2018, ông đã cân trả cho bà B một số kg cà phê tươi số lượng bao nhiêu kg thì ông không nhớ rõ. Ông thừa nhận chữ ký và chữ viết Nguyễn Công K trong hai giấy vay tiền do bà B xuất trình tại Tòa án để khởi kiện là chữ ký và chữ viết của ông nhưng số tiền trong giấy vay không đúng với số tiền thực tế ông nợ bà B. Qua yêu cầu khởi kiện của bà B thì ông K chỉ đồng ý trả cho bà B số tiền 218.000.000đồng.

[5.1] Trong quá trình tòa án giải quyết vụ án thì ông K không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của ông. Hơn nữa, qua tính toán thì đối với khoản vay 218.000.000đ ngày 04/11/2018 ông K cho rằng trong đó có 140.400.000đ là khoản vay ngày 28/12/2017 âm lịch còn lại là tiền lãi suất vay từ ngày 28/12/2017 âm lịch đến ngày 04/11/2018 âm lịch, với mức lãi suất là 2.000đ/ 1 triệu/ 1 ngày. Qua tính toán thực tế thì từ ngày vay 140.400.000đ đến ngày vay 218.000.000đ là 300 ngày x 2.000đ/ 1 triệu/ 1 ngày x 140.400.000đ = 84.240.000đ + 140.400.000đ = 224.640.000đ là không phù hợp với lời trình bày của ông K.

[6] Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà B đối với số tiền nợ gốc 358.000.000đồng là có căn cứ nên cần chấp nhận; Cần buộc ông K có trách nhiệm trả cho bà B số tiền 358.000.000đ như hướng đã phân tích ở trên là có căn cứ và đúng pháp luật.

[7] Đối với yêu cầu tính lãi suất: Trong quá trình giải quyết vụ án bà B yêu cầu ông K trả cho bà số tiền lãi suất từ thời điểm vay cho đến ngày 01/4/2019 là 101.000.000đồng. Tại phiên tòa bà B không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, việc bà B rút yêu cầu tính lãi suất là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử cần đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là phù hợp.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc ông K phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật và hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn là phù hợp.

*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 217; Điều 218; 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;

- 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc: “Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và mua bán tài sản” với bị đơn ông Nguyễn Công K.

Buộc ông Nguyễn Công K phải trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền là 358.000.000đ (Ba trăm năm mươi tám triệu đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Công K thanh toán số tiền lãi suất từ thời điểm vay cho đến ngày 01/4/2019 là 101.000.000đồng.

2. *Về án phí:* Buộc ông Nguyễn Công K phải chịu 17.900.000đ tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 11.180.000đồng tiền tạm ứng án phí mà bà B đã tạm nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001147 ngày 23/4/2019 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; Ông Nguyễn Công K 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:*

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**



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

## **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**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**

**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 Đa Đồn yêu cầu giải quyết, tuy nhiên UBND xã Đa 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 Đa 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 – Đa 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 công 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 công về phía đất của ông Hiệp, bà Thanh, theo kết quả đo vẽ thì phần diện tích đất công 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**

