

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ A
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 68/2022/DSST
Ngày: 14-4-2022
V/v “Tranh chấp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Lệ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hữu Nhân
2. Ông Võ Thanh Liêm

- Thư ký phiên tòa: Ông Mang Đức Kham – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 57/2021/TLST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 775/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 817/2022/QDST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị T, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: Đội 5, thôn Q, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Lê Văn K, sinh năm 1969 (có mặt)

Hoạt động tại: Công ty luật TNHH-MTV Sài Gòn – Quy Nhơn chi nhánh tại An Nhơn

Địa chỉ: Số 55 đường N, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định

*** Bị đơn:** Vợ chồng ông Thân Duy A, sinh năm 1967 (có mặt) - bà Lê Thị P, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Đội 5, thôn Q, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

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

1. Anh Thân Duy H, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: Đội 5, thôn Q, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

2. Chị Thân Thị Hồng Đ, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Địa chỉ: Đội 5, thôn Q, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

3. Vợ chồng anh Võ Hữu T1, sinh năm 1985 (có mặt) - chị Huỳnh Thị H1, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Địa chỉ: Đội 5, thôn Q, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản ghi lời khai, các thủ tục tố tụng tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn bà Bùi Thị T trình bày:* Vào năm 1994 không nhớ ngày tháng vợ chồng ông Thân Duy A, bà Lê Thị P có chuyển nhượng cho bà phần đất có chiều ngang mặt trước và mặt sau là 6,5m, chiều dài theo chiều dài của thửa đất từ trước ra sau, có tứ cận: Đông giáp đất của vợ chồng Thân Duy A- Lê Thị P, Tây giáp nhà ông Lê Hồng K, Nam giáp trường mẫu giáo, Bắc giáp đường bê tông; Giá mua là 02 chỉ vàng y và 100.000đ bà đã giao vàng tiền cho vợ chồng ông A xong. Sau khi giao tiền vàng xong thì hai bên có nhờ ông Phan Hữu P1, trú tại Xóm 5, thôn Q, xã N tiến hành đo đạc đất. Sau đó ông A giao đất cho bà, cũng trong năm 1994 thì bà tiến hành xây nhà sát với phần đất của ông A, do ông A là thợ xây nên bà thuê ông A xây móng và trên phần móng này bà chỉ xây 01 gian nhà; đến năm 1997 bà tiếp tục xây thêm 01 gian nhà ở phía trước liền kề trên phần móng đã xây năm 1994.

Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông A và bà có viết giấy tay nhưng lâu quá đã thất lạc mất. Sau khi mua đất thì hai bên không tiến hành thủ tục chuyển nhượng, tách thửa, đăng ký theo quy định vì thời điểm đó hoàn cảnh bà khó khăn, mẹ con đơn chiếc nên sau khi mua đất cất nhà thì bà lo làm ăn không nghĩ đến việc làm giấy tờ. Sau này bà yêu cầu làm sổ đỏ thì ông Thân Duy A không chịu làm, năm 2017 bà nhờ địa chính đo đạc để làm sổ đỏ thì mới biết ông Thân Duy A làm sổ đỏ vào năm 2010 đối với đất của ông A và bao trùm phần đất đã bán cho bà vào năm 1994.

Nay bà yêu cầu vợ chồng ông Thân Duy A, bà Lê Thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1994 đối với phần đất đã chuyển nhượng có chiều ngang mặt trước mặt sau là 6,5m, chiều dài hết đất và qua diện tích đo đạc thực tế thì phần đất chuyển nhượng có diện tích là 131m² và diện tích đất thực tế bà đang sử dụng 189m² nên yêu cầu được công nhận phần đất này, còn nếu không chấp nhận thì phần diện tích đất chênh lệch là 58m² (189m² – 131m²) là bà do lấn đất của chùa (sau này là trường mẫu giáo) bà xác định sẽ trả phần đất này cho Nhà nước chứ không trả cho vợ chồng ông A.

** Theo bản tự khai, biên bản ghi lời khai, các thủ tục tố tụng tiếp theo và tại phiên tòa bị đơn vợ chồng ông Thân Duy A, bà Nguyễn Thị P trình bày:* Ông

bà không có mối quan hệ họ hàng với bà T, chỉ là hàng xóm với nhau. Thửa đất số 684, tờ bản đồ số 01 có diện tích 800m^2 có nguồn gốc của cha mẹ chia cho vợ chồng ông bà sử dụng và được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông bà sử dụng vào năm 1992.

Ông bà và bà T cùng là người ở thôn Q, xã N, do trước đây bà T không có chỗ ở, lúc đó bà T năn nỉ ông bà bán cho phần đất để xây cất nhà ở. Ông bà lúc đó có đất đai rộng, con còn nhỏ, vợ chồng ông bà thương tình nên vào năm 1994 vợ chồng ông bà đã đồng ý bán cho bà T một phần đất xây dựng nhà ở có chiều ngang mặt trước và mặt sau là 6,5m, chiều dài hết đất ở hướng Tây của thửa đất số 684, tờ bản đồ số 01. Phần đất vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho bà Bùi Thị T có tứ cận: Đông giáp đất của vợ chồng ông bà, Tây giáp trường mẫu giáo (nay là nhà sinh hoạt cộng đồng), Nam giáp nhà đất Lê Văn K, Bắc giáp đường bê tông.

Phần đất vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho bà T không có viết giấy tờ, giá chuyển nhượng khoảng 01 chỉ vàng (do lâu quá ông bà không nhớ chính xác), số vàng này ông bà đã nhận xong. Sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông bà và bà T cùng lấy thước đo tính từ ranh giới là hàng rào chèn giáp trường mẫu giáo trở xuống có chiều ngang trước và sau là 6,5m còn chiều sâu (dài) là hết đất, lúc đó giữa phần đất của ông bà và phần đất chuyển nhượng cho bà T không có ranh giới. Sau đó bà T xây dựng nhà ở vào năm nào ông bà không nhớ, lúc đó ông đi làm xa không có ở nhà, nhưng thấy nhà bà T có để năm xây dựng là năm 1997, khi bà T xây nhà thì lấn qua đất phần đất của ông bà hơn 1m chiều ngang. Lúc ông bà phát hiện bà T xây nhà lấn qua đất của ông bà thì ông bà có nói với bà T thì bà T khóc lóc năn nỉ nói với ông bà khi nào con bà T xây lại nhà thì trả lại phần đất lấn cho ông bà nên ông bà nghĩ tình làng nghĩa xóm cũng để im cho đến nay.

Thửa đất của vợ chồng ông bà đã được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông bà vào năm 1992 nhưng do bị rách nên ông bà làm thủ tục cấp đổi lại năm 2010 đứng tên vợ chồng ông bà Thân Duy A, Lê Thị P. Đến nay vẫn chưa làm thủ tục tách thửa cho bà T, bà T cứ ở vậy còn ông bà lo đi làm nên chưa làm thủ tục tách thửa cho bà T.

Nay vợ chồng ông bà thống nhất công nhận phần đất vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thị T phần đất tính từ ranh giới tường xây của nhà sinh hoạt cộng đồng ở hướng Tây trở xuống có chiều ngang mặt trước và mặt sau là 6,5m, còn chiều dài (sâu) là hết đất có tổng diện tích là 131m^2 . Qua đo đạc định giá thì diện tích đất bà T đang sử dụng là 189m^2 nên phần đất chênh lệch 58m^2 ($189\text{m}^2 - 131\text{m}^2$) là do bà T lấn đất của vợ chồng ông bà nhưng do bà T đã xây dựng nhà ở nên ông bà thống nhất công nhận cho bà T diện tích đất ở là 40m^2 và yêu cầu tính giá trị đất ở, còn 18m^2 thì tính giá trị đất vườn để thanh toán lại cho vợ chồng ông bà. Tại phiên tòa bà Lê Thị P yêu cầu trả diện tích đất lấn chiếm, không đồng ý thanh toán giá trị.

** Theo bản tự khai, biên bản ghi lời khai, các thủ tục tố tụng tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thân Duy H trình bày:* Sự việc cha mẹ anh bán đất cho bà T như thế nào anh không rõ, vì lúc đó anh còn nhỏ; sau này anh lớn có nghe nói việc bán đất nhưng bán như thế nào thì anh không biết. Thời gian trước đây anh và cha mẹ thống nhất làm giấy tờ cho bà T nhưng sau đó không hiểu vì sao bà T kiện xuống Tòa và thường xuyên chửi bới gia đình anh. Nay anh không có ý kiến, yêu cầu gì mà để cha mẹ giải quyết.

** Theo bản tự khai, biên bản ghi lời khai, các thủ tục tố tụng tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thân Thị Hồng Đ trình bày:* Sự việc cha mẹ bán đất cho bà T như thế nào chị không rõ, vì lúc đó chị còn nhỏ. Cha mẹ có yêu cầu, ý kiến như thế nào thì chị thống nhất theo yêu cầu, ý kiến của cha mẹ chứ chị không có ý kiến gì khác. Vì lý do công việc nên chị xin được vắng mặt trong phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải và xin xét xử vắng mặt.

** Theo bản tự khai, biên bản ghi lời khai, các thủ tục tố tụng tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Hữu T1 trình bày:* Thời gian mẹ (Bùi Thị T) mua đất của vợ chồng ông Thân Duy A như thế nào anh không rõ, vì lúc đó anh còn nhỏ. Sau này lớn lên thì anh có nghe mẹ kể có mua thửa đất của ông Thân Duy A có chiều ngang là 6,5m, còn chiều dài theo chiều dài của thửa đất, còn diện tích bao nhiêu anh không rõ. Khi mẹ anh xây nhà thì anh còn nhỏ nên không có đóng góp tiền bạc để xây nhà nhưng sau khi kết hôn thì vợ chồng anh cùng chung sống với mẹ tại nhà đất trên và vợ chồng anh có xây dựng chuồng heo, chuồng bò trên phần đất mẹ mua của ông A nên anh thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của mẹ và không có ý kiến, yêu cầu gì đối với chuồng heo, chuồng bò đã xây dựng.

** Theo bản tự khai, biên bản ghi lời khai, các thủ tục tố tụng tiếp theo và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị H1 trình bày:* Chị và anh Võ Hữu T1 kết hôn vào năm 2011, sau khi cưới thì vợ chồng chung sống với mẹ chồng Bùi Thị T tại nhà của mẹ ở Đội 5, thôn Q, xã N. Nguồn gốc đất mẹ chồng mua của vợ chồng ông Thân Duy A như thế nào chị không rõ, khi chị về làm dâu thì thấy đã có nhà, nhà xây dựng đã lâu, chị không biết năm nào. Năm nào chị không nhớ vợ chồng chị có xây dựng 01 chuồng heo và 01 chuồng bò ở phía sau nhà của mẹ chồng; Nay chị không có ý kiến, yêu cầu gì đối với việc tranh chấp giữa mẹ chồng với vợ chồng ông A và chị cũng không có ý kiến gì đối với chuồng bò, chuồng heo mà vợ chồng chị xây dựng trên phần đất mẹ chồng đang tranh chấp với vợ chồng ông Thân Duy A.

** Luật sư Lê Văn K phát biểu luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng và phần đất bà Bùi Thị T đang sử dụng là 189m² trong đó phần diện tích đất chênh lệch sẽ tính giá trị theo biên bản định giá ngày 13/01/2022 của hội đồng định giá để thanh toán lại vợ chồng ông A, bà P.

* Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 164 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 122, 124, 689, 699, 701 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 106, 127, 136 Luật đất đai năm 2003, Nghị quyết số 326/2013/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Thân Duy A, bà Lê Thị P. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 131m² giữa bà Bùi Thị T và vợ chồng ông Thân Duy A, bà Lê Thị P.

2. Công nhận cho bà Bùi Thị T được quyền quản lý, sử dụng 58m² (bao gồm 40m² đất ở, 18m² đất vườn). Buộc bà T có nghĩa vụ thanh toán lại cho vợ chồng ông A, bà P 58.800.000đ.

3. Án phí, lệ phí: Giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Bùi Thị T khởi kiện vợ chồng ông Thân Duy A, bà Lê Thị P có địa chỉ cư trú tại thôn Q, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã A.

[1.2] Xác định sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Thân Duy H, chị Thân Thị Hồng Đ, chị Huỳnh Thị H1 cùng có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh H, chị Đ và chị H1.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 684, tờ bản đồ số 01 có diện tích 800m² được UBND huyện A (nay là UBND thị xã A) cấp cho hộ gia đình ông Thân Duy A vào năm 1992 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00004/QSĐĐ/I10 ngày 13/11/1992 đứng tên ông Thân Duy A. Tại thời điểm giao quyền sử dụng ruộng đất cho hộ gia đình ông A có 04

nhân khẩu được giao đất gồm: ông Thân Duy A, bà Lê Thị P, anh Thân Duy H và chị Thân Thị Hồng Đ. Năm 2010 vợ chồng ông A làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND thị xã A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00053 ngày 17/6/2010.

[2.2] Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Bùi Thị T và vợ chồng ông Thân Duy A, bà Lê Thị P cùng thừa nhận vào năm 1994 vợ chồng ông Thân Duy A, bà Lê Thị P có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Bùi Thị T tại thửa đất số 684, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại thôn Q, xã N phần đất có chiều ngang mặt trước và chiều ngang mặt sau là 6,5m, chiều dài hết đất. Theo bà T trình bày giá chuyển nhượng là 02 chỉ vàng y và 100.000đ, việc chuyển nhượng có viết giấy tay nhưng đã bị thất lạc mất. Ngược lại vợ chồng ông A, bà P cho rằng việc chuyển nhượng không viết giấy tờ, giá chuyển nhượng khoảng 01 chỉ vàng; mặc dù các bên khai khác nhau về hình thức của hợp đồng và giá trị chuyển nhượng nhưng cả hai bên đều xác định vợ chồng ông A, bà P đã nhận đủ vàng, các bên đã đo đạc bàn giao đất cho bà T và sau đó bà T tiến hành xây dựng nhà ở nhưng cả hai bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

[2.3] Như vậy mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và vợ chồng ông A, bà P không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định của pháp luật, tuy nhiên trên thực tế vợ chồng ông A, bà P thừa nhận đã nhận đủ vàng và giao đất cho bà T sử dụng xây nhà kiên cố, ổn định, ở từ năm 1994 cho đến nay; phía vợ chồng ông A, bà P và các thành viên hộ gia đình ông A không phản đối, bà T cũng không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý về vi phạm đất đai. Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông A, bà P thống nhất công nhận phần đất đã chuyển nhượng cho bà T nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1994 giữa bà Bùi Thị T và vợ chồng ông Thân Duy A, bà Lê Thị P được công nhận.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông A, bà P cho rằng khi chuyển nhượng cho bà T phần đất vườn có chiều ngang mặt trước và mặt sau là 6,5m, phần đất chuyển nhượng ở phía Tây của thửa đất 684 tính từ hàng rào giáp trường mẫu giáo (nay là nhà sinh hoạt cộng đồng thửa đất DGD 683) trở xuống nhưng trong quá trình xây dựng nhà thì bà T lấn đất của vợ chồng ông ở hướng Đông nên ông bà yêu cầu bà T trả lại diện tích đất lấn chiếm. Ngược lại, bà T cho rằng chiều ngang 6,5m tính từ móng nhà của bà ở hướng Đông trở lên hướng Tây, bà xác định bà lấn đất nhà trẻ (nay là nhà sinh hoạt cộng đồng thửa đất DGD 683) chứ không lấn đất của vợ chồng ông A, bà P nên có trả đất thì trả cho Nhà nước chứ không trả đất cho vợ chồng ông A. Xét lời trình bày của các bên Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.5] Qua xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng ngày 13/01/2022 thì thửa đất 684, tờ bản đồ số 01 có diện tích theo hiện trạng là 883,6m² (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 800m²), diện tích chênh lệch

tăng 83,6m². Tại công văn số 04/UBND ngày 24/02/2022, UBND xã N xác định diện tích chênh lệch tăng 83,6m² là do sai số đo đạc giữa các lần đo. Ranh giới sử dụng của thửa đất 684, tờ bản đồ số 01 không thay đổi so với ranh giới tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình sử dụng cũng không có tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề. Đối với phần đất bà Bùi Thị T đang quản lý trong quá trình sử dụng có lấn đất ở hướng Tây (trước đây là trường mẫu giáo nay là nhà sinh hoạt cộng đồng) mang số thửa 683 không thì UBND xã N không xác định được, vì hồ sơ lưu trữ đất đai tại UBND xã không có thể hiện. Ngoài ra, phần đất bà T sử dụng ở phía Tây giáp với nhà sinh hoạt cộng đồng (thửa đất DGD 683) có ranh giới là tường xây gạch kiên cố do nhà sinh hoạt cộng đồng xây dựng. Do đó không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của bà T là trong quá trình sử dụng, bà đã lấn đất của trường mẫu giáo (nay là nhà sinh hoạt cộng đồng thửa đất DGD 683) mà xác định khi xây nhà, bà T đã lấn phần đất của vợ chồng ông A, bà P ở hướng Đông. Như vậy, diện tích các bên công nhận chuyển nhượng có chiều ngang mặt trước và chiều ngang mặt sau là 6,5m, chiều dài hết đất cụ thể chiều dài ở hướng Tây là 19,18m, chiều dài ở hướng Đông là 23,3m, diện tích là 131m². Theo sơ đồ hiện trạng đo vẽ ngày 13/01/2022 thì phần đất bà T đang sử dụng có diện tích là 189m², trong đó chiều ngang mặt trước là 9,4m và chiều ngang mặt sau là 9,2m. Vì vậy diện tích đất chênh lệch 58m² (189m² – 131m²) là do bà T lấn phần đất của vợ chồng ông A, bà P. Lẽ ra bà T phải trả lại diện tích đất cho vợ chồng ông A, bà P nhưng do bà T đã xây dựng nhà ở kiên cố từ năm 1994 mà vợ chồng ông A, bà P không có ý kiến gì, để đảm bảo tài sản của bà T xây dựng có giá trị sử dụng nên giao phần đất chênh lệch 58m² cho bà T tiếp tục sử dụng và có nghĩa vụ thanh toán giá trị chênh lệch cho vợ chồng ông A, bà P. Trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa, đối với phần đất chênh lệch 58m² ông A thống nhất công nhận cho bà T 40m² đất ở và tính giá trị đất ở, còn 18m² đất vườn tính theo giá trị đất vườn đã được định giá. Căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự về quyền tự quyết định và định đoạt của đương sự và hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và phù hợp với Án lệ số 04/2016/AL được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao nên Hội đồng xét xử công nhận. Do đó giao bà Bùi Thị T được quyền sử dụng 189m² (trong đó 40m² đất ở, 149m² đất vườn) tại thửa đất số 684, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại thôn Q, xã N và phải có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông A, bà P giá trị đất chênh lệch là 58.800.000đ [(40m² x 1.200.000đ/m²) + (18m² x 600.000đ/m²)]. Tại phiên tòa, bà Lê Thị P yêu cầu bà T trả lại diện tích đất lấn chiếm, không đồng ý thanh toán giá trị là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[2.6] Về chi phí tố tụng:

[2.6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 ngày 30.12.2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp,

quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án thì bà Bùi Thị T phải chịu án phí đối với nghĩa vụ thanh toán tiền cho vợ chồng ông A. Tuy nhiên bà T là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 nên được miễn toàn bộ án phí. Vợ chồng ông Thân Duy A, bà Lê Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

[2.6.2] Chi phí đo đạc định giá là 3.000.000đ (ba triệu đồng) do bà Bùi Thị T tạm ứng chi, bà Bùi Thị T phải chịu 1.500.000đ (một triệu, năm trăm nghìn đồng) và vợ chồng ông Thân Duy A, bà Lê Thị P phải chịu 1.500.000đ (một triệu, năm trăm nghìn đồng) nên vợ chồng ông A, bà P phải có trách nhiệm thanh toán lại số tiền 1.500.000đ (một triệu, năm trăm nghìn đồng) cho bà T.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 và Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 705, Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 04/2016/AL được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị T và vợ chồng ông Thân Duy A, bà Lê Thị P đối với phần đất đo đạc theo hiện trạng có diện tích 189m² (trong đó 40m² đất ở, 149m² đất vườn) tại thửa đất 684, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại thôn Q, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

2. Bà Bùi Thị T được quyền sử dụng phần đất (ký hiệu A) có diện tích 189m² (trong đó 40m² đất ở, 149m² đất vườn) tại thửa đất 684, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại thôn Q, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định, có giới cận:

Đông giáp đất của vợ chồng ông A, bà P (thửa đất 684)

Tây giáp thửa đất DGD 683.

Nam giáp thửa đất ONT 682

Bắc giáp đường bê tông.

(Có sơ đồ đo vẽ kèm theo)

3. Buộc bà Bùi Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Thân Duy A, bà Lê Thị P số tiền là 58.800.000đ (năm mươi tám triệu, tám trăm đồng).

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Thân Duy A, bà Lê Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Bà Bùi Thị T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm vì là người cao tuổi.

4.2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá là 3.000.000đ (ba triệu đồng) do bà Bùi Thị T tạm ứng chi, bà Bùi Thị T phải chịu 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng) và vợ chồng ông Thân Duy A, bà Lê Thị P phải chịu 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng) nên buộc vợ chồng ông A, bà P phải có trách nhiệm thanh toán lại số tiền 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng) cho bà Bùi Thị T.

5. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm các đương sự có mặt tại phiên tòa, nếu không đồng ý bản án này có quyền kháng cáo lên cấp xét xử phúc thẩm trong hạn 15 ngày kể từ tuyên án sơ thẩm. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này lên cấp xét xử phúc thẩm trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. Quyền, nghĩa vụ thi thành án:

6.1. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6.2. Trường hợp bản án 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Định
- VKSND TX. A
- Chi cục THA TX. A
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ
- Lưu án văn

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Mỹ Lệ

