

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

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

Bản án số: **51/2022/HNGĐ- ST**

Ngày : 19.8.2022

V/v tranh chấp: Chia tài sản của nam, nữ chung sống với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn, tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO LÂM, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Phạm Đức Minh**

2. Bà **Đỗ Thị Thương Huyền**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Anh Vương**- Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hà**- Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2022, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 198/2018/TLST- HNGĐ ngày 05 tháng 9 năm 2018 về việc “*Tranh chấp về chia tài sản của nam, nữ chung sống với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn, tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2022/QĐXXST- HNGĐ ngày 18 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Đ**, sinh năm 1983

Địa chỉ: 154 Trần Phú, tổ 10, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Người giám hộ của nguyên đơn: ông Trần Văn H, sinh năm 1942. Địa chỉ: 154 Trần Phú, tổ 10, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Vũ Văn B- Văn phòng Luật sư Vũ Văn B- Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ: 34 Trần Quốc Toàn, phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Ông **Phạm Xuân C**, sinh năm 1980

Địa chỉ: 243 Hùng Vương, tổ 6, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

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

Ông Phạm Đức S, sinh năm 1944 và bà Phạm Thị T, sinh năm 1945

Địa chỉ: 818 Nguyễn Văn Cừ, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Người giám hộ cho ông S là bà T. Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Lê Thanh D, sinh năm 1967- Địa chỉ: 11A Lam Sơn, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Vũ Xuân C, sinh năm 1971 và bà Phạm Thị N, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn 2, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Phạm Tuấn A, sinh năm 2001. Địa chỉ: 818 Nguyễn Văn Cừ, Tổ 11, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Văn Phòng công chứng Nguyễn Thọ Q- Địa chỉ: Thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thọ Q- Chức vụ: Trưởng văn phòng.

Ông H, ông C, ông D có mặt, vợ chồng ông Vũ Xuân C, bà Phạm Thị N, ông Phạm Tuấn A, ông Nguyễn Thọ Q đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, luật sư Vũ Văn B vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/7/2018, bổ sung ngày 23/8/2019, 06/3/2020, 13/03/2020, 07/10/2020 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Đ trình bày:

Trước đây bà Đ và ông Phạm Xuân C là vợ chồng. Do mâu thuẫn vợ chồng nên ngày 09/12/2008 bà Đ và ông C ly hôn theo quyết định giải quyết việc thuận tình ly hôn số 10/QĐ-VDS của TAND thị xã Bảo Lộc (nay là thành phố Bảo Lộc), tỉnh Lâm Đồng. Sau đó cả hai về chung sống lại với nhau như vợ chồng nhưng không thực hiện đăng ký kết hôn, đến tháng 4/2012 do mâu thuẫn nên cả hai không tiếp tục sống chung cho đến nay. Khi còn là vợ chồng đến khi ly hôn thì cả hai không tạo lập được tài sản chung nào, bà Đ và ông C ở chung với bố mẹ chồng tại thôn 13, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng vì ông C là con út, làm chung, ăn chung chứ không chia đất rẫy, không chia thu nhập. Đất vườn của bố mẹ chồng có sẵn có sẵn cả phê thu hoạch, vợ chồng chỉ làm, chăm bón thu hái và ăn uống chi tiêu chung cùng với bố mẹ chồng. Vợ chồng ông C, bà N là hàng xóm, muốn bán vườn, vợ chồng muốn mua nên có bàn bạc và đi xem vườn. Đất trồng cà phê, chưa có sổ đỏ, đất tại thôn 13, xã L, huyện B, giá bán 45 triệu đồng/sào. Hai bên có viết giấy mua bán tay, diện tích bán khoảng 1,2 ha, thành tiền 475 triệu đồng, giấy bán đất do ông C viết tại nhà bố mẹ ông C (818 Nguyễn Văn Cừ, phường L, thành phố B). Khi lập giấy viết tay gồm có bà Đ, ông C, bà N, ông C, ông S, bà T. Sau khi viết giấy tờ xong vợ chồng đã chồng tiền đất đầy đủ cho vợ chồng ông C, bà N và họ giao đất luôn. Tuy nhiên sau đó không là thủ tục sang nhượng đất, chưa sang tên. Về nguồn tiền mua đất là do bố ruột bà Đ (ông H) cho 100 triệu đồng, còn lại 375 triệu đồng là tiền tích góp được của vợ chồng từ năm 2008 đến 2011. Vợ chồng chăm bón, canh tác, thu hái được 02 năm đủ chi tiêu và tiền đầu tư. Sau đó cả hai không tiếp tục sống chung, bà Đ về nhà bố đẻ sống, ông C tiếp tục quản lý, canh tác diện tích đất trên. Bà Đ khẳng định đây là tài sản chung bà và ông C cùng mua chung năm 2011. Nay diện tích mua chung trên thuộc các thửa đất 226- TBĐ 65, thửa 189,

213 và 197- TBD 64- Thôn 13, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Người giám hộ cho nguyên đơn ông H trình bày bổ sung như sau: Bà Đ là con gái ông H, ông C là con rể. Điệp và Cảnh chung sống với nhau từ năm 1999, đến năm 2002 mới đăng ký kết hôn. Sau khi cưới hai bên cho được hơn 01 cây vàng, nhà bố mẹ ông C cho hơn mẫu vườn cà phê, ông H cho 02 sào chè. Vợ chồng canh tác được một thời gian, bán qua bán lại thì mua được khoảng 1,5 ha đất tại thôn 13, xã Lộc Ngãi trồng toàn bộ cà phê, vợ chồng sinh sống ở đây và có căn nhà gỗ. Việc ông S bán hay cho vợ chồng thì ông không rõ. Được khoảng 06- 07 năm thì vợ chồng bán rẫy cho ai không rõ rồi mua lại của bố chồng 01 mẫu cà phê, sau đó bán lại cho ông Hùng, bà Nhường tạo phường Lộc Phát được khoảng 600 triệu đồng và dùng tiền này mua lại đất của ông C, bà N. Sau khi mua vợ chồng cùng làm, còn sang tên hay không thì không rõ. Thực tế năm 2008 bà Đ và ông C ly hôn giả, thực tế vẫn chung sống bình thường với nhau. Sau khi làm thủ tục ly hôn thì không đăng ký kết hôn lại, tuy nhiên mâu thuẫn nên ly thân từ 2012 đến nay.

Bà Đ khởi kiện yêu cầu công nhận tài sản gồm quyền sử dụng đất tại các thửa đất 226- TBD 65, thửa 189, 213 và 197- TBD 64- Thôn 13, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của bà Đ và ông C góp tiền mua chung khi về sống với nhau, yêu cầu chia đôi tài sản, bà Đ được quyền sử dụng, sở hữu 1/2, ông C được quyền sử dụng, sở hữu 1/2. Bà Đ yêu cầu nhận bằng hiện vật thửa 213- TBD 64, xã Lộc Ngãi và tài sản gắn liền với đất, đồng ý giao cho ông C được quyền sử dụng 03 thửa đất còn lại gồm thửa 197, 189- TBD 64 và thửa 226- TBD 65, xã Lộc Ngãi và tài sản gắn liền với đất. Ông C có trách nhiệm thanh toán lại giá trị chênh lệch tài sản cho bà Đ theo giá thị trường hiện nay. Bà Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông C, bà N với bà Phạm Thị T đối với toàn bộ diện tích đất trên, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T về việc tranh chấp diện tích đất này, yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà T với ông Phạm Tuấn A. Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nhất trí như yêu cầu của nguyên đơn. Yêu cầu công nhận các thửa đất 226- TBD 65, các thửa đất 189, 198, 213- TBD 64, thôn 13, xã Lộc Ngãi là tài sản chung của bà Đ, ông C, yêu cầu chia đôi bằng hiện vật, mỗi người được hưởng 1/2. Bà Đ yêu cầu nhận thửa 213, còn lại đồng ý giao cho ông C, ông C thanh toán giá trị chênh lệch cho bà Đ theo giá thị trường 150 triệu đồng/sào; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà N, ông C với bà T, hủy hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà T với ông Phạm Tuấn A.

Tại bản tự khai, lời khai tại Tòa án, bị đơn ông C trình bày: Ông C và bà Điệp (nay là Điệp) vì mâu thuẫn vợ chồng nên đã ly hôn. Nhưng vì con cái nên năm 2010 cả hai quay về chung sống với nhau tại thôn 13, xã L, huyện B nhưng không đăng ký kết hôn. Đến năm 2011 bố mẹ ông đã bỏ số tiền 475 triệu đồng mua một mảnh vườn trồng cà phê của ông C, bà N tại thôn 13, xã Lộc Ngãi để cho vợ chồng canh tác, thu hái. Bố ông C viết giấy tay mua bán đất ghi

tên ông với bà Đ, bên bán là ông C, bà N, bố mẹ ông trả tiền mua đất, giấy bán đất do bố ông (ông S) viết, lúc đó chỉ có ông bà Cường, Nguyệt, với bố mẹ ông, ông C và bà Đ không có mặt. Trong giấy viết tay có ghi tên Diệp chứ không phải Diệp. Sau này nếu ông với bà Đ kết hôn lại và nuôi con thì sẽ cho đất làm ăn. Thực tế tiền mua đất của bố mẹ ông, ông với bà Đ mới chăm vườn được hơn 01 năm. Đến tháng 5/2012 bà Đ cãi nhau với bố mẹ chồng và bỏ đi cầm theo giấy bán đất. Sau đó bố mẹ ông đổi ý không cho nữa nên bên bán ông C, bà N đã làm thủ tục sang tên toàn bộ đất trên cho mẹ ông là bà T. Bà T đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất toàn bộ diện tích đất đã mua của ông C, bà N cho cháu ruột (con ruột ông C với bà Đ) là Phạm Tuấn A. Hiện nay ông C đang canh tác thu hái để lấy tiền lo cho Phạm Tuấn A đang học đại học. Ông C không đồng ý toàn bộ yêu cầu của bà Đ, ông và Diệp không có tài sản chung nào. Toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất nay thuộc quyền sử dụng hợp của ông Phạm Tuấn A. Các vấn đề khác yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm Thị T trình bày: Bà và ông S là vợ chồng, Cảnh là con ruột của ông bà. Trước đây Cảnh và Diệp là vợ chồng, đến năm 2008 thì ly hôn. Được một thời gian thì cả hai quay về chung sống với nhau nhưng không đăng ký kết hôn. Bà T vì muốn tạo điều kiện cho con cái làm ăn nên có hứa nếu sống chung lâu dài, hạnh phúc, đăng ký kết hôn lại với nhau thì sẽ mua đất đai cho làm, lấy thu nhập nuôi con cái. Do vậy ông bà có bỏ số tiền 475 triệu đồng mua một mảnh vườn của ông C, bà N tại thôn 13, xã L, huyện B sát vườn của ông bà và trong giấy mua bán có ghi tên ông C, bà Diệp (Diệp). Mục đích ghi giấy tay như vậy để cho Diệp, Cảnh tiếp tục chung sống nuôi con và yên tâm làm ăn. Ông bà nhiều lần nhắc nhở đi đăng ký kết hôn nhưng ông C với bà Đ chỉ ở với nhau được mấy tháng thì bỏ nhau, phân ai nấy sống, vườn tược bỏ bê. Do vậy ông bà lấy lại đất canh tác và làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất đã mua sang tên bà Phạm Thị T. Số tiền mua đất là của ông bà T và ông S, Cảnh và Diệp không có đóng góp gì. Do vậy bà T khởi kiện yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T, yêu cầu bà Đ, ông C không được tranh chấp với bà. Đến nay bà T đã làm thủ tục tặng cho tài sản trên cho cháu ruột là Phạm Tuấn A xong nên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông A (con ruột của ông C, bà Đ).

Ông Vũ Xuân C và bà Phạm Thị N trình bày: Ông bà không có quan hệ họ hàng gì với ông S, bà T, ông C, bà Đ. Ông bà có quen biết ông bà Sỹ do gần vườn. Gia đình có ý định bán vườn cà phê thì ông C có nói giá 475 triệu đồng nếu đồng ý bán thì đến nhà ông S, bà T thỏa thuận. Vợ chồng ông S và vợ chồng ông bàn bạc và thống nhất bán giá 475 triệu đồng, vợ chồng ông S, bà T giao đủ tiền cho ông bà, khi giao tiền chỉ có ông bà với vợ chồng ông S, bà T không còn ai khác, giao tiền thì cũng giao đất luôn. Khoảng 02- 03 ngày sau thì mới làm hợp đồng sang nhượng đất viết tay ngày 21/3/2011, viết tại nhà ông bà Sỹ cũng không có mặt ông C, Bà Đ. Về diện tích bán khoảng 1,2 ha, không đo đạc lại, chưa có sổ đỏ, chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên. Sau này ông bà biết đất của ông bà bán cho vợ chồng ông S thuộc 04 thửa như trên là đúng. Vợ chồng khẳng định chỉ thỏa thuận mua bán đất, nhận tiền bán đất với vợ chồng

ông S, bà T không liên quan gì đến ông C hay bà Đ. Về giấy mua bán thì ông S viết và chỉ có ông bà T, ông S giữ, sau đó ông C có đưa đến trưởng thôn 13, xã Lộc Ngãi xác nhận việc mua bán đất. Sau này ông bà đã làm được sổ đỏ, đã làm thủ tục sang tên cho bà T xong, nay không còn liên quan gì. Từ sau khi nhận tiền, giao đất cho ông bà Sỡ xong đến nay thì ông bà không còn quan tâm là ai làm vườn. Hiện nay đất đã đứng tên bà T. Việc tranh chấp của các bên ông bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Phạm Tuấn A trình bày: Ông A là con ruột của bà Trần Thị Đ và ông Phạm Xuân C. Khi ông lớn lên thì bố mẹ đã ly hôn, tài sản không có gì, ông A ở với ông bà nội là ông S, bà T. Ông bà nội có tặng cho ông diện tích đất vườn trồng cà phê tại thôn 13, xã L, huyện B. Do hiện nay ông đang học đại học nên giao lại cho bố ruột là ông C canh tác thu hái để lấy tiền lo cho ông ăn học. Ông khẳng định đất này ông bà nội Sỡ, Thuận đã tặng cho ông hợp pháp nên thuộc quyền sử dụng của ông.

Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q trình bày: Về việc văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Vũ Xuân C, bà Phạm Thị N với bà Phạm Thị T đối với cá thửa đất 226-TBĐ 65, các thửa 189, 197, 213-TBĐ 64- Thôn 13, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng ngày 14/11/2018 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Về việc tranh chấp giữa các bên đương sự trong vụ án văn phòng không có ý kiến gì, yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào các ngày 17/01/2020, 16/10/2020, 23/02/2022 nhưng không thành.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt đều giữ nguyên yêu cầu, ý kiến của mình. Các bên đương sự thống nhất giá thị trường tài sản đang tranh chấp tại thời điểm xét xử là 150.000.000 đồng/sào (gồm cả giá trị QSD đất và tài sản gắn liền với đất).

Kết thúc phần tranh luận, Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng 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 đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và về việc giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Đ đối với bị đơn ông Phạm Xuân C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức S, bà Phạm Thị T, ông Vũ Xuân C, bà Phạm Thị N, ông Phạm Tuấn A. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay giữa ông C, bà Đ và vợ chồng ông C, bà N vào ngày 21/3/2011, xác định thửa đất số 226-TBĐ 65, thửa 213, một phần thửa 189 và 197- TBĐ 64- Thôn 13, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, tổng diện tích 12.295,9 m² là tài sản chung của bà Đ và ông C. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 14/11/2018 giữa ông C, bà N với bà T, hủy hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 07/5/2019 giữa bà T với ông Phạm Tuấn A. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T về việc yêu cầu công nhận toàn bộ đất trên của vợ chồng bà. Do

xác nhận tài sản trên là tài sản chung của bà Đ và ông C nên bà Đ được hưởng $\frac{1}{2}$, ông C hưởng $\frac{1}{2}$, giao bà Đ được quyền sử dụng đất tại thửa 213- TBĐ 64- xã Lộc Ngãi, còn lại giao cho ông C được quyền sử dụng gồm các thửa 226- TBĐ 65, một phần thửa 889, thửa 197- TBĐ 64, xã Lộc Ngãi, ông C có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản chênh lệch cho bà Đ theo giá 150.000.000 đồng/1.000 m². Về chi phí tố tụng, án phí đề nghị giải quyết theo pháp luật.

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:

1. Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm có: Ông Phạm Tuấn A, Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q, ông Vũ Xuân C, bà Phạm Thị N có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thấy rằng:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp thuộc các thửa đất: 226- Tờ bản đồ 65, diện tích 1.697,7 m²; các thửa 189, diện tích 7.607,6 m², thửa 197, diện tích 261,5 m², thửa 213, diện tích 2.953,1 m²- Tờ bản đồ 64- Toàn bộ đất tọa lạc tại thôn 13, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các số: CM 278780, CM278782, CM278781 ngày 06/9/2018 đứng tên ông Vũ Xuân C, bà Phạm Thị N. Đăng ký biến động: ngày 20/11/2018 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị T- Tổ 11, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; ngày 10/6/2019 tặng cho ông Phạm Tuấn A- Tổ 11, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Tại họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 03/4/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng thể hiện diện tích đất thực tế sử dụng như sau: Thửa 226- TBĐ 65, diện tích 1.697,7 m²; TBĐ 64 gồm có: một phần thửa 189, diện tích 7.383,6 m², thửa 197, diện tích 261,5 m², thửa 213- diện tích 2.953,1 m²- xã L, huyện B. Tổng diện tích 12.295,8 m²; toàn bộ đất trồng cà phê thời kì kinh doanh, có 01 nhà chòi tại diện tích 38 m² tọa lạc tại thửa 189.

Tại chứng thư thẩm định giá số 3560.2019.VT.HS ngày 10 tháng 6 năm 2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín thì giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp như trên có giá là 1.121.391.000 đồng. Tại biên bản hòa giải ngày 23/02/2022, các bên đương sự thống nhất giá thị trường là 150.000.000 đồng/1.000 m² (gồm giá trị QSD đất+ cây trồng).

Nguồn gốc 04 thửa đất trên trước đây thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng Vũ Xuân C và bà Phạm Thị N, canh tác ổn định và không có tranh chấp.

Về việc chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất:

Tại “*giấy bằng chứng sự thật*” viết tay ngày 20/3/2011 thể hiện vợ chồng ông C, bà N là bên chuyển nhượng diện tích đất trồng cà phê khoảng 1,2 ha tại

thôn 13, xã Lộc Ngãi, đất có tứ cận: Đông giáp đất ông Xuân, tây giáp đất ông Sự, nam giáp đất ông Chính, bắc giáp đất ông Khiêm, bên mua đất là ông Phạm Xuân C. Giá tiền 475.000.000 đồng, ông C đặt cọc trước 100 triệu đồng, 08 ngày sau giao hết tiền (28/3/2011), bên bán giao đất từ ngày 30/3/2011. Giấy viết tay này được các bên gồm có ông C, bà N, bà T, ông C xác nhận do ông S viết, bà Đ trình bày nội dung do ông C viết tuy nhiên đôi chiều chữ viết thì không phải là chữ của ông C. Phần cuối nội dung giấy tay ghi bên bán có chữ ký và chữ viết họ tên của ông Phạm Xuân Cường và bà Phạm Thị N. Bên phần ghi người mua thì chỉ có viết tên ông Phạm Xuân C trùng với chữ viết của giấy xác nhận này, còn ông C không ký tên, còn có chữ ký và ghi họ tên “Trần Thị Đ” mặc dù phần đầu giấy xác nhận chỉ ghi tên người mua là ông C.

Tại “*giấy hợp đồng sang nhượng đất*” viết tay 21/3/2011 thể hiện vợ chồng ông C, bà N có sang nhượng đất trồng cà phê tại thôn 13, xã L, huyện B cho người đứng tên mua là ông Phạm Xuân C, bà Trần Thị Diệp (Diệp). Diện tích chuyển nhượng khoảng 1,25ha gồm có 02 mảnh: 01 mảnh khoảng 01ha có tứ cận đông giáp đất ông Chính, tây giáp đất ông Sự, nam giáp đất ông Chính và đường đi, bắc giáp đất ông Phong; 01 mảnh khoảng 2,5 sào có tứ cận đông giáp đất anh Phong, tây giáp đất ông Sự, nam giáp đất anh Chính, bắc giáp đất anh Phong. Giá chuyển nhượng 475.000.000 đồng, ông C và chị Diệp đã trả đủ tiền, giao và nhận đất kể từ ngày 21/3/2011, ngày 22/3/2011 có xác nhận của ban thôn 13, xã L, huyện B. Hợp đồng này được các bên gồm có ông C, bà N, bà T, ông C xác nhận do ông S viết, bà Đ cho rằng ông C viết. Khi viết giấy tờ chỉ có mặt bên bán ký, ghi họ tên, phần bên mua thì phần ghi phần ký, họ tên chỉ có viết tên “Phạm Xuân C”, vì ông C, bà Đ không có mặt nên phần ký, ghi họ tên bên mua bỏ trống. Đến nay giấy này ông C cũng không ký tên, còn chữ viết, chữ ký bà Trần Thị Đ được viết và ký không trùng với chữ viết của hợp đồng, màu mực không trùng với màu mực viết hợp đồng. Đồng thời trong hợp đồng này thể hiện tên là Diệp, màu mực thêm nét ngang của chữ “D” thành “Diệp” là màu mực khác. Ông C xác nhận thời điểm này vợ ông tên là Diệp, tên Diệp không biết sửa giấy tờ khi nào. Như vậy mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng viết tay có ghi tên ông C, bà Diệp (Diệp) nhưng thực tế hai người này không có mặt khi lập giấy tờ, không có mặt khi giao tiền, nên bà Diệp không biết ai viết giấy tờ, viết tại đâu. Khi viết giấy mua bán thì chỉ có ông S, bà T là bên trực tiếp mua đất, ông C, bà N là người bán đất vì vậy việc thỏa thuận mua bán, giá cả, giao tiền thực tế vợ chồng ông S, bà T là người trực tiếp thực hiện. Quá trình làm việc tại Tòa án phía ông C, bà N cũng thừa nhận thỏa thuận giá cả, bán đất, nhận tiền bán đất là 475 triệu đồng từ vợ chồng ông S, bà T. Đồng thời cả ông C, bà Diệp đều thừa nhận khi ly hôn cả hai không có tài sản gì để chia, sau đó về sống lại với nhau được hơn 01 năm không đăng ký kết hôn cũng không tạo lập được tài sản nào, nên không có cơ sở cho rằng bà Đ và ông C cùng góp chung số tiền mua diện tích đất trên của ông C, bà N. Bà Đ, ông H trình bày nguồn tiền mua đất trước sau không thống nhất, bà Đ cho rằng ông H cho 100 triệu đồng, còn lại tài sản của vợ chồng tích góp nhiều năm có được, còn ông H cho rằng ông không có tiền để cho, chỉ có tài sản của vợ chồng bán đất nơi này để mua nơi khác. Sau một thời gian dài bỏ đi đến nay, bà Đ không quản lý canh tác đất, không quan tâm, không yêu cầu người bán làm thủ tục sang tên đất cho mình.

Như vậy khẳng định số tiền mua đất của ông C, bà N là của vợ chồng ông S, bà T, vì vậy toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất vợ chồng bà N, ông C đã bán thuộc quyền sử dụng, sở hữu của vợ chồng ông S, bà T. Sau khi nhận tiền, giao đất xong, giữa vợ chồng ông C, bà N với bà T đã làm thủ tục chuyển nhượng sang tên theo quy định của pháp luật đối với các thửa đất 226- TBD 65, các thửa 189, 197, 213- TBD 64 Thôn 13, xã L, huyện B ngày 20/11/2018 đứng tên bà T. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có điều tra, xác minh được biết ông S bị tai nạn giao thông từ năm 2012, từ đó đến nay không có khả năng nhận thức, khả năng điều khiển hành vi, cả ông C, bà T đều thừa nhận. Đến năm 2021 theo yêu cầu của bà T, Tòa án đã ra quyết định trưng cầu giám định pháp y tâm thần đối với ông S và ra quyết định giải quyết việc dân sự, tuyên bố ông S mất năng lực hành vi dân sự. Hiện nay bà T là vợ của ông S nên là người giám hộ đương nhiên của ông S. Do vậy cần xem xét hủy “giấy hợp đồng chuyển nhượng đất” lập ngày 21/3/2011 đã lập giữa các bên.

Ngày 07/5/2019 bà T làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất toàn bộ các thửa đất trên và tài sản gắn liền với đất cho ông Phạm Tuấn A. Đến ngày 10/6/2019 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm đã điều chỉnh trang 04 các thửa đất sang tên ông Phạm Tuấn A. Xét thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phù hợp với quy định của pháp luật, việc tặng cho là tự nguyện, có quan hệ huyết thống giữa người tặng cho với người được tặng cho, tặng cho không vì trốn tránh nghĩa vụ nên cần xem xét chấp nhận. Vì vậy khẳng định toàn bộ các thửa đất 226- TBD 65, các thửa 189, 197, 213- TBD 64- Thôn 13, xã L, huyện B và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Phạm Tuấn A.

Từ những nhận định có căn cứ như trên, xét thấy việc khởi kiện của bà Đ về việc yêu cầu chia tài sản chung với ông C, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông C, bà N, với bà T, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phạm Thị T với ông Phạm Tuấn A đối với tài sản là các thửa đất 226- TBD 65, các thửa 189, 197, 213- TBD 64- Thôn 13, xã L, huyện B và tài sản gắn liền với đất là không có cơ sở chấp nhận.

Cần xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Đ. Công nhận toàn bộ diện tích đất trên và tài sản gắn liền với đất nay thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Phạm Tuấn A.

Về việc bà Đ không yêu cầu xem xét công sức đóng góp nên Hội đồng xét xử không đề cập đến.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ đất và thẩm định giá tài sản: Số tiền 13.510.000 đồng, cần buộc bà Đ phải chịu toàn bộ chi phí này (đã nộp xong).

4. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật TTDS, áp dụng Nghị quyết 326/2016/NQ- UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của bà Đ không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Buộc bà Đ phải chịu 40.607.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm (gồm án phí DSST yêu cầu chia tài sản chung bị bác

933.585.000 đồng (tính giá tài sản là 150.000.000 đồng/1000 m²+ giá nhà tạm 22.800.000 đồng/2), án phí yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất, hủy hợp đồng tặng cho QSD đất là 600.000 đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 7 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 264, Điều 266 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 16 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Căn cứ vào các điều 164, 169, 170 BLDS 2005; Các điều 46, 53, 166, 207, 208, 459, 500, 501, 502, 503 của BLDS 2015; các điều 166, 167, 168, 188, Điều 203 Luật đất đai 2013.

- Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, áp dụng Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ đối với ông Phạm Xuân C về việc *“Tranh chấp chia tài sản của nam, nữ chung sống với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”*.

+ Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Đ về việc công nhận toàn bộ diện tích đất 12.295,8 m² thuộc thửa đất 226- Tờ bản đồ 65, một phần thửa 189, thửa 197, thửa 213- Tờ bản đồ 64- xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của bà Đ và ông Phạm Xuân C. Không chấp nhận yêu cầu về việc bà Đ chia đôi tài sản trên, bà Đ hưởng ½ tài sản, ông C hưởng ½ tài sản, bà Đ nhận thửa 213-TBĐ 65- Lộc Ngãi- Bảo Lâm và ông C thanh toán giá trị tài sản chênh lệch cho bà Đ số tiền 490.620.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Phạm Thị T đối với bà Trần Thị Đ về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Vũ Xuân C, bà Phạm Thị N với bà Phạm Thị T ngày 14/11/2018 đối với thửa đất số 226- TBĐ 65, các thửa 189, thửa 197, thửa 213-Tờ bản đồ 64- xã L, huyện B.

+ Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phạm Thị T với ông Phạm Tuấn A ngày 07/5/2019. Công nhận toàn bộ diện tích 12.295,8 m² thuộc các thửa 226- TBĐ 65, diện tích 1.697,7 m²; một phần thửa 189-diện tích 7.383,6 m², thửa 197- diện tích 261,5 m², thửa 213- diện tích 2.953,1 m²-Tờ bản đồ 64- Thôn 13, Xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Phạm Tuấn A.

(Kèm theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 03/4/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng).

+ Hủy “Giấy hợp đồng sang nhượng đất” viết tay đã lập ngày 21/3/2011.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản:

Buộc bà Trần Thị Đ phải chịu toàn bộ số tiền 13.510.000 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí: Buộc bà Trần Thị Đ phải chịu 40.607.550 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 6.044.500 đồng tạm ứng án phí bà Đ đã nộp tại các biên lai nộp tiền số 0005384 ngày 05/9/2018, 0013117 ngày 27/8/2019, 00199580 ngày 11/3/2020, 0004602 ngày 13/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, bà Đ còn phải nộp 34.563.000 đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. 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.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thị Bích Thủy

