

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 02/2025/DS-ST
Ngày 10 tháng 7 năm 2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản; Yêu cầu chấm dứt
hành vi cản trở thực hiện
quyền của người sử dụng đất;
Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phạm Thị Tường Vy

Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Thành Ngọc và bà Nguyễn Thị Kim
Hương.

Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân khu
vực 4, tỉnh Đồng Nai.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4, tỉnh Đồng Nai tham gia
phiên tòa:*** bà Trần Huỳnh Như Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Đồng
Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 415/2024/TLST-DS ngày 11
tháng 11 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; Yêu cầu chấm dứt
hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
80/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2025; Thông báo số 387/2025/TB-TA
ngày 28/6/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Hồ Thị V, sinh năm 1966. Địa chỉ: số D, đường D, khu
phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. (nay là khu phố R, p. B, tỉnh Đồng
Nai) (*Vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Trương Quốc D, sinh
năm 1973. Địa chỉ: số C, đường A, khu phố D, phường L, thành phố T, tp . (nay là
p. H, tp .) (*Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2024*). (*Có mặt*)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V: ông Nguyễn Trọng T,
sinh năm: 1959 - Luật sư. Địa chỉ: số G, tổ F, khu phố A, p. L, tp ., tỉnh Đồng Nai.
(*(nay là p. L, tỉnh Đồng Nai)*) (*Có mặt*)

2. Bị đơn: bà Hồ Thị Ngọc T1, sinh năm 1968. Địa chỉ: số B, Hồ Thị H, khu phố A, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố G, p. L, tỉnh Đồng Nai). *(Có mặt)*.

3. Người có quyền nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Hữu Trọng Q, sinh năm 1997. Địa chỉ: số D, đường D, khu phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là p. B, tỉnh Đồng Nai). *(Vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Trương Quốc D, sinh năm 1973. Địa chỉ: số C, đường A, khu phố D, phường L, thành phố T, tp . (nay là p. H, tp .) *(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2024). (Có mặt)*

- Bà Hồ Thị Ngọc H1, sinh năm 1973. Địa chỉ: số C, đường H, khu phố E, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố A, p. L, tỉnh Đồng Nai). *(Có mặt)*

- Ông Phan Tiến V1, sinh năm: 1979. Địa chỉ: số B, đường C, p. X, tp ., tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố A, p. L, tỉnh Đồng Nai). *(Vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền của ông V1: bà Hồ Thị Ngọc H1, sinh năm 1973. Địa chỉ: số C, đường H, khu phố E, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. *(Theo hợp đồng ủy quyền ngày 17/12/2024) (Có mặt)*

4. Người làm chứng:

- Bà Văn Thị T2, sinh năm: 1944; địa chỉ: số C, Hồ N, khu phố A, p. L, tỉnh Đồng Nai. *(Có mặt)*

- Bà Hồ Thị Ngọc L, sinh năm: 1969; địa chỉ: số C, đường H, khu phố G, p. L, tỉnh Đồng Nai. *(Có mặt)*

- Bà Lê Thị Thu N, sinh năm: 1965; địa chỉ: số B, đường C, khu phố A, p. L, tỉnh Đồng Nai. *(Có mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hồ Thị V (do ông Nguyễn Trọng T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và ông Trương Quốc D đại diện) trình bày:

Vào năm 2005, chồng bà V là Nguyễn Hữu L1 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 109960 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 09/6/1999, đối với diện tích 7.711m², nguồn gốc đất của cha mẹ ông L1, là đối tượng của vụ án dân sự thụ lý vào năm 2003.

Năm 2016, vụ án được xét xử xong, án có hiệu lực thi hành, trong các khoản phải thi hành án, thì các con của bà V là Nguyễn Hữu Trọng Q, Nguyễn Hữu Trọng S phải thanh toán kỷ phần cho các đồng thừa kế, án phí dân sự sơ thẩm với tổng số tiền là 116.841.600 đồng.

Do điều kiện khó khăn, không có tiền để thi hành án nên có nhờ bà Hồ Thị Ngọc T1 vay tiền; đồng thời, giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 để đảm bảo cho khoản vay nêu trên. Theo thoả thuận đó, ngày 19/9/2016, bà T1 nộp cho gia đình tôi số tiền 100.000.000 đồng (thanh toán kỷ phần cho ông Nguyễn Hữu H2); đến ngày 04/7/2017, bà T1 tiếp tục nộp thay số tiền 16.841.600 đồng. Chứng cứ chứng minh thể hiện ở Biên lai thu tiền số 006543 ngày 04/7/2017 và Biên lai thu tiền thi hành án số 006502 ngày 19/9/2016. Việc bà Hồ Thị Ngọc T1 cho rằng vào ngày 13/03/2018, bà không làm việc với Chi cục Thi hành án thành phố Long Khánh là gian dối; bởi vì, theo Biên bản làm việc lúc 14 giờ 30 ngày 13/03/2018, thể hiện bà Hồ Thị Ngọc T1 có buổi làm việc với Chấp hành Viên Võ Hoàng và ông Vũ Duy L2 - chuyên viên là đúng sự thật, theo Công văn số 41/CV-CCTHADS ngày 08/04/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh cũng đã xác nhận vào ngày 13/03/2018, bà Hồ Thị Ngọc T1 có đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh làm việc, việc bà T1 xuất trình Quyết định số 198/QĐ-SGDĐT ngày 27/02/2018 của Sở giáo dục và Đào tạo tỉnh Đ về việc thành lập Đ đánh giá ngoài Trường mầm non X, huyện C và Giấy đi đường. Tuy nhiên Biên bản làm việc ngày 13/03/2018 và Công văn số 41/CV-CCTHADS đã chứng minh việc bà T1 đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh là đúng sự thật, không phải chứng minh. Thoả thuận vay và đảm bảo bằng việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thoả thuận miệng vì là chị em ruột, không thoả thuận thời hạn vay, lãi suất vay cũng như không có thời hạn thanh toán.

Sau khi đã thực hiện xong các khoản tiền thi hành án, vào tháng 4/2018, gia đình bà V có đủ tiền để trả cho bà T1, nhưng nhiều lần bà T1 không đồng ý nhận tiền. Sau khi Nguyễn Hữu Trọng S chết, bà V cũng đã nhiều lần yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà T1 gây khó khăn cho việc thực hiện quyền của người sử dụng đất. Đến phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải thì bà V mới biết giấy chứng nhận QSD đất hiện do bà H1 đang giữ. Còn các biên lai thu tiền do bà T1 nộp thay thì bà T1 giữ bản chính là phù hợp với lời khai của bà V về việc vay tiền, còn các biên lai do bà V nộp tiền hiện do bà H1 đang giữ thì bà V cũng không biết lý do vì sao bà H1 có được các biên lai trên, có lẽ trong thời gian bà V cho bà H1 ở nhờ trong nhà thì bà H1 đã tự ý lấy các biên lai trên.

Nay nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và có sửa đổi, bổ sung một số vấn đề, cụ thể:

- Yêu cầu hủy hợp đồng vay tài sản (hợp đồng miệng) giữa bà Hồ Thị Ngọc T1 và bà Hồ Thị V, đối với: Hợp đồng vay vào ngày 19/9/2016, đối với số tiền vay 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng); Hợp đồng vay vào ngày 04/7/2017, đối

với số tiền vay 16.841.600 đồng (Mười sáu triệu tám trăm bốn mươi một nghìn sáu trăm đồng). Bà V đồng ý thanh toán số tiền nợ gốc tổng cộng là 116.841.600 đồng (Một trăm mười sáu triệu tám trăm bốn mươi một nghìn sáu trăm đồng) và lãi phát sinh từ ngày vay cho đến ngày xét xử theo quy định của pháp luật.

- Yêu cầu bà Hồ Thị Ngọc H1 (theo đơn khởi kiện trước đây là yêu cầu bà T1) trả lại cho bà và anh Nguyễn Hữu Trọng Q bản chính của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O109960, được Ủy ban nhân dân huyện L (nay là Ủy ban nhân dân thành phố L) cấp ngày 09/6/1996, đứng tên ông Nguyễn Hữu L1.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Ngọc H1, vì giữa bà V và bà H1 không xác lập hay thỏa thuận bất cứ giao dịch nào, toàn bộ lời trình bày của bà Hồ Thị Ngọc H1, Hồ Thị Ngọc T1 là lời nói xuông, không có chứng cứ để chứng minh. Vào năm 2016, khi vợ chồng bà H1 mua xe ô tô tải không có nơi gửi, bà V cho bà H1 mượn diện tích đất trống nằm bên cạnh nhà để bà H1 làm garage xe và đồng ý cho bà H1 cắt hàng rào của bà V để làm thêm cổng cho xe ra vào dễ dàng, đến ngày 23/06/2016 vợ chồng bà H1 đến ở nhờ nhà bà V đến tháng 01/2017, thì vợ chồng bà H1 đi nơi khác; bà H1 không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V và các con là Nguyễn Hữu Trọng S, Nguyễn Hữu Trọng Q như bà H1 trình bày. Do đó, bà V không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H1.

Đồng thời, yêu cầu bà H1, ông V1 tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trên phần đất trên của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 32 (thuộc thửa 794, tờ bản đồ số 13 cũ) tại phường B.

Tại các Bản tự khai, biên bản công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải, cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Hồ Thị Ngọc T1 trình bày:

Bà T1 khẳng định, giữa bà và bà Hồ Thị V hoàn toàn không có thỏa thuận vay tài sản như lời khai của bà V trình bày.

Bà là người giúp đỡ gia đình bà V rất nhiều, đến năm 2015 bà không còn khả năng về kinh tế nhưng bà V đang khó khăn trong việc trả tiền cho cơ quan thi hành án để thi hành một bản án trong vụ tranh chấp chia thừa kế. Vì vậy, bà đã đứng ra thuyết phục chị Hồ Thị Ngọc H1 là em ruột của bà và bà V mua lại 1 phần thửa đất số 112, tờ bản đồ số 32 tại xã B, L. Và bà H1 đã đồng ý mua với số tiền là 150.000.000 đồng. Trước khi bà H1 đồng ý mua, bà có đưa cho bà V số tiền 5.000.000 đồng để bà V đóng tiền cho cơ quan thi hành án. Sau đó, bà H1 đưa cho bà V số tiền 100.000.000 đồng có bà và gia đình chứng kiến. Vì vậy bà đã cùng với bà V lên cơ quan thi hành án nộp số tiền trên. Khi bà H1 đưa 50.000.000 đồng lần sau thì bà có lên cơ quan thi hành án là người nộp trực tiếp số tiền là 16.841.600 đồng. Đối với số tiền thi hành án 11.000.600 đồng cũng là bà đưa tiền

trên cho bà V nộp vì bà không có thời gian đi cùng bà V để nộp nên biên lai thu tiền đứng tên bà V. Nhưng toàn bộ các biên lai thu tiền do bà V nộp, cũng như biên lai thu tiền do bà nộp tại Cơ quan thi hành án bà đều giao lại cho bà H1.

Số tiền 132.051.132 đồng theo 04 tờ biên lai bà nộp là tiền của bà Hồ Thị Ngọc H1 đưa để thanh toán tiền thỏa thuận nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất diện tích 06m x 30m thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 32 (thuộc thửa 794, tờ bản đồ số 13 cũ) tại xã B, L, Đồng Nai giữa bà Hồ Thị Ngọc H1 và bà Hồ Thị V và ông Nguyễn Hữu Trọng Q. Ngoài ra, bản thân bà T1 còn lấy số tiền khoảng 18.000.000 đồng (Trong tổng số tiền 150.000.000 đồng mà chị H1 đưa cho bà), để sửa chữa nhà cho bà V và các cháu. Tổng cộng các khoản tiền nộp thi hành án và số tiền sửa chữa nhà cho bà V là 150.000.000 đồng.

Bản thân bà T1 chỉ là người đứng ra làm chứng và chịu trách nhiệm đi cùng bà V để thanh toán các khoản tiền phải thi hành án cho các cháu là Nguyễn Hữu Trọng Q, Nguyễn Hữu Trọng S, mục đích thanh toán các khoản tiền thi hành án để sang tên và tách thửa đất cho bà H1. Thỏa thuận này được sự đồng ý của bà Hồ Thị V và các cháu Nguyễn Hữu Trọng Q, Nguyễn Hữu Trọng S, thỏa thuận không lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận miệng.

Sau khi thi hành án xong, thì bà cùng với bà V có đến cơ quan một cửa để hỏi thủ tục làm giấy tách thửa cho bà H1, thì lúc đó được nhân viên thông báo đang trong giai đoạn chuyển giao từ thị xã lên thành phố nên chưa làm thủ tục được và có nói các bên về làm giấy chuyển nhượng theo quy định. Vì lúc này giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông L1 mà người có quyền thừa kế là anh Q và anh S, mà các cháu đang đi làm, đi học nên không có thời gian về làm thủ tục được. Vì vậy, các bên vẫn chưa làm hợp đồng nên lúc này bà V cũng giao lại Giấy chứng nhận QSD đất cho bà H1 giữ.

Đối với biên bản làm việc tại Chi cục Thi hành án dân sự 13/3/2018, bà T1 cho rằng ngày 13/3/2018, bà T1 đang đi công tác tại Trường mầm non X, huyện C theo Quyết định số 198/QĐ-SGDĐT ngày 27/02/2018 của Sở Giáo dục và Đào tạo tỉnh Đ về việc thành lập Đ đánh giá ngoài Trường mầm non X, huyện C, nên không thể có mặt làm việc như thời điểm Biên bản trên ghi nhận. Bà cho rằng, ngày 19/3/2018, khi bà T1 lên ký biên bản về việc giao nhận tài sản thi hành án thì cán bộ Thi hành án có đưa bà ký 1 biên bản không ghi ngày tháng năm, mà chỉ có ghi nội dung tại mục “Ý kiến của Cơ quan thi hành án dân sự là phù hợp với việc giao nhận giấy CNQSDĐ” nên bà mới ký, còn các nội dung khác trong Biên bản này đều để trống. Vì vậy, bà T1 cho rằng biên bản mà bà ký để trống nội dung và ngày tháng, chính là biên bản về việc giải quyết thi hành án ngày 13/3/2018. Vì vậy, việc cán bộ cơ quan thi hành án tự ý ghi nội dung ý kiến của bà trong biên bản

là không đúng sự thật khách quan của vụ án. Bà T1 có cung cấp Quyết định số 198/QĐ-SGDĐT ngày 27/02/2018 của Sở Giáo dục và Đào tạo tỉnh Đ về việc thành lập Đ đánh giá ngoài Trường mầm non X, huyện C và Giấy đi đường.

Bà T1 đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà V, Nguyễn Hữu Trọng S, Nguyễn Hữu Trọng Q (bên chuyển nhượng) và Hồ Thị Ngọc H1 (bên nhận chuyển nhượng), đối với diện tích 6m x 30m thuộc một phần của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 32 (thuộc thửa 794, tờ bản đồ số 13 cũ) tại phường B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Hồ Thị Ngọc H1 trình bày:*

Bà thống nhất lời trình bày của bà Hồ Thị Ngọc T1. Thời điểm năm 2016, để có tiền thanh toán các khoản phải thi hành án, bà Hồ Thị Ngọc T1 có nhờ bà H1 mua giúp một phần đất của bà Hồ Thị V, Nguyễn Hữu Trọng S, Nguyễn Hữu Trọng Q, diện tích 6m x 30m thuộc một phần của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 32 (thuộc thửa 794, tờ bản đồ số 13 cũ) tại phường B.

Mặc dù, bà H1 không muốn mua diện tích đất này vì diện tích đất ở xa khu trung tâm, nhưng do là chị em và được bà T1 đứng ra nhờ mua giúp một phần đất nên bà H1 đồng ý. Do chị em, nên việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được lập thành văn bản, chỉ thoả thuận miệng, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, bà H1 giao tiền cho bà V và có bà T1, để bà T1 cùng với bà V thanh toán tiền thi hành án cho gia đình bà V. Bà đưa làm 02 lần, lần thứ nhất 100.000.000 đồng; lần 2 số tiền 50.000.000 đồng. Sau khi thực hiện xong việc thanh toán, bà H1 đã nhận đất, đầu tư G, cửa cổng để xe ô tô. Còn bà V sau đó giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1, cùng các biên lai đóng tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự Long Khánh.

Sau khi thi hành án xong, thì bà T1 cùng với bà V đi thực hiện việc tách thửa đất cho bà H1 nhưng không thực hiện được. Khi bà ở nhà của bà V, có nhiều người bên Ngân hàng vào xem đất miếng bà đã mua và bà phát hiện bà V vay nợ nhiều người nên sợ phần đất của mình mua bị bà V bán nên bà H1 yêu cầu bà V phải lập giấy tay mua bán đất. Bà V sau đó không thừa nhận và không đồng ý ký giấy tay mua bán mà còn kiếm chuyện mắng chửi bà H1 và sau đó đã bỏ trốn khỏi địa phương.

Căn cứ vào lời khai của những người làm chứng thì thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và bà V, các anh Nguyễn Hữu Trọng Q, Nguyễn Hữu Trọng S đối với diện tích 6m x 30m thuộc một phần của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 32 (thuộc thửa 794, tờ bản đồ số 13 cũ) tại phường B là có thật.

Do đó, bà H1 giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng miệng, có sự chứng kiến của các thành viên trong gia đình) đối với quyền sử dụng đất với diện tích 6m x 30m thuộc một phần của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 32 (thuộc thửa 794, tờ bản đồ số 13 cũ) tại xã B, L, Đồng Nai giữa bà Hồ Thị Ngọc H1 và bà Hồ Thị V và ông Nguyễn Hữu Trọng Q.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hữu Trọng Q (do ông Trương Quốc D đại diện) trình bày:* anh Q thống nhất với ý kiến của bà Hồ Thị V, không bổ sung gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Tiến V1 (do bà Hồ Thị Ngọc H1 đại diện):* thống nhất toàn bộ lời trình bày của bà T1 và bà H1.

- *Người làm chứng là bà Văn Thị T2 trình bày:* bà là mẹ ruột của bà V, bà T1 và bà H1. Trước đó, bà V có tranh chấp đất đai với gia đình chồng và phải đóng tiền thi hành án, nên T1 và bà có thuyết phục chị H1 mua 6m ngang đất của bà V để bà V có tiền đóng thi hành án. Vì vậy, H1 đã đưa cho T1 số tiền 150.000.000 đồng, có mặt của V và cùng với V lên Cơ quan thi hành án nộp tiền. Sau đó, bà V nói với H1 vào nhà bà V ở để giữ nhà cho V lên S ở với con. Nhưng sau khi H1 vào ở, thì có một số người bên Ngân hàng vào xem đất nên H1 sợ liên quan đến phần đất đã mua nên đã gọi cho T1 kêu bà V về để ghi giấy tờ bán đất cho rõ ràng thì V đã hứa hẹn nhưng sau đó bỏ đi lên S và cũng không ghi giấy tờ gì, một thời gian sau thì quay ra tranh chấp đất đã bán cho H1.

- *Người làm chứng là bà Lê Thị Thu N trình bày:* bà là bạn thân của bà T1. Bà là người chăm sóc sức khỏe cho mẹ của bà T1 và bà T1. Bà có biết bà T1 bị bệnh vì liên quan đến phần đất bà V đang thi hành án nhưng chị em không mua giúp. Sau đó, mới biết bà H1 có mua lại phần đất của bà V. Chị T1 và bà V đem tiền của bà H1 mua đất lên đóng cho Cơ quan thi hành án. Sau đó, chị T1 và bà V cùng đi làm thủ tục sang tên nhưng không được. Vì lý do thị xã L đang làm thủ tục lên thành phố nên thủ tục hành chính chưa thực hiện được. Nên những người làm thủ tục có hướng dẫn các bên về làm giấy tờ mua bán. Sau đó, bà có hỏi bà T1 đã làm chưa thì bà T1 có nói chưa, vì bà V lên S. Đến năm 2020, thì bà nghe nói con bà V chết và sau đó thì nghe thông tin bà T1 bị kiện vì lý do bà T1 là người cho bà V vay tiền. Bà là người biết sự trên trên từ đầu, số tiền thi hành án của gia đình bà V là do chị H1 đưa tiền để mua đất chứ không phải bà T1 cho mượn.

- *Người làm chứng là bà Hồ Thị Ngọc L trình bày:* bà là em ruột của bà V và bà T1, bà H1 là em ruột của bà. Sự việc bà T1 và mẹ bà là bà T2 thuyết phục H1 mua đất của bà V thì ban đầu bà không đồng ý cho bà H1 mua, vì nếu mua thì mua phần đất đối diện đất của bà V, khi đó giá đất bên đối diện ngang 5m x dài 100m chỉ có giá 270 triệu đồng nhưng phần đất bà V bán chỉ có 6m x 30m lại có giá

150.000.000 đồng là cao. Vì vậy, bà T1 đã la bà và nói bà là chị em mà không giúp đỡ nhau. Sau đó, vì thấy hoàn cảnh khó khăn của bà V, con bà V bệnh và cũng vì chuyện này mà bà T1 cũng bị bệnh nên bà không ngăn cản nữa. Sau đó, bà biết sự việc như lời trình bày của bà T1 và mẹ bà là H1 đã đưa 150.000.000 đồng mua lại miếng đất của bà V. Sự việc đưa tiền thì bà không chứng kiến mà chỉ nghe mọi người trong gia đình kể lại.

** Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- *Quá trình thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, thu thập chứng cứ:* đúng quy định. Thời hạn đưa vụ án ra xét xử trong hạn.

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- *Về nội dung vụ án:*

+ Đối với yêu cầu của nguyên đơn: nguyên đơn cho rằng do các con của bà là anh S, anh Q được thừa kế di sản từ ông Nguyễn Hữu L1 chồng bà đồng thời các anh phải có nghĩa vụ thanh toán kỷ phần cho các đồng thừa kế khác số tiền 116.841.600 đồng, nhưng do khó khăn không có tiền bà nhờ bà T1 là em ruột của mình vay tiền để nộp thi hành án đồng thời bà giao GCNQSD đất cho bà T1 giữ.

Bà T1 không thừa nhận mà cho rằng bà nhờ bà H1 là em ruột của 2 bà mua lại 01 phần đất của bà V với giá 150.000.000 đ, bà là người đại diện đứng ra nhận tiền từ bà H1 và đi nộp thi hành án, việc bà giữ giấy CNQSD đất là để đảm bảo cho việc sang tên tách thửa nhưng chưa thực hiện được.

Đối với yêu cầu này của bà V xét thấy: mặc dù việc thỏa thuận miệng giữa bà V và bà H1 thông qua bà T1, theo đó vợ chồng bà V đồng ý mua lại 1 phần thửa đất của bà H1 với giá 150.000.000 đ được mẹ, em gái và bà Văn Thị T2 làm chứng là có thật, tuy nhiên xét về quy định pháp luật, thửa đất hiện đứng tên ông Nguyễn Hữu L1, ông Lương C, theo quyết định của Tòa án thì anh S và anh Q là người được hưởng thừa kế. Như vậy, bà V không có quyền định đoạt đối với thửa đất này nên việc bà H1 thỏa thuận mua 1 phần thửa đất với bà V bị vô hiệu, ngoài ra việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất pháp luật quy định phải được lập hợp đồng có công chứng chứng thực, trường hợp chưa thực hiện được việc tách thửa để lập hợp đồng chuyển nhượng thì các bên có quyền đối với tài sản phải lập văn bản thỏa thuận, trong vụ án này các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau vì vậy không có cơ sở để chấp nhận thỏa thuận giữa bà V và vợ chồng bà H1, do thỏa thuận giữa bà V và vợ chồng bà H1 vô hiệu nên yêu cầu của bà V là có cơ sở chấp nhận. Bà V có nghĩa vụ trả lại cho bà T1 số tiền 116.814.600 đồng mà bà T1 đã nộp thi hành án thay cho anh S và anh Q, bà V phải chịu lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày

19/09/2016 và ngày 04/07/2017 đến ngày đưa vụ án ra xét xử. Bà H1 có nghĩa vụ trả lại giấy CNQSD đất cho bà V, anh Q. Bà V yêu cầu bà H1 tháo dỡ công trình trên đất, xét thấy các công trình bà H1 làm trên đất là loại nhà tiền chế có thể tháo dỡ được, do thỏa thuận của bà H1 và bà V không được công nhận, đồng thời hiện bà H1 cũng không còn sử dụng công trình này nên yêu cầu này của bà V có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H1, ông V1: bà H1 ông V1 yêu cầu công nhận hợp đồng miệng về việc chuyển nhượng diện tích 6mx30m thuộc 1 phần thửa đất 112, tờ bản đồ 32 tại phường B, như đã phân tích ở trên, do việc thỏa thuận của bà V và vợ chồng bà H1 có đối tượng hợp đồng không thuộc quyền định đoạt của bà V và các bên giao dịch bằng miệng không tuân thủ đúng quy định pháp luật nên không có cơ sở xem xét.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Hồ Thị V khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng vay tài sản; yêu cầu bị đơn bà Hồ Thị Ngọc T1 chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc H1 có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 6m x 30m thuộc một phần của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 32 (thuộc thửa 794, tờ bản đồ số 13 cũ) tại phường B giữa bà Hồ Thị Ngọc H1 và bà Hồ Thị V và anh Nguyễn Hữu Trọng Q. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì bị đơn là bà Hồ Thị Ngọc T1 có nơi cư trú tại phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là p. L, tỉnh Đồng Nai). Vì vậy, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tp. Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai).

[2] Về sự có mặt của các đương sự: nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có người đại diện, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp.

[3] Về nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập:

3.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Nguyên đơn xác định có vay tiền của bị đơn, mục đích để thực hiện nghĩa vụ thi hành án, để làm tin, nguyên đơn giao cho bị đơn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 109960 do Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp cho ông Nguyễn Hữu L1. Nay nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng vay tài sản, đồng ý thanh toán số tiền nợ gốc là 116.841.600 đồng và tiền lãi chậm thanh toán, từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm; yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

- Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định không xác lập bất cứ giao dịch gì với nguyên đơn, mà bị đơn chỉ đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1, đứng ra thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn, cụ thể bà H1 thoả thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất 6m x 30m thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ số 32 (thuộc thửa 794, tờ bản đồ số 13 cũ) tại xã B (nay là phường B), thị xã L (nay là thành phố L) với bà V, anh Q, anh S, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thoả thuận là 150.000.000 đồng. Bà T1 cho rằng số tiền thi hành án là 132.051.132 đồng là tiền từ 150.000.000 đồng do bà H1 đưa để trả tiền mua đất của bà V (trong đó các biên lai bà trực tiếp nộp tại Chi cục Thi hành án tại các Biên lai thu tiền thi hành án số 006543 ngày 04/7/2017, số tiền 16.841.600 đồng và Biên lai thu tiền thi hành án số 006502 ngày 19/9/2016, số tiền 100.000.000 đồng; còn Biên lai thu tiền thi hành án số 07447 ngày 15/8/2016, số tiền là 4.208.932 đồng và Biên lai số 02025 ngày 05/7/2017, số tiền 11.000.600 đồng cũng do bà đưa tiền cho bà V để bà V đi trả, sau đó bà V giao lại Biên lai thu tiền cho bà giữ); số tiền còn lại trong 150.000.000 đồng là 18.000.000 đồng bà đã trả tiền sửa chữa lại nhà cho bà V.

- Người có quyền lợi, liên quan bà Hồ Thị Ngọc H1 xác định có thông qua bà Hồ Thị Ngọc T1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6m x 30m thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ số 32 (thuộc thửa 794, tờ bản đồ số 13 cũ) tại xã B (nay là phường B - Đồng Nai) với bà Hồ Thị V, số tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng, bà H1 đã giao cho bà V, có sự chứng kiến của bà T1, để bà T1 cùng với bà V đi trả tiền thi hành án. Bà H1 cũng đã nhận đất và sử dụng đất từ khoảng năm 2016, đầu tư cửa cổng, nhà tiền chế để đậu xe ô tô từ đó cho đến nay. Do đó, nay bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thoả thuận miệng) giữa bà và bà Hồ Thị V đối với diện tích đất nêu trên.

Nhận thấy: Biên bản về việc giải quyết thi hành án ngày 13/3/2018, khi Chi cục Thi hành án mời bà T1 lên làm việc để mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, tiến hành thủ tục tách thửa cho những người được thi hành án theo Bản án số 45/2016/DS-PT ngày 26/02/2016, tại Biên bản làm việc ngày 13/3/2018, bà Hồ Thị Ngọc T1 trình bày: “*Căn cứ QĐTHA số 50/QĐ ngày 26/4/2016 thì bà Hồ Thị Ngọc T1 là di ruột của ông Nguyễn Hữu Trọng S và Nguyễn Hữu Trọng Q, trước đây S và Q phải thanh toán cho ông Nguyễn Hữu H2 số tiền 116.841.600 đồng và lãi suất chậm THA nên bà Hồ Thị Ngọc T1 có giúp đỡ S, Q một số tiền để thi hành án cho QĐTHA số 50/QĐ ngày 26/4/2016, bên cạnh đó thì S, Q có cầm cho bà T1 giấy CNQSD đất số O 109960. Nay Chi cục THA muốn mượn lại Giấy CNQSD đất nói trên để các anh chị em của ông Nguyễn Hữu L1 (là cha ruột của S, Q) có thể tách thửa theo quyền lợi của mình theo như Bản án số 45/2016/DSPT ngày 26/02/2016 của TAND tỉnh Đồng Nai. Bà Hồ Thị Ngọc T1 sẽ giao cho cơ quan THA mượn nhưng vẫn phải đảm bảo quyền lợi về tiền vay cho bà T1*” (Bút lục số 258).

Đối với Biên bản về việc giải quyết thi hành án ngày 13/3/2018, bà T1 cho rằng ngày 13/3/2018, bà T1 đang đi công tác tại Trường mầm non X, huyện C theo Quyết định số 198/QĐ-SGDĐT ngày 27/02/2018 của Sở Giáo dục và Đào tạo tỉnh Đ về việc thành lập Đ đánh giá ngoài Trường mầm non X, huyện C, nên không thể có mặt làm việc như thời điểm Biên bản trên ghi nhận. Bà cho rằng, ngày 19/3/2018, khi bà T1 lên ký biên bản về việc giao nhận tài sản thi hành án thì cán bộ Thi hành án có đưa bà ký 1 biên bản không ghi ngày tháng năm, mà chỉ có ghi nội dung tại mục “*Ý kiến của Cơ quan thi hành án dân sự là phù hợp với việc giao nhận giấy CNQSDĐ*” nên bà mới ký, còn các nội dung khác trong Biên bản này đều để trống. Vì vậy, bà T1 cho rằng biên bản mà bà ký để trống nội dung và ngày tháng, chính là biên bản về việc giải quyết thi hành án ngày 13/3/2018. Vì vậy, việc cán bộ cơ quan thi hành án tự ý ghi nội dung ý kiến của bà trong biên bản là không đúng sự thật khách quan của vụ án. Bà T1 có cung cấp Quyết định số 198/QĐ-SGDĐT ngày 27/02/2018 của Sở Giáo dục và Đào tạo tỉnh Đ về việc thành lập Đ đánh giá ngoài Trường mầm non X, huyện C và Giấy đi đường (BL số 423).

Theo Văn bản trả lời đề ngày 25/3/2025 của Hiệu trưởng Trường Mầm non X thể hiện: bà T1 có tham gia đoàn tiến hành kiểm tra đánh giá ngoài trường Mầm non X, kể từ ngày 07/3/2018 cho đến khi đoàn hoàn thành nhiệm vụ. Nhưng không nói rõ là ngày 13/3/2018 bà T1 có tham gia làm việc tại Trường hay không? Nếu có thì thời gian làm việc từ lúc mấy giờ và kết thúc lúc mấy giờ theo văn bản yêu cầu của Tòa án.

Theo văn bản số 41/CV.CCTHADS ngày 08/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự tp. Long Khánh, tỉnh Đồng Nai thì căn cứ tài liệu có tại hồ sơ thi hành án

thì chỉ có duy nhất một biên bản được lập vào ngày 13/3/2018 làm việc với bà Hồ Thị Ngọc T1 vào lúc 14h30 ngày 13/3/2018. Ngày 08/5/2024, Chi cục Thi hành án đã làm việc với bà T1, tại buổi làm việc bà T1 đã xem lại biên bản làm việc ngày 13/3/2018 và xác định chữ ký của bà trong biên bản và không thấy có dấu hiệu sửa đổi, bổ sung nào thêm vào biên bản. Chi cục Thi hành án xác định tại biên bản làm việc thì bà T1 đã ký và biên bản đã được chốt những khoảng trống còn lại, không có nội dung được ghi thêm sau khi đã khóa biên bản.

Với các văn bản trả lời và các chứng cứ như trên không thể hiện được bà T1 có làm việc tại Trường Mầm non X vào lúc 14h30 ngày 13/3/2018. Vì vậy, các chứng cứ trên đủ cơ sở xác định: Biên bản về việc giải quyết thi hành án ngày 13/3/2018 là của Chi cục Thi hành án dân sự tp. Long Khánh đảm bảo đúng quy định pháp luật. Đồng thời, biên bản trên phù hợp với các Biên lai thu tiền thi hành án số 006543 ngày 04/7/2017, số tiền 16.841.600 đồng; Biên lai thu tiền thi hành án số 006502 ngày 19/9/2016, số tiền 100.000.000 đồng, thể hiện người nộp tiền là “*Hồ Thị Ngọc T1 nộp thay*” (Bút lục 17-18). Như vậy, việc bà Hồ Thị Ngọc T1 có cho anh Q và anh T3 vay tiền để thực hiện nghĩa vụ thi hành án là có căn cứ. Và xác định số tiền bà T1 cho anh Q, anh S vay là 116.841.600 đồng; còn số tiền tại Biên lai thu tiền thi hành án số 07447 ngày 15/8/2016, là 4.208.932 đồng và Biên lai số 02025 ngày 05/7/2017, là số tiền 11.000.600 đồng thì không có cơ sở cho rằng số tiền trên là do bà T1 đưa tiền cho bà V nộp tiền thi hành án, vì Biên lai thu tiền đều thể hiện do bà V nộp và bà V không thừa nhận số tiền này do bà T1 đưa.

Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ như trên có cơ sở xác định: nguyên đơn và bị đơn có xác lập giao dịch vay tài sản và số tiền vay được xác định cụ thể tại các Biên lai thu tiền thi hành án số 006502 ngày 19/9/2016, số tiền 100.000.000 đồng và Biên lai thu tiền thi hành án số 006543 ngày 04/7/2017, số tiền 16.841.600 đồng. Như vậy, tổng số tiền vay là 116.841.600 đồng, vay không kỳ hạn, không có thỏa thuận lãi, nguyên đơn nhiều lần có yêu cầu trả lại số tiền vay nhưng bị đơn không đồng ý, vì vậy nguyên đơn có quyền trả lại số tiền vay theo quy định tại Điều 469 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về lãi suất đối với số tiền vay: nguyên đơn đồng ý trả lãi suất theo quy định pháp luật. Căn cứ Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì xác định mức lãi sẽ được tính vào thời điểm buộc thực hiện nghĩa vụ trả nợ, vì các bên không thỏa thuận lãi nên mức lãi suất là 10%/năm và được tính như sau:

+ Số tiền 100.000.000 đồng x 10%/12 tháng/30 ngày x 104 tháng 21 ngày (tính từ ngày 19/9/2016 đến 10/7/2025) = 87.250.000 đồng

+ Số tiền 16.841.600 đồng x 10%/12 tháng/30 ngày x 96 tháng 06 ngày (tính từ ngày 04/7/2017 đến ngày 10/7/2025) = 13.501.000 đồng.

Tổng số tiền lãi bà V và anh Q phải có nghĩa vụ trả cho bà T1 là 100.751.000 đồng.

3.2. Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc H1 có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng miệng, có sự chứng kiến của các thành viên trong gia đình) đối với quyền sử dụng đất diện tích 06m x 30m thuộc một phần của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 32 (thuộc thửa 794, tờ bản đồ số 13 cũ) tại phường B giữa bà Hồ Thị Ngọc H1 và bà Hồ Thị V và anh Nguyễn Hữu Trọng Q. Bà H1 đã đưa tiền cho bà Hồ Thị V, có bà Hồ Thị Ngọc T1 và những thành viên trong gia đình để thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên.

- Đánh giá về các chứng cứ: bà H1 đưa ra chứng cứ sự chứng kiến của mẹ bà, cũng là mẹ của bà V là bà Văn Thị T2, người làm chứng là chị ruột là bà Hồ Thị Ngọc L và bà Lê Thị Thu N là bạn thân của bà Hồ Thị Ngọc T1 đều thừa nhận việc bà có nhận sang nhượng thửa đất số 112, tờ bản đồ số 32 (thuộc thửa 794, tờ bản đồ số 13 cũ) tại phường B. Đồng thời, bà hiện đang giữ giấy chứng nhận QSD đất bản chính và các biên lai nộp tiền thi hành án, bà cũng đã nhận đất và xây dựng công trình trên đất từ năm 2016 cho đến nay.

Bà V, anh Q không thừa nhận sự việc trên và cho rằng không mua bán và không nhận tiền gì từ bà H1, mà chỉ nhận tiền từ bà T1 để thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Còn việc bà H1 có làm nhà tiền chế trên đất là vì có quan hệ là chị em ruột nên bà V đã cho bà H1 mượn đất để làm bãi đậu xe ô tô và không có việc sang nhượng đất. Bà H1 cho rằng mình đang giữ giấy chứng nhận QSD đất và các Biên lai thu tiền của Cơ quan Thi hành án là do bà V đưa cho bà T1 giữ và bà T1 đã giao cho bà H1.

Như vậy, ngoài các lời khai bà H1 không cung cấp các tài liệu, chứng cứ gì rõ ràng để chứng minh, không một tài liệu nào thể hiện bà H1 giao tiền cho bà V, anh Q, anh S. Lời khai của những người làm chứng, không đủ cơ sở để chứng minh tình tiết này. Mà chỉ có căn cứ để xác định số tiền bà T1 nộp tại thi hành án xác định là bà nộp thay anh Q, anh S như nhận định trên đối với hợp đồng vay. Do đó, không có căn cứ để xác định bà H1 giao số tiền 150.000.000 đồng cho bà V, bà T1 là số tiền sử dụng vào mục đích thanh toán tiền chuyển nhượng theo thoả thuận giữa bà H1 với bà V, anh Q, anh S.

Đồng thời, bà T1 cho rằng có sửa nhà cho bà V, bà T1 đưa ra các giấy xác nhận của ông Phan Minh C1, ông Nguyễn Ngọc V2, ông Lê Đình T4, ông Ninh

Quang K, ông Lê Văn H3, bà Lê Hồng K1 đây là một phần trong số tiền chuyển nhượng của bà H1 giao cho bà V và bà T1 sử dụng để sửa chữa nhà cho bà V coi như thanh toán một phần tiền chuyển nhượng. Tại phiên tòa không được phía nguyên đơn thừa nhận, không có cơ sở để chứng minh tình tiết số tiền bỏ ra sửa chữa nhà cho bà V (nếu có) là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1 tranh luận.

Với nhận định trên, xét thấy: giữa bà H1 và bà V không thực hiện giao dịch về chuyển nhượng QSD đất liên quan đến thửa đất số 112, tờ bản đồ số 32 (thuộc thửa 794, tờ bản đồ số 13 cũ) tại phường B. Vì vậy, yêu cầu của bà H1 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng miệng, có sự chứng kiến của các thành viên trong gia đình) đối với quyền sử dụng đất diện tích 06m x 30m thuộc một phần của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 32 (thuộc thửa 794, tờ bản đồ số 13 cũ) tại phường B giữa bà Hồ Thị Ngọc H1 và bà Hồ Thị V và anh Nguyễn Hữu Trọng Q là không có cơ sở nên không chấp nhận.

3.3. Về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 109960 do Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp ngày 09-6-1999 cho ông Nguyễn Hữu L1 đối với diện tích đất thuộc thửa 794, tờ bản đồ số 13 tại xã B (cũ). Ông L1 chết ngày 14/10/2005 trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án tranh chấp di sản thừa kế, được Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử tại Bản án số 45/2016/DS-PT ngày 26/02/2016. Theo quyết định của bản án nêu trên thì anh Nguyễn Hữu Trọng Q, anh Nguyễn Hữu Trọng S là người được giao phần diện tích 3.030m² thuộc thửa 794, tờ bản đồ số 13 cũ tại xã B, nay thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 32 tại phường B. Anh S chết ngày 09/4/2020, chỉ còn lại mẹ là bà Hồ Thị V là người thừa kế duy nhất. Quyền sử dụng đất được giao cho anh Q, anh S tại thời điểm hiện nay thuộc quyền định đoạt của anh Q và bà V.

Tại Phiên họp công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải, bà T1 và bà H1 xác định giấy chứng nhận QSD đất hiện do bà Hà G1. Vì không chấp nhận yêu cầu của bà H1 về công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 794, tờ bản đồ số 13 cũ tại xã B, nay thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 32 tại phường B. Nên bà H1 không có quyền giữ giấy chứng nhận của thửa đất trên. Đồng thời, bà V cũng có đơn yêu cầu bà H1 trả lại giấy chứng nhận QSD trên. Nên cần buộc bà H1 trả lại cho bà V, anh Q Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 109960 do Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp ngày 09/6/1999 cho ông Nguyễn Hữu L1 đối với diện tích đất thuộc thửa 794, tờ bản đồ số 13 tại xã B (cũ). Và buộc bà H1 chấm dứt hành vi cản trở đối với QSD đất của bà V, anh Q.

Trường hợp bà H1 không thực hiện việc giao trả giấy Chứng nhận QSD đất, bà V, anh Q có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đề nghị cấp lại giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất trên và hủy giấy chứng nhận QSD đất cũ theo quy định.

3.4. Đối với các tài sản bà H1 đã tạo lập trên đất hiện nay là: 01 mái hiện diện tích 6,5m x 11,5m và hàng rào B40 diện tích 7,1m x 1,7m. Đây là tài sản tiền chế có thể tháo dỡ được. Vì thửa đất trên được xác định của bà V, anh Q nên buộc bà H1, ông V1 phải tháo dỡ các tài sản trên đất.

[4] Về chi phí tố tụng: quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập tạm ứng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.390.550 đồng; chi phí định giá tài sản số tiền 2.400.000 đồng, tổng số tiền chi phí tố tụng là 4.790.550 đồng. Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận, nên phải tự chịu các khoản chi phí tố tụng đã tạm ứng nộp theo quy định tại các điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí:

- Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên không phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện và được trả lại tiền tạm ứng án phí.

- Bị đơn phải nộp án phí đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng vay tài sản mà nguyên đơn được chấp nhận, nên phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận yêu cầu độc lập đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng và buộc chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất là 300.000 đồng.

[6] Về quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh:

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên toà về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các điều 500, 463, 468, 469 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Các điều 3, 12, 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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.

- Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/9/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định về của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hồ Thị V.

1.1. Chấm dứt hợp đồng vay tài sản (thỏa thuận miệng) xác lập ngày 04/7/2017, đối với số tiền vay 16.841.600 đồng và hợp đồng vay tài sản (thỏa thuận miệng) xác lập ngày 19/9/2016, đối với số tiền 100.000.000 đồng giữa anh Nguyễn Hữu Trọng S (do bà V thừa kế quyền, nghĩa vụ), anh Nguyễn Hữu Trọng Q với bà Hồ Thị Ngọc T1.

1.2. Anh Nguyễn Hữu Trọng Q, bà Hồ Thị V phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả cho bà Hồ Thị Ngọc T1 số tiền 217.591.600 đồng (*Hai trăm mười bảy triệu năm trăm chín mươi một nghìn sáu trăm đồng*), trong đó số tiền nợ gốc là 116.841.600 đồng, số tiền lãi là 100.751.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; trường hợp không thỏa thuận được thì thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Buộc bà Hồ Thị Ngọc H1 chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất của bà Hồ Thị V và anh Nguyễn Hữu Trọng Q. Buộc bà H1 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 109960 do Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp ngày 09/6/1999, đứng tên ông Nguyễn Hữu L1 đối với diện tích đất thuộc thửa 794, tờ bản đồ số 13 cũ tại xã B (nay thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 32 tại phường B) cho bà Hồ Thị V và anh Nguyễn Hữu Trọng Q.

1.4. Buộc bà Hồ Thị Ngọc H1 và ông Phan Tiến V1 phải tháo dỡ: 01 mái hiện diện tích 6,5m x 11,5m và hàng rào B40 diện tích 7,1m x 1,7m, đang có trên một phần diện tích 06m x 30m thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 32 (thuộc thửa 794, tờ bản đồ số 13 cũ) tại phường B, tp . (nay là p. B - tỉnh Đồng Nai) (Theo Biên bản định giá tài sản ngày 31/7/2023)

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Hồ Thị V, Nguyễn Hữu Trọng S, Nguyễn Hữu Trọng Q (bên chuyển nhượng) và Hồ Thị Ngọc H1 (bên nhận chuyển nhượng), đối với diện tích 06m x

30m thuộc một phần của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 32 (thuộc thửa 794, tờ bản đồ số 13 cũ) tại phường B.

6. Về án phí:

6.1. Trả lại cho bà Hồ Thị V số tiền 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0005557 ngày 15/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - tỉnh Đồng Nai)

6.2. Buộc bà Hồ Thị Ngọc T1 phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí DSST.

6.3. Buộc bà Hồ Thị Ngọc H1 phải nộp 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí DSST, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0005708 ngày 07/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - tỉnh Đồng Nai), bà H1 còn phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí DSST.

7. Về quyền kháng cáo: các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

8. Về quyền thi hành án: 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, 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:

- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 4;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Phạm Thị Tường Vy