TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LAI VUNG
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: **57** /2018/DS-ST
Ngày: 28/11/2018
"V/v tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LAI VUNG, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Bích Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Văn Hai;

Bà Quang Kim Cúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Diễm Quỳnh - Thư ký Toà án nhân dân huyện Lai Vung.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Thu Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2018, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Lai Vung xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 250/2014/TLST-DS, ngày 28 tháng 10 năm 2014, về việc "Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 68/2018/QĐXXST-DS ngày 8 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Phương Thị Ngọc N, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số 355/2, ấp LK, xã L H, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp; (có mặt)

- *Bị đơn*: Phương Ngọc B, sinh năm 1948; Địa chỉ: Số 354/2, ấp L K, xã L H, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp; (có mặt)

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

1. Nguyễn Thị H, sinh năm 1955; 2. Phương Văn Đ, sinh năm 1982 (có mặt); 3. Phương Văn H, sinh năm 1985; Cùng địa chỉ: Số 354/2, ấp L K, xã L H, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp.

4. Phương Thị M, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số 10, ấp T K, xã TT, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp;

5. Phương Thị D (Q), sinh năm: 1983; Địa chỉ: 354/2 ấp L K, xã L H, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Thị H, Phương Văn H, Phương Thị M và Phương Thị D là Ông Phương Ngọc B, sinh năm 1948; Địa chỉ: Số 354/2, ấp L K, xã L H, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp; Theo văn bản ủy quyền ngày 01/3/2016, ngày 26/02/2016 và ngày 14/5/2018. (có mặt)

6. Phương Thị Thu H, sinh năm 1979; 7. Phương Mỹ T, sinh năm 1985; 8. Lê Thị Huyền T, sinh năm 1998; 9. Lê Thành T, sinh năm 1973; 10. Lê Thị Mỹ T, sinh năm 2000; Cùng địa chỉ: Số 355/2, ấp LK, xã L H, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện hợp pháp cho Lê Thị Mỹ T là Phương Thị Ngọc N.

Người đại diện theo ủy quyền của Phương Thị Ngọc Hằng, Phương Mỹ T, Lê Thị Huyền T, Lê Thành T và Lê Thị Mỹ T là bà Phương Thị Ngọc N, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số 355/2, ấp LK, xã L H, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp; (có mặt)

11. Trịnh Hải S, sinh năm: 1974; Địa chỉ: 59, Khóm 3, thị trấn LV, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)

12. Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung; Người đại diện theo pháp luật là ông Hồ Thanh Phương – Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Lai Vung; Địa chỉ: QL 80, Khóm 1, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Người làm chứng:

1. Phương Kim T, sinh năm: 1947; (vắng mặt).

2. Phương Thị Xuân L, sinh năm: 1976; (vắng mặt).

Địa chỉ: 356 ấp LK, xã LH, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ông Phương Thanh C, sinh năm 1948; Địa chỉ: 259/3 ấp T M 1, xã VT, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp; (Vắng mặt).

4. Ông Phương Ngọc H, sinh năm 1971; Địa chỉ: 353/2 ấp LK, xã L H, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp; (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 27/8/2014; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/10/2014, ngày 17/5/2018; Biên bản lấy lời khai; Biên bản phiên họp về kiểm

tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản hòa giải và tại phiên tòa bà Phương Thị Ngọc N trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 1641, tờ bản đồ số 01, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.700m^2, đất CLN, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung là của ông Phương Văn K(ông nội bà N) cho ông Phương Văn D vào năm 1978 (ông D là cha của bà N, ông D chết năm 1986). Sau khi ông D chết để lại cho mẹ bà N là bà Lương Thị B canh tác sử dụng phần đất này, ba mẹ bà N trồng quýt hồng, Sao, có một số cây như cây bưởi của ông K trồng thì phía bên ông B sử dụng. Đến năm 2006 bà B chết để lại thửa đất số 1641 cho bà N thừa kế, hiện nay thửa đất 1641 bà Phương Thị Ngọc N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/5/2007. Hiện trạng trên phần đất đang tranh chấp này có hai ngôi mộ của cha mẹ bà N, 03 ngôi mộ của bà con dòng họ và các cây cam, dừa, bưởi, nhà bếp, nhà tắm, chuồng bò…. của hộ ông Phương Ngọc B.

Phần đất có căn nhà bà N đang ở, gia đình cha mẹ bà N sinh sống ở trên phần đất này đến khi chết, sau đó hộ gia đình bà N tiếp tục sử dụng. Trước đây bà N nhầm tưởng phần đất có căn nhà thuộc thửa 1641 nhưng sau này mới biết thuộc thửa đất số 697 tờ bản đồ số 4 (nay thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ 85 do ông Phương Ngọc B đứng tên quyền sử dụng đất).

Năm 1994 theo Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã Long Hậu ngày 18/01/1994. Ông K cho rằng có cho ông Phương Văn D 1.000m^2, bà B lấn chiếm 1.000m^2 (trong đó 300m^2 đất ở và 1.700m^2 đất vườn), biên bản kết luận Giữ nguyên hiện trạng cho bà Lương Thị B canh tác diện tích 2.000m^2 từ trước đến nay gia đình ông K cho; Căn cứ vào tờ xác nhận của UV. Tài chính ấp Long Khánh B, ngày 15/01/1994. Phần đất vườn này bà B hưởng từ trước đến nay; Nếu gia đình ông K ngang nhiên vào chiếm sẽ bị xử lý theo pháp luật Nhà nước.

Năm 1999 bà Lương Thị B được Ủy Ban nhân dân huyện Lai Vung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1641, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.700m^2, đất CLN, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung. Phần đất này từ mốc M3, đến M4, M8, M9, M3, theo đo đạc thực tế diện tích 1.248m^2.

Biên bản hòa giải ngày 04/10/2013 của Ủy ban nhân dân xã Long Hậu hai bên thống nhất thỏa thuận đồng ý ký tên phần đất của bà N Nng giáp lộ là 10,3m; Nng phía sau là 12m; Dài giáp ranh ông B là 43m, vào năm 2013 bà N cất nhà có tranh chấp nên thỏa thuận phần nền nhà là khoảng 489m^2, không có thỏa thuận phần đất vườn phía sau.

Đối với thửa đất số 697 tờ bản đồ số 4 (nay thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ 85 do ông Phương Ngọc B đứng tên quyền sử dụng đất có căn nhà bà N đang ở) là do Ủy ban nhân dân huyện cấp sai, ông B cũng đồng ý giao trả sang tên phần đất này cho bà N, bà N đồng ý. Hai bên thống nhất từ mốc M8 đến M9,

M10, M11, M8 theo Mảnh trích đo địa chính số 27-2018 ngày 7/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung, thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ 85, diện tích 489m^2, đất ONT, hiện do ông Phương Ngọc B đại diện hộ gia đình đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà N yêu cầu hộ ông Phương Ngọc B, Nguyễn Thị H, Phương Văn Đ, Phương Văn H, Phương Thị M, Phương Thị D(Quyên) trả lại diện tích 1.248m^2 cho bà N từ mốc M3, đến M4, M8, M9, M3 thuộc thửa đất số 1641, tờ bản đồ số 01, đất CLN do bà N đứng tên quyền sử dụng đất (thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ 85 do ông Phương Ngọc B đứng tên quyền sử dụng đất năm 2009 cấp bao trùm luôn thửa đất 1641 của bà N), theo Mảnh trích đo địa chính số 27-2018 ngày 7/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung. Phần đất này gia đình ông B đang sử dụng có nhà bếp, nhà tắm, chuồng bò và trồng cây ăn trái như cam, xoài…bà N hiện nay cũng không có nhu cầu trực tiếp sử dụng phần đất này nên yêu cầu hộ gia đình ông B trả giá trị đất là 60.000.000 đồng, bà N đồng ý giao Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung thu hồi theo quy định pháp luật.

Bà N thống nhất các cây trồng vật kiến trúc có trên đất theo Biên bản xem xét thẩm định tại chổ và Biên bản định giá cùng ngày 07/11/2017 và theo Mảnh trích đo địa chính số 27-2018 ngày 07/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung.

Bà Phương Thị Ngọc N thừa nhận có vay 320.000.000 đồng của ông Trịnh Hải S vào ngày 30/01/2018, khoảng 01 tháng sau bà N trả 120.000.000 đồng, hiện nay còn nợ 200.000.000 đồng, vay có lãi suất nhưng từ trước đến nay bà N không đóng tiền lãi. Khi vay bà N có giao cho ông S giữ Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1641, tờ bản đồ số 01, cấp ngày 14/5/2007. Ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phương Thị Ngọc N trả cho ông S số tiền vay vốn gốc là 200.000.000 đồng, không yêu cầu tiền lãi. Bà Phương Thị Ngọc N đồng ý theo yêu cầu của ông Trịnh Hải S nhưng hiện nay khó khăn nên chưa có K năng trả nợ. Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 1641 hiện nay ông S đang giữ.

* Theo Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn Phương Ngọc B đồng thời là đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Thị H, Phương Văn H, Phương Thị M, Phương Thị D(Quyên) trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số số 38, tờ bản đồ số 85, đất ONT và CLN tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung là của ông Phương Văn K(cha ông Bé) cho **ông B** sử dụng trước năm 1979 nhưng **ông B** không trực tiếp sử dụng do **ông B** ở xa, phần đất này ông Dở gần nên làm tiếp với ông K đến khi ông D chết. Năm 2004 ông K chết, có làm di chúc và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Long Hậu

vào ngày 07/6/2002 để lại phần đất đang tranh chấp cho **ông B** thừa kế nhưng **ông B** thừa kế các thửa đất 697, 799, 800 không có phần đất thuộc thửa 1641. **Ông B** cho rằng ông sử dụng phần đất đang tranh chấp này từ khi ông Dchết, đến năm 2004 **ông B** được thừa kế đứng tên quyền sử dụng đất và đến ngày 14/9/2009 ông được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 38, tờ bản đồ số 85, **ông B** cho rằng việc cấp đổi là đúng trình tự thủ tục, cho nên **ông B** không đồng ý với yêu cầu về việc trả giá trị đất diện tích 1.248m^2 là 60.000.000 đồng.

Ngày 04/10/2013 Ủy ban nhân dân xã Long Hậu lập biên bản hai bên thống nhất thỏa thuận đồng ý ký tên phần đất của bà N ngang giáp lộ là 10,3m; Nng phía sau là 12m; Dài giáp ranh **ông B** là 43m. **Ông B** đồng ý sang tên chuyển quyền sử dụng đất phần đất này cho bà Phương Thị Ngọc N vì Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung cấp sai, diện tích là 489m^2 từ mốc M10, đến M9, đến M8, đến M11, đến M10 thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ số 85, đất ONT theo Mảnh trích đo địa chính số 27-2018 ngày 7/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung.

Phần đất bà Phương Thị Ngọc N yêu cầu diện tích 1.248m^2 tiếp theo phần đất sau nhà bà N từ mốc M3, đến M4, M8, M9, M3. **Ông B** không đồng ý theo yêu cầu của bà N, vì phần đất đang tranh chấp 1.248m^2 này từ trước đến nay ông Dợi, **bà B**, bà N không sử dụng; Ông Dtrước đây có chăm sóc quýt Hồng do ông K trồng (chia đôi) tại phần đất phía giáp ranh đất với đất ông Hưởng là một bờ Nng khoảng 6m, dài Kng 25m là 150m^2, đến khi ông D chết thì **bà B** sử dụng, sau này **bà B** chết thì bà N bỏ luôn không canh tác sử dụng phần đất này. Phần đất đang tranh chấp 1.248m^2, ông K với **ông B** sử dụng từ khi ông D chết đến nay, trước đây trồng quýt Hồng, đến năm 2004 trồng cam dây, sau đó đến năm 2013 trồng cam Xoàn như hiện nay, theo bà N trình bày năm 2006 đến năm 2007 **ông B** bao chiếm phần đất này canh tác là không đúng. Bà N yêu cầu hộ gia đình **ông B** trả giá trị phần đất đang tranh chấp là 60.000.000 đồng gia đình **ông B** không đồng ý. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà N thì **ông B** đồng ý điều chỉnh Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án, nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà N thì yêu cầu Tòa án đề nghị UBND huyện Lai Vung thu hồi bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N vì phần đất này là của ông Bé. Nếu phần đất này Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu của bà N thì yêu cầu bà N trả giá trị cây trồng vật kiến trúc có trên đất theo giá của Hội đồng định giá tài sản huyện Lai Vung, 05 ngôi mộ có trên đất giữ nguyên hiện trạng không có tranh chấp gì trong vụ án này.

Hiện nay Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 38, tờ bản đồ số 85 không có thế chấp cho ai, **ông B** đang giữ.

Ông B thống nhất các cây trồng vật kiến trúc có trên đất theo Biên bản xem

xét thẩm định tại chổ ngày 07/11/2017, Biên bản định giá ngày 07/11/2017 và theo Mảnh trích đo địa chính số 27-2018 ngày 07/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung.

* Theo Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản hòa giải và tại phiên tòa Phương Văn Đ trình bày: Thống nhất theo trình bày và ý kiến của ông Phương Ngọc B ngoài ra không trình bày gì thêm.

* Theo Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản hòa giải và tại phiên tòa Trịnh Hải S trình bày:

Ông S có cho bà N vay 320.000.000 đồng vào ngày 30/01/2018, khoảng 01 tháng sau bà N trả 120.000.000 đồng, hiện nay còn 200.000.000 đồng, vay có lãi suất nhưng từ trước đến nay bà N không đóng tiền lãi. Khi vay bà N có giao cho ông S giữ Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1641, tờ bản đồ số 01, cấp ngày 14/5/2007. Ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phương Thị Ngọc N trả cho ông S số tiền vay vốn gốc là 200.000.000 đồng, không yêu cầu tiền lãi, yêu cầu bà N phải trả số tiền vay này cho ông Ny, không được hẹn vì bà N đã hứa hẹn rất nhiều lần nhưng không trả . Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp phần đất liên quan đến Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1641 của bà N do ông S đang giữ, tại phiên tòa ông S đồng ý trả Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1641, tờ bản đồ số 01, cấp ngày 14/5/2007 theo quyết định của Tòa án.

* Ủy Ban nhân dân huyện Lai Vung: Có công văn số 56/UBND-TNMT, ngày 10/4/2018 trả lời về việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà Phương Thị Ngọc N và hộ ông Phương Ngọc B là sai về vị trí thửa đất. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho bà Phương Thị Ngọc N và hộ ông Phương Ngọc B đều có giá trị về mặt pháp lý. Sau khi có Quyết định của Tòa án các cấp có hiệu lực pháp luật, phòng Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn lập thủ tục cấp giấy theo quy định.

* Theo Biên bản lấy lời khai ông Phương Ngọc H, bà Phương Kim T và bà Phương Thị Xuân L trình bày:

Phần đất đang tranh chấp 1641, tờ bản đồ số 01, cấp ngày 14/5/2007, hiện nay bà N đang đứng tên quyền sử dụng đất, trước đây ông Dcòn sống có canh tác phần đất đang tranh chấp này, sau khi ông Dchết không có thấy gia đình bà N canh tác, sử dụng phần đất đang tranh chấp mà canh tác sử dụng phần đất phía

sau nhà **ông B**diện tích khoảng 200m^2 đến khi **bà B** chết thì không có sử dụng nữa.

* Theo Biên bản lấy lời khai ông Phương Thanh C trình bày: Phần đất của ông giáp ranh với phần đất đang tranh chấp, theo ông biết thì ông Dợi, **bà B** sử dụng phần đất này để trồng quýt hồng, sau khi **bà B** chết thì không thấy bà N canh tác, sử dụng phần đất này.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung phát biểu quan điểm:

- Về phần thủ tục: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo trình tự tố tụng pháp luật. Về thời hạn xét xử trong thời gian năm 2016 đã vi phạm thời gian xét xử vụ án, do không khắc phục được tại phiên tòa. Viện kiểm sát sẽ có văn bản kiến nghị Tòa án xem xét giải quyết các vụ án sau này đúng thời hạn xét xử theo quy định pháp luật, các đương sự tuân thủ và chấp hành pháp luật theo trình tự thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự qui định.

- Về phần nội dung: Về đường lối giải quyết vụ án, Đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận giữa hộ bà N với hộ ông Phương Ngọc B về việc sang tên chuyển quyền sử dụng phần đất từ mốc M8 đến M9, M10, M11, M8 thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ 85, diện tích 489m^2, đất ONT, hiện do ông Phương Ngọc B đại diện hộ gia đình đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Mảnh trích đo địa chính số 27-2018 ngày 07/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung. Chấp nhận yêu cầu của bà Phương Thị Ngọc N về việc buộc hộ gia đình **ông B**trả giá trị phần đất diện tích 1.248m^2 là 60.000.000 đồng; Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Phương Thị Ngọc N với ông Trịnh Hải S là có cơ sở, phù hợp thực tế, đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

- Bà Phương Thị Ngọc N khởi kiện yêu cầu hộ ông Phương Ngọc B trả lại diện tích 1.737m^2 cho bà N thuộc thửa đất số 1641, tờ bản đồ số 01, đất CLN do bà N đứng tên quyền sử dụng đất (một phần thửa 38, tờ bản đồ số 85). Phần đất

này hộ **ông B** đang quản lý, sử dụng nên đây là vụ án tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất. Các đương sự và phần đất tranh chấp tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung đại diện theo pháp luật là Hồ Thanh Phương vắng mặt tại phiên tòa có lý do (có đơn xin vắng mặt); Người làm chứng Phương Kim T, Phương Thị Xuân L, Phương Ngọc H và Phương Thanh C đã được triệu tập hợp lệ mà vẫn vắng mặt nhưng có lời khai nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Phần đất đang tranh chấp có căn nhà của bà Phương Thị Ngọc N thuộc một phần thửa đất số 697 tờ bản đồ số 4 (nay thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ 85 do hộ ông Phương Ngọc B đứng tên quyền sử dụng đất). Bà Phương Ngọc N và hộ ông Phương Ngọc B thống nhất là hộ **ông B** đồng ý sang tên chuyển quyền sử dụng đất phần đất này cho hộ bà Phương Thị Ngọc N vì Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung cấp sai, phần đất tính từ mốc M8 đến M9, M10, M11, M8 diện tích 489m^2, đất ONT, thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ 85, theo Mảnh trích đo địa chính số 27-2018 ngày 07/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung, do ông Phương Ngọc B đại diện hộ gia đình đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét sự thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này là có căn cứ. Hộ bà Phương Thị Ngọc N được quyền sử dụng phần đất tính từ mốc M8 đến M9, M10, M11, M8 diện tích 489m^2, đất ONT, thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ 85, do hộ ông Phương Ngọc B đứng tên quyền sử dụng đất theo Mảnh trích đo địa chính số 27-2018 ngày 07/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung.

Bà N yêu cầu hộ ông Phương Ngọc B, Nguyễn Thị H, Phương Văn Đ, Phương Văn H, Phương Thị M và Phương Thị D(Quyên) trả phần đất diện tích 1.248m^2 cho bà Phương Thị Ngọc N từ mốc M3, đến M4, M8, M9, M3 thuộc thửa đất số 1641, tờ bản đồ số 01, đất CLN do bà N đứng tên quyền sử dụng đất (thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ 85 do ông Phương Ngọc B đứng tên quyền sử

dụng đất năm 2009 cấp bao trùm luôn thửa đất 1641 của bà N), theo Mảnh trích đo địa chính số 27-2018 ngày 07/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung. Phần đất này bà Phương Thị Ngọc N hiện nay cũng không có nhu cầu trực tiếp sử dụng nên yêu cầu hộ gia đình **ông B** trả giá trị đất là 60.000.000 đồng, bà N đồng ý giao Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung thu hồi theo quy định pháp luật.

Xét Nguồn gốc thửa đất số 1641, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.700m^2, đất CLN, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung có nguồn gốc là của ông Phương Văn K(ông nội bà N) để lại cho ông Phương Văn D canh tác sử dụng vào năm 1978, sau khi ông Dchết để lại cho mẹ bà N là bà Lương Thị Bcanh tác sử dụng phần đất này. Năm 1994 theo Biên bản hòa giải Ủy ban nhân dân xã Long Hậu ngày 18/01/1994. Ông K cho rằng có cho ông Phương Văn D1.000m^2, **bà B** lấn chiếm 1.000m^2 (trong đó 300m^2 đất ở và 1.700m^2 đất vườn), biên bản kết luận Giữ nguyên hiện trạng cho bà Lương Thị Bcanh tác diện tích 2.000m^2 từ trước đến nay gia đình ông K cho; Căn cứ vào tờ xác nhận của UV. Tài chính ấp Long Khánh B, ngày 15/01/1994. Phần đất vườn này **bà B** hưởng từ trước đến nay; Nếu gia đình ông K Nng nhiên vào chiếm sẽ bị xử lý theo pháp luật Nhà nước.

Năm 1999 bà Lương Thị B được Ủy Ban nhân dân huyện Lai Vung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1641, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.700m^2, đất CLN, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung. Năm 2007 bà Phương Thị Ngọc N thừa kế và được Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất đang tranh chấp này tính từ mốc M3, đến M4, M8, M9, M3, theo đo đạc thực tế diện tích 1.248m^2, theo Mảnh trích đo địa chính số 27-2018 ngày 07/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung, thuộc thửa 1641, tờ bản đồ số 01 (năm 2009 ông Phương Ngọc B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm luôn thửa 1641). **Ông B** không đồng ý theo yêu cầu của bà N như trình bày trên, **ông B** cho rằng phần đất đang tranh chấp này ông nhận thừa kế từ ông Phương Văn Knhưng không có tài liệu chứng cứ giấy tờ gì chứng minh phần đất này của ông K, phần đất đang tranh chấp này ông K không được Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, **ông B** cũng không đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất này nhưng đến năm 2009 khi cấp đổi Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm luôn thửa 1641 thành thửa 38, tờ

bản đồ số 85. Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phương Ngọc B là không đúng quy định.

Từ những phân tích trên xét yêu cầu của bà Phương Thị Ngọc N là có cơ sở để xác định phần đất đang tranh chấp này là của bà Phương Thị Ngọc N, nhưng bà N hiện không có trực tiếp canh tác sử dụng phần đất này nên yêu cầu hộ **ông B**trả giá trị phần đất đang tranh chấp là 60.000.000 đồng là thấp hơn giá của Hội đồng định giá tài sản huyện Lai Vung, yêu cầu này của bà N có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận là đúng quy định pháp luật. Buộc hộ ông Phương Ngọc B phải trả cho bà Phương Thị Ngọc N 60.000.000 đồng giá trị phần đất diện tích 1.248m^2 từ mốc M3, đến M4, M8, M9, M3 thuộc thửa đất số 1641, tờ bản đồ số 01, đất CLN do bà N đứng tên quyền sử dụng đất (thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ 85 do ông Phương Ngọc B đứng tên quyền sử dụng đất năm 2009).

Trên phần đất này có hai ngôi mộ của cha mẹ bà N, 03 ngôi mộ của bà con dòng họ và các cây cam, dừa, bưởi, nhà bếp, nhà tắm, chuồng bò…. của hộ ông Phương Ngọc B. Các đương sự không có tranh chấp các cây trồng vật kiến trúc có trên đất nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Ông Trịnh Hải S có cho bà Phương Thị Ngọc N vay 320.000.000 đồng vào ngày 30/01/2018 có biên nhận, khoảng 01 tháng sau khi vay bà N trả 120.000.000 đồng, hiện nay còn 200.000.000 đồng, vay có lãi suất nhưng từ trước đến nay bà N không trả tiền lãi, ông S đòi rất nhiều lần nhưng bà N không trả. Khi vay bà N có giao cho ông S giữ Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1641, tờ bản đồ số 01, cấp ngày 14/5/2007. Ông Trịnh Hải S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phương Thị Ngọc N trả cho ông S số tiền vay vốn gốc là 200.000.000 đồng, không yêu cầu tiền lãi, tại phiên tòa ông S đồng ý trả Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1641 theo quyết định của Tòa án.

Bà Phương Thị Ngọc N thừa nhận vay 320.000.000 đồng của ông Trịnh Hải S vào ngày 30/01/2018 có ký tên và ghi họ tên vào Biên nhận, khoảng 01 tháng sau khi vay bà N trả 120.000.000 đồng, hiện nay còn 200.000.000 đồng, vay có lãi suất nhưng từ trước đến nay bà N không đóng tiền lãi. Khi vay bà N có giao cho ông S giữ Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1641, tờ bản đồ số 01, cấp ngày 14/5/2007. Bà Phương Thị Ngọc N đồng ý trả cho ông Trịnh Hải S số tiền vay còn nợ là 200.000.000 đồng, không phải trả tiền lãi. Nhưng hiện nay bà N khó khăn nên chưa có K năng trả số tiền nay.

Xét thấy ông S yêu cầu bà N trả số tiền vay còn nợ là 200.000.000 đồng,

không yêu cầu tiền lãi, bà Phương Thị Ngọc N thừa nhận nợ, đồng ý trả 200.000.000 đồng theo yêu cầu của ông S nhưng hiện nay bà N khó khăn chưa có K năng trả số tiền này. Xét yêu cầu của ông S về việc yêu cầu bà N trả 200.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận

Ông Trịnh Hải S và bà bà Phương Thị Ngọc N tự nguyện giao Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên người sử dụng đất là Phương Thị Ngọc N, số bìa AI 286698, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01172, thửa 1641, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.700m^2 do Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/5/2007 theo quyết định của Tòa án.

Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 38 tờ bản đồ số 85 cho hộ ông Phương Ngọc B năm 2009 là không đúng quy định pháp luật nhưng hiện nay bà N không có yêu cầu sử dụng phần đất này mà yêu cầu hộ **ông B** trả giá trị đất và đồng ý giao bản chính tên người sử dụng đất là Phương Thị Ngọc N, Số bìa AI 286698, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01172, thửa 1641, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.700m^2 cấp ngày 14/5/2007 cho UBND huyện thu hồi nên đề nghị UBND huyện Lai Vung thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[3] Xét thấy ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về tiền án phí, tiền lệ phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản : Do yêu cầu của bà Phương Thị Ngọc N đối với tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Phương Ngọc B thỏa thuận được một phần bà N tự nguyện chịu án phí và một phần bà N yêu cầu được Tòa án chấp nhận nên hộ ông Phương Ngọc B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với Điều 48 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản theo quy định. Ông Trịnh Hải S có yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận nên bà Phương Thị Ngọc N phải chịu án phí là có căn cứ, phù hợp với khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Hộ ông Phương Ngọc B, Nguyễn Thị H, Phương Văn Đ, Phương Văn H, Phương Thị M và Phương Thị Dphải nộp 3.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu khởi kiện của bà Phương Thị Ngọc N được chấp nhận.

Bà Phương Thị Ngọc N phải nộp 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của ông Trịnh Hải S được Tòa án chấp nhận và 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp quyền sử dụng đất **ông B** và bà N thỏa thuận được Tòa án công nhận.

Ông Trịnh Hải S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Tiền lệ phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản là: 5.365.000 đồng, Bà Phương Thị Ngọc N đã tạm nộp và đã chi xong, do yêu cầu của bà N với **ông B** thỏa thuận được một phần và chấp nhận một phần, nên buộc bà N và **ông B** phải chịu tiền chi phí đo đạc định giá mỗi bên chịu ½ . Do bà N đã tạm nộp và đã chi xong, nên **ông B** phải có nghĩa vụ hoàn trả lại ½ tiền chi phí đo đạc thẩm định, định giá tài sản là 2.682.500 đồng lại cho bà Phương Thị Ngọc N.

[5] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, 2 và khoản 4 Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự;

Khoản 2, khoản 6 Điều 26, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Điều 463, Điều 466, Điều 468 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 97, Điều 100, Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của hộ bà Phương Thị Ngọc N, Lê Thành T, Phương Thị Thu H, Phương Mỹ T, Lê Thị Huyền T, Lê Thị Mỹ T với hộ ông Phương Ngọc B, Nguyễn Thị H, Phương Văn Đ, Phương Văn H, Phương Thị M và Phương Thị Dvề việc hộ bà Phương Thị Ngọc N được quyền sử dụng phần đất tính từ mốc M8 đến M9, M10, M11, M8 diện tích 489m^2, đất ONT, thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ 85, do ông Phương Ngọc B đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất, theo Mảnh trích đo địa chính số 27-2018 ngày 07/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phương Thị Ngọc N. Buộc hộ ông Phương Ngọc B, Nguyễn Thị H, Phương Văn Đ, Phương Văn H, Phương Thị M và Phương Thị Dtrả cho bà Phương Thị Ngọc N 60.000.000 đồng là giá trị phần đất diện tích 1.248m^2 từ M3, đến M4, M8, M9, M3 thuộc thửa đất số 1641, tờ bản đồ số 01, đất CLN do bà N đứng tên quyền sử dụng đất (thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ 85 do ông Phương Ngọc B đứng tên quyền sử dụng đất năm 2009).

Hộ ông Phương Ngọc B, Nguyễn Thị H, Phương Văn Đ, Phương Văn H, Phương Thị M và Phương Thị Dđược quyền sử dụng phần đất diện tích 1.248m^2 từ M3, đến M4, M8, M9, M3 thuộc thửa đất số 1641, tờ bản đồ số 01, đất CLN do bà N đứng tên quyền sử dụng đất (thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ 85 do ông Phương Ngọc B đứng tên quyền sử dụng đất năm 2009).

(Vị trí, hiện trạng, tứ cận, số đo của thửa đất số 1641, tờ bản đồ số 01, đất CLN, do bà N đứng tên quyền sử dụng đất và phần đất nhà ở diện tích 489m^2, đất ONT (thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ 85 do ông Phương Ngọc B đứng tên quyền sử dụng đất năm 2009), có biên bản xem xét thẩm định tại chổ và Mảnh trích đo địa chính số 27-2018 ngày 07/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung kèm theo).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự phải có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để kê khai, đăng ký, điều chỉnh cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 85, mục đích sử dụng đất ONT, CLN, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Phương Ngọc B đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Trịnh Hải S. Buộc bà Phương Thị Ngọc N trả cho ông Trịnh Hải S tiền vốn vay là 200.000.000 đồng, không phải trả tiền lãi.

Buộc bà Phương Thị Ngọc N và ông Trịnh Hải S phải giao Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên người sử dụng đất là Phương Thị Ngọc N, số bìa AI 286698, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01172, thửa 1641, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.700m^2 do Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/5/2007 cho Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung thu hồi.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung thu hồi Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên người sử dụng đất là Phương Thị Ngọc N, số bìa AI

286698, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01172, thửa 1641, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.700m^2 do Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/5/2007 theo quy định pháp luật.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành, đến khi thi hành án xong.

5. Về án phí và tạm ứng án phí:

Hộ ông Phương Ngọc B, Nguyễn Thị H, Phương Văn Đ, Phương Văn H, Phương Thị M và Phương Thị Dphải nộp 3.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phương Thị Ngọc N phải nộp 10.000.000 đồng và 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.700.000 đồng vào ngày 28/10/2014 và 30/5/2018 theo biên lai thu số 025974 và 0001218 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung. Bà Phương Thị Ngọc N còn phải nộp thêm tiền án phí dân sự sơ thẩm là 6.300.000 đồng.

- Ông Trịnh Hải S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp vào ngày 10/9/2018 theo biên lai thu số 0001431 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung.

6. Lệ phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản:

Buộc bà Phương Thị Ngọc N phải chịu 2.682.500 đồng tiền lệ phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản, bà N đã nộp xong.

Buộc hộ ông Phương Ngọc B phải chịu 2.682.500 đồng tiền lệ phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản, bà N đã tạm nộp và đã chi xong. Nên hộ ông Phương Ngọc B, Nguyễn Thị H, Phương Văn Đ, Phương Văn H, Phương Thị M và Phương Thị Dphải hoàn trả lại cho bà N 2.682.500 đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (28/11/2018). Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

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:
- TAND tỉnh ĐT;
- VKSND H.Lai Vung;
- CC THA-DS H.Lai Vung;
- Các đ/s;
- Lưu: HS (Q), AV.

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

kýĐã

Huỳnh Thị Bích Huyền