

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH BÌNH
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 37/2024/DS-ST
Ngày: 08 – 4 – 2024
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ranh giới quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH BÌNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Xuân Nữ.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Ngô Văn Khon;
- Ông Phạm Văn Liệt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chí Phương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03/4/2024 và ngày 08/4/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 402/2022/TLST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ranh giới quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 37/2024/QĐST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 44A/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Đinh Thị Châu A, sinh năm 1952. Địa chỉ: Khóm Tân Đ B, thị trấn Thanh Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Nguyễn Quang D, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp Tân TH, xã Tân Long, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Phạm Thị Bé B, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp Trung, xã Tân TH, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Nguyễn Thu N, sinh năm 1981. Địa chỉ: Khóm Tân Thuận, thị trấn Thanh Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Nguyễn Thị Thanh Nh, sinh năm 1992. Địa chỉ: Khóm Tân Thuận, thị

trần Thanh bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Nguyễn Thị H, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số nhà 143B, khóm Tân Đ B, thị trấn Thanh Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Huỳnh Văn P, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số nhà 600, khóm Tân Thuận, thị trấn Thanh Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Nguyễn P Đ, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khóm Tân Thuận, thị trấn Thanh Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đinh Thị Châu A trình bày:*

Ông Nguyễn Quang D và bà Phạm Thị Bé B còn nợ bà Đinh Thị Châu A số tiền 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng), cụ thể:

- Vào năm 2022, bà Đinh Thị Châu A và bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của ông Nguyễn Quang D và bà Phạm Thị Bé B với giá 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Vào thời điểm này ông D và bà Bé B có các khoản nợ gồm:

+ Nợ N hàng HD Bank – Chi nhánh thành phố Cao Lãnh số tiền 3.330.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm ba mươi triệu đồng);

+ Nợ tiền đóng thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Châu A số tiền 10.500.000 đồng (Mười triệu năm trăm nghìn đồng);

+ Nợ tiền công chứng và chi phí đi lại tổng cộng 12.700.000 đồng (Mười hai triệu bảy trăm nghìn đồng);

+ Nợ tiền vay của bà Châu A 850.000.000 đồng trong số tiền nợ 1.150.000.000 đồng ông D, bà Bé B nợ tiền vay của bà Châu A; và nợ tiền vay của bà Lý Thị Tuyết Nhung (con gái của bà Châu A) 350.000.000 đồng, tổng cộng 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng);

+ Nợ tiền bà Nguyễn Thị H số tiền 930.000.000 đồng (Chín trăm ba mươi triệu đồng).

Bà Châu A và bà H đồng ý nhận cân trừ nợ với ông D, bà Bé B các khoản nợ nêu trên là 5.483.200.000 đồng (Năm tỷ bốn trăm tám mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng) vào số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 5.000.000.000 đồng nêu trên, theo đó bà Châu A và bà H sẽ thực hiện nhận nợ cho các chủ nợ, bà Châu A và bà H đã thực hiện trả xong các khoản nợ nêu trên cho ông D, bà Bé B. Vậy, ông D, bà Bé B còn nợ bà Châu A và bà H số tiền là 483.200.000 đồng (Bốn trăm tám mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng) (5.483.200.000 đồng - 5.000.000.000 đồng), chia $\frac{1}{2}$ ông D, bà Bé B còn nợ bà Châu A và bà H mỗi người 241.600.000 đồng.

Bà Châu A đồng ý cân trừ số tiền nợ hùn nuôi cá 50.000.000 đồng của ông D, bà Bé B nợ ông Lý Quốc Bảo (con trai của bà Châu A), còn lại là 191.600.000 đồng, bà Châu A đồng ý giảm số tiền là 1.600.000 đồng, yêu cầu ông D, bà Bé B trả cho bà Châu A số tiền 190.000.000 đồng.

- Đồng thời, trong số tiền 1.150.000.000 đồng mà ông D, bà Bé B nợ tiền vay bà Châu A nêu trên thì sau khi đã trừ tiền chuyển nhượng nhà đất 850.000.000 đồng, ông D, bà Bé B còn nợ bà Châu A 300.000.000 đồng. Ông D, bà Bé B đã trả được 200.000.000 đồng vì trong số tiền 200.000.000 đồng ông D hùn với bà Châu A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Loan vào năm 2022 (thỏa thuận trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở với ông D, bà Bé B) thì ông D không tiếp tục chuyển nhượng mà trả tiền lại cho bà Châu A, nên còn nợ 100.000.000 đồng.

Vào ngày 17/02/2022, bà Châu A giao cho ông D 100.000.000 đồng hùn với ông D số tiền 200.000.000 đồng (mỗi người 100.000.000 đồng) đặt cọc cho ông Huỳnh Văn P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P diện tích 162,5m², thuộc thửa 1539, tờ bản đồ số 05, tại xã Tân Mỹ, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp. Tuy nhiên đến nay chưa thực hiện được việc chuyển nhượng, ông P chưa trả tiền cọc lại cho ông D nên ông D còn nợ bà Châu A tiền hùn đặt cọc 100.000.000 đồng. Việc ông D nhận của bà Châu A tiền hùn đặt cọc 100.000.000 đồng không có làm hợp đồng, biên nhận hay giấy tờ gì khác. Nay bà Châu A không yêu cầu Tòa án giải quyết về tiền đặt cọc 100.000.000 đồng này mà để bà và ông D tự thỏa thuận giải quyết với nhau.

Thời điểm vay tiền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, cân trừ nợ, tổng kết nợ còn lại nêu trên thì ông D và bà Bé B vẫn còn sống chung, vợ chồng chưa ly hôn, bà Bé B đều có biết và thống nhất.

Theo đơn khởi kiện, bà Châu A yêu cầu buộc ông D, bà Bé B trả số tiền vốn vay còn nợ là 750.000.000 đồng, yêu cầu trả lãi với lãi suất 2%/tháng của số tiền vay 350.000.000 đồng từ ngày 23/12/2021 và số tiền vay 400.000.000 đồng từ ngày 19/02/2022 đến khi ông D, bà Bé B trả xong.

Tại phiên tòa, bà Châu A yêu cầu ông D, bà Bé B có trách nhiệm trả cho bà tiền vốn vay còn nợ là 290.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thu N, bà Nguyễn Thị Thanh Nh trình bày:*

Do đất bà N sử dụng giáp ranh đất với ông D nên bà N cùng với bà Nh thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D, đất thuộc thửa 4, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.065,5m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng, giữa bà N, bà Nh với ông D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 792, quyển số 02/2022 ngày 22/11/2022. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, do ông D có vay nợ gốc 229.040.000 đồng, lãi 8.602.000 đồng, tổng cộng 237.642.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 07954, 04849, 07459 của N hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Thanh Bình và Hợp đồng thế chấp số 2020.203 ngày 26/10/2020. Vì vậy bà N và bà Nh phải trả tiền cho N hàng xong thì bà N, bà Nh mới lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm hợp đồng chuyển nhượng tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của huyện Thanh Bình. Đến ngày 28/11/2022, bà N, bà Nh được biết hồ sơ bị bà Đinh Thị Châu A nộp đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất mà ông D ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N, bà Nh.

Tại đơn khởi kiện ngày 16/8/2022, bà N, bà Nh yêu cầu ông D tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 4, tờ bản đồ 36, diện tích 2.065,5m².

Tại đơn khởi kiện ngày 28/11/2022, bà N, bà Nh yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, bà Nh với ông D diện tích 2.065,5m², thuộc thửa 04, tờ bản đồ số 36, mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, tại xã Tân TH, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp, do ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2022.

Tại phiên tòa, do bà Châu A không còn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với diện tích đất chuyển nhượng nêu trên, giữa bà N, bà Nh với ông D không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, nên bà N, bà Nh rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn P Đ trình bày:*

Vào năm 2022, ông Nguyễn P Đ có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Hoàn Mỹ diện tích 2.768,1m² thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 36, mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại xã Tân TH, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/8/2022 cho ông Nguyễn P Đ.

Phần đất nêu trên của ông Đ tiếp giáp với đất ông Nguyễn Quang D và bà Phạm Thị Bé B nhưng từ đó đến nay giữa hai bên chưa có trụ ranh.

Quá trình ông Đ sử dụng đất, ông D, bà Bé B có lấn ranh sang phần đất của ông với diện tích khoảng 172,59m² (chiều ngang khoảng 2,84m, chiều dài khoảng 60,77m). Ông D, bà Bé B tự ý trồng chuối, dừa, ... trên phần đất này. Hiện tại trên đất có khoảng 50 - 60 cây chuối và 02 cây dừa.

Tại đơn khởi kiện, ông Đ yêu cầu ông D, bà Bé B di dời khoảng 50 – 60 cây chuối, 02 cây dừa trên diện tích đất 172,59m² và giao trả cho ông Đ diện tích đất 172,59m², thuộc một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.768,1m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, tại xã Tân TH, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho ông Đ ngày 10/8/2022.

Tại phiên tòa, ông Đ rút toàn bộ yêu cầu độc lập về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất trong vụ án vì các bên đã thống nhất được ranh với nhau, thể hiện tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2023.

** Tại Bản khai ngày 09/12/2022, bị đơn Nguyễn Quang D trình bày:*

Ông D có nợ của bà Châu A 1.150.000.000 đồng, nợ của bà Nhung 350.000.000 đồng, nợ bà H 930.000.000 đồng, nợ N hàng HD 3.330.000.000 đồng, đóng thuế 10.500.000 đồng, đóng công chứng, chứng thực 12.700.000 đồng.

Vào tháng 4/2022, ông D có chuyển nhượng cho bà Châu A căn nhà tại thị trấn Thanh Bình với giá là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng), bà Châu A đồng ý trả nợ cho ông D số tiền gồm: Nợ bà Châu A 850.000.000 đồng, nợ bà Nhung

350.000.000 đồng, nợ N hàng HD 3.330.000.000 đồng, đóng thuế 10.500.000 đồng, đóng công chứng, chứng thực 12.700.000 đồng. Tổng cộng bà Châu A đồng ý trả cho ông D tiền nợ là 4.553.200.000 đồng, căn trừ vào tiền bán nhà là 5.000.000.000 đồng thì bà Châu A còn nợ ông D 446.800.000 đồng, bà Châu A đồng ý tiếp tục trả số tiền này vào khoản nợ của ông D nợ bà H là 930.000.000 đồng, như vậy ông D còn nợ lại bà H là 483.200.000 đồng. Sau đó, bà H và bà Châu A thống nhất số tiền mua bán nhà 5.000.000.000 đồng là tiền mua bán nhà của bà Châu A và bà H, và ông D đồng ý trả phân nửa số tiền nợ 483.200.000 đồng cho mỗi người là 241.600.000 đồng. Sau này, ông D có trả được cho bà H, bà Châu A mỗi người 50.000.000 đồng nên ông D còn nợ lại bà Châu A và bà H mỗi người là 191.600.000 đồng.

Đối với số tiền còn nợ lại bà Châu A là 300.000.000 đồng trong số tiền 1.150.000.000 đồng thì ông D có hùn với bà Châu A mua nhà của bà Loan là 200.000.000 đồng, nhưng sau đó vì không mua nữa và đồng ý lấy số tiền này trả nợ cho bà Châu A nên còn nợ bà Châu A số tiền 100.000.000 đồng. Ngoài ra, ông D có hùn với bà Châu A mua nền nhà của ông Huỳnh Văn P là 100.000.000 đồng, nay ông D không mua nữa đồng ý lấy 100.000.000 đồng này trả cho bà Châu A.

Nay ông D đồng ý trả cho bà Châu A số tiền là 290.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với bà N và bà Nh thì ông D đồng ý tiếp tục thực hiện, thống nhất với yêu cầu của bà N và bà Nh.

** Tại Bản khai ngày 28/11/2022 và bản khai ngày 09/12/2022, bị đơn bà Phạm Thị Bé B trình bày:*

Trước đây chồng bà Bé B là ông Nguyễn Quang D có vay tiền của bà Đinh Thị Châu A tổng cộng là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

Vào tháng 4/2022, bà Bé B có chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Đường 3/2, thị trấn Thanh Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp cho bà Châu A để trừ nợ, giá tiền chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Được trừ nợ như sau: Trả N hàng HD Bank - Chi nhánh Cao Lãnh 3.330.000.000 đồng, đóng thuế chuyển quyền sử dụng đất 10.500.000 đồng, đóng công chứng và chi phí đi lại 12.700.000 đồng, nợ bà Châu A 1.200.000.000 đồng, cộng số tiền bà Châu A trừ nợ là 4.552.900.000 đồng, bà Bé B còn dư lại 447.100.000 đồng.

Chồng bà Bé B làm ăn thất bại nợ nần, bà Bé B có thành ý bán đất để trừ hết nợ, bà giao toàn bộ giấy tờ cho bà Châu A đi làm hết xong thì bà Bé B đã trừ nợ cho bà Châu A hết, số tiền dư lại bao nhiêu bà Bé B tiếp tục trả cho người khác. Do suy nghĩ quá đơn giản, nghĩ rằng trừ nợ xong coi như hết trách nhiệm, biên nhận hồng trắng từ từ hủ lấy lại, vì khi bà Bé B chuyển nhượng đất bà rất đau lòng, bà có nhờ bà Nguyễn Thị H lấy lại biên nhận giùm nhưng bà Châu A chưa đưa.

Hiện tại, bà Bé B khẳng định bà không có thiếu tiền gì với bà Châu A, bà chỉ sơ suất là chưa lấy lại biên nhận của chồng bà khi bà Bé B trả tiền. Lúc bà Bé B thanh toán tiền cho bà Châu A có bà H chứng kiến. Nay bà Châu A lấy biên nhận nợ cũ mà bà Bé B đã trả rồi thưa nói là bà Bé B chưa trả nợ.

Bà Bé B không đồng ý trả cho bà Châu A số tiền 390.000.000 đồng vì đó là khoản nợ riêng của ông D với bà Châu A, không có liên quan đến bà Bé B.

** Tại Tờ tường trình ngày 11/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn P trình bày:*

Ông P treo bán bán nền trong xã Tân Mỹ. Sáng ngày 17/02/2022, ông D chạy xe qua nhà ông P hỏi mua nền nhà. Ông D nói rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới của vợ chồng ông P tính cấp năm 2019 đổi lại còn diện tích 132,5m². Ông D hỏi ông bán nền nhà giá bao nhiêu, ông trả lời bán 01 (Một) tỷ, bán buôn đuôi, thủ tục giấy tờ giao bên mua đi làm, thuê chuyển qua đất thổ, thuê chuyển nhượng, sang tên, thuê trước bạ, các khoản thu ở địa phương, bên mua chịu hết. Sau đó, ông D chở ông P vào xã Tân Mỹ xem nền nhà, xem xong ông D chở ông P về nhà ông P. Rồi ông D đồng ý mua nền nhà của ông P giá 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), ông D chạy về nhà, qua N hàng rút tiền mặt đem tiền qua bỏ cọc số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Hai bên tiến hành làm hợp đồng, bên bán gọi tắt là Bên A – Bên mua gọi tắt là Bên B trong hợp đồng ghi rõ từng khoản Bên B bỏ cọc 200.000.000 đồng Đợt 1, Đợt 2 còn lại số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Ký giấy sang tên xong tại Ủy ban nhân dân xã Tân Mỹ Bên B chồng tiền đủ cho Bên A. Nếu Bên B không có ý định mua nữa, xem như mất toàn bộ số tiền đặt cọc. Bên A giao cho Bên B diện tích sau khi cấp đổi lại giấy chứng nhận mới.

Hợp đồng ký xong ngày 17/02/2022. Bên A – ông P, Bên B – ông D không có người thứ 3, không ai chứng kiến, hợp đồng lập thành 2 bản, mỗi bên 1 bản.

Hai ngày sau là ngày 19/02/2022, ông P giới thiệu cho ông D mua thêm 01 nền nhà ngang 4 mét dài 20 mét. Nghe nói mua 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) cách một cái nhà ngang 4 mét tới nền ngang 6,5 mét của ông P, ông D mua (bỏ cọc).

Về tài sản của vợ chồng ông D bán lại cho bà Châu A: Tài sản thứ nhất, 01 nền nhà ngang 4 mét dài 20 mét ở trong Tân Mỹ, ông D bán lại cho bà Châu A. Giấy chứng nhận ông P nhớ cấp vào cuối tháng 4/2022 bà Châu A có đưa ông P xem; Tài sản thứ hai là căn nhà đôi, ngang 8 mét dài 17 mét tại chợ Thanh Bình. Vợ ông D tên Bé B đứng ra bán cho bà Châu A giá 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) trừ nợ. Sau đó, bà Châu A bán lại căn nhà nói trên cho vợ chồng ông Nh.

** Tại Bản khai ngày 14/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:* Tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà Châu A với ông D, bà Bé B thì bà H không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì, bà không có yêu cầu, không có tranh chấp đối với số tiền vay trong vụ án. Nếu có phát sinh tranh chấp thì bà sẽ khởi kiện vụ án khác.

*** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:**

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử của Thẩm phán; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của các đương sự: Các đương sự đã thực hiện đầy

đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông D, bà Bé B có trách nhiệm trả cho bà Châu A số tiền vay là 290.000.000 đồng. Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thu N, bà Nguyễn Thanh Nh về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn P Đ về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án 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:

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về dân sự hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ranh giới quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Nguyễn Quang D có địa chỉ tại xã Tân Long, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp, và bà Phạm Thị Bé B có địa chỉ tại xã Tân TH, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp, đồng thời đối tượng tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ranh giới quyền sử dụng đất là thửa 03, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã Tân TH, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ ba, bà Châu A, bà N, bà Nh, ông Đ có mặt tại phiên tòa, ông D, bà Bé B, bà H vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông P vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông D, bà Bé B, bà H, ông P theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về tranh chấp hợp đồng vay tài sản: Xét yêu cầu khởi kiện của bà Châu A về yêu cầu ông D và bà Bé B có trách nhiệm trả nợ tiền vốn vay là 290.000.000 đồng, không yêu cầu trả tiền lãi. Xét thấy:

[2.1.1] Đối với ông Nguyễn Quang D: Ông D thừa nhận vào tháng 4 năm 2022, ông D và bà Đinh Thị Châu A, bà Nguyễn Thị H thỏa thuận bà Châu A, bà H trả nợ thay cho ông D tổng số tiền nợ của ông D là 5.483.200.000 đồng căn trừ vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở của ông D chuyển nhượng đất và bán nhà cho bà Châu A, bà H với giá là 5.000.000.000 đồng thì ông D còn nợ bà H số tiền vay là 483.200.000 đồng. Sau đó, giữa ông D với bà Châu A, bà H thống nhất thỏa thuận tiền nợ vay còn lại 483.200.000 đồng là ông D nợ bà Châu A và bà H, tương ứng ông D nợ bà Châu A, bà H mỗi người số tiền là 241.600.000 đồng. Sau đó, ông D đã trả được cho bà Châu A, bà H mỗi người số tiền 50.000.000 đồng nên còn nợ bà Châu A, bà H mỗi người số tiền là

191.600.000 đồng. Ngoài ra, trong năm 2022, ông D còn nợ tiền vay của bà Châu A là 300.000.000 đồng trong số tiền vay 1.150.000.000 đồng đã trả được 850.000.000 đồng trong số tiền cần trừ tiền chuyển nhượng nhà đất nêu trên, ông D đã trả được cho bà Châu A 200.000.000 đồng, còn nợ 100.000.000 đồng. Tổng cộng ông D còn nợ bà Châu A số tiền vay 291.600.000 đồng. Ý kiến ông D thống nhất trả cho bà Châu A số tiền là 290.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của bà.

[2.1.2] Đối với bà Phạm Thị Bé B:

Đối với số tiền vay còn nợ 190.000.000 đồng: Tại bản khai ngày 28/11/2022 bà Bé B trình bày, bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Châu A vào tháng 4 năm 2022 với giá là 5.000.000.000 đồng được trừ vào tiền nợ của bà Bé B như các khoản nợ mà ông D thỏa thuận cần trừ tiền chuyển nhượng nhà, đất giữa ông D với bà Châu A, bà H là 5.000.000.000 đồng gồm các khoản là trả nợ N hàng HD Bank 3.330.000.000 đồng, đóng thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10.500.000 đồng, đóng công chứng và chi phí đi lại 12.700.000 đồng, nợ bà Châu A 1.200.000.000 đồng, khoản dư còn lại bà Bé B tiếp tục trả cho người khác. Căn cứ nội dung tại giấy tính tiền do bà Bé B cung cấp thì bà còn nợ bà Châu A số tiền 483.200.000 đồng, khoản tiền này phù hợp với khoản tiền ông D còn nợ bà Châu A, bà H là 483.200.000 đồng khi các bên cần trừ nợ. Nên xác định khoản nợ cần trừ vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bé B với bà Châu A và khoản nợ cần trừ vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở giữa ông D với bà Châu A, bà H là một khoản nợ và là nợ chung của ông D và bà Bé B.

Đối với số tiền vay còn nợ 300.000.000 đồng, đã trả được 200.000.000 đồng, còn nợ 100.000.000 đồng. Xét thấy: Khoản nợ 300.000.000 đồng là số tiền nợ còn lại trong khoản nợ 1.150.000.000 đồng đã được các bên thỏa thuận cần trừ một phần là 850.000.000 đồng vào tiền chuyển nhượng nhà đất, đồng thời khoản nợ 1.150.000.000 đồng được hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông D với bà Bé B tính đến tháng 4/2022. Vì vậy, khoản tiền còn nợ 100.000.000 đồng được xác định là tiền nợ chung của ông D, bà Bé B với bà Châu A.

Do đó, bà Châu A yêu cầu ông D và bà Bé B có trách nhiệm trả cho bà số tiền còn nợ 290.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi là có căn cứ chấp nhận.

Đối với bà Nguyễn Thị H không có yêu cầu độc lập về số tiền nợ là 191.600.000 đồng, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, trường hợp có phát sinh tranh chấp thì bà H có quyền khởi kiện vụ án khác.

[2.2] Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Do bà N, bà Nh xin rút yêu cầu độc lập về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, bà Nh với ông D ngày 22/11/2022 nên đình chỉ đối với yêu cầu này của bà N, bà Nh.

[2.3] Về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất: Do ông Đ xin rút yêu cầu độc lập về yêu cầu ông D, bà Bé B di dời khoảng 50 – 60 cây chuối, 02 cây dừa để giao trả cho ông diện tích đất 172,59m² thuộc một phần thửa 03, tờ bản đồ số 36, tại xã Tân TH, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp nên đình chỉ đối với yêu cầu này của ông Đ.

[3] Xét ý kiến của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ

chấp nhận.

[4] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu A nên ông D, bà Bé B phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; bà N, bà Nh, ông Đ rút toàn bộ yêu cầu độc lập nên được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Bà N và bà Nh tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.143.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 800.000 đồng, tổng cộng là 3.943.000 đồng, bà N và bà Nh đã nộp và chi xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các điều 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 33 và Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Khoản 3 Điều 18, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Châu A.

Buộc ông Nguyễn Quang D và bà Phạm Thị Bé B có trách nhiệm trả cho bà Đinh Thị Châu A số tiền vay còn nợ là 290.000.000 đồng.

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

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thu N và bà Nguyễn Thị Thanh Nh về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, bà Nh với ông D ngày 22/11/2022 đối với diện tích 2.065,5m², thuộc thửa 04, tờ bản đồ số 36, mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, tại xã Tân TH, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp, được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình cấp cho ông Nguyễn Quang D ngày 11/6/2019.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn P Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Quang D, bà Phạm Thị Bé B di dời khoảng 50 – 60 cây chuối, 02 cây dừa để giao trả cho ông diện tích đất 172,59m² thuộc một phần thửa 03, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.768,1m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, tại xã Tân TH, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho ông Nguyễn P Đ ngày 10/8/2022.

4. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Quang D và bà Phạm Thị Bé B chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 14.500.000 đồng.

Trả cho bà Nguyễn Thu N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0014481 ngày 30/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Trả cho ông Nguyễn P Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002075 ngày 22/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

5. Về chi phí tố tụng khác:

Bà Nguyễn Thu N và bà Nguyễn Thị Thanh Nh tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.143.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 800.000 đồng, tổng cộng là 3.943.000 đồng, bà N và bà Nh đã nộp và chi xong.

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.

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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Ngô Văn Khon – Phạm Văn Liệt

Trần Xuân Nữ

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND H. Thanh Bình;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Xuân Nữ