TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHÚC THỌ, TP. HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

---

Bản án số: 05/2021/ST-DS
Ngày 07 - 10 - 2021
V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚC THỌ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Đức Hiếu
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thu Hương và ông Nguyễn Văn học
- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị An, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Khuất Thu Hương, Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2020/TLST - DS ngày 08 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07[A]/2021/QĐST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2021 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2021/QĐST-DS ngày 15/7/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2021/QĐST-DS ngày 03/8/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Hữu Th, sinh năm 1960. Có mặt
Địa chỉ: Tổ X, phường PD, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Bị đơn: Ông Đỗ Ngh, sinh năm 1940. Có mặt
Địa chỉ: Thôn Y, xã LH, huyện Phúc Thọ
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Bà Đỗ Thị D, sinh năm 1963. Vắng mặt
Địa chỉ: Thôn Y, xã LH, huyện Phúc ThọH
2. Ông Đỗ Nh, sinh năm 1965. Có mặt
Địa chỉ: Thôn Y, xã LH, huyện Phúc Thọ
3. Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1967. Vắng mặt
Địa chỉ: Thôn Y, xã LH, huyện Phúc Thọ
4. Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1971. Vắng mặt
Địa chỉ: Thôn Y, xã LH, huyện Phúc Thọ
5. Bà Đỗ Thị V, sinh năm 1973. Vắng mặt
Địa chỉ: Thôn 3, xã LH, huyện Phúc Thọ
6. Ông Đỗ Kim Ng, sinh năm 1976. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn Y, xã LH, huyện Phúc Thọ

7. Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1979. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn 7, xã LH, huyện Phúc Thọ

8. Ông Đỗ Đ, sinh năm 1984. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn Y, xã LH, huyện Phúc Thọ

9. Bà Tạ Thị Ng, sinh năm 1988. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn Y, xã LH, huyện Phúc Thọ

10. Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1962

Địa chỉ: Thôn Y, xã LH, huyện Phúc Thọ

Người đại diện theo ủy quyền của bà L:

Ông Đỗ Hữu Th, sinh năm 1960. Có mặt

Địa chỉ: Tổ X, phường PD, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản lấy lời khai, nguyên đơn là ông Đỗ Hữu Th trình bày: Gia đình ông Th và gia đình ông Đỗ Ngh cùng ở cụm 10 (nay là Thôn Y), xã LH, huyện Phúc Thọ nên quen biết nhau. Vào khoảng cuối năm 2003, vợ chồng ông Ngh bà T sang nhà ông Th hỏi vay tiền để làm ăn. Ông Th đồng ý cho ông Ngh và bà T vay số tiền 07 triệu đồng, thời hạn vay 1 năm, lãi suất 2%/tháng, phương thức trả nợ: tháng 6/2004 trả 4.340.000đồng và tháng 12/2004 trả nốt 4.340.000đồng, ông Ngh và bà T thế chấp cho ông Th Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 266, tờ bản đồ số 9 tại xã LH, huyện Phúc Thọ đứng tên hộ ông Đỗ Ngh; nếu đến hạn trả nợ mà vợ chồng ông Ngh không trả được thì ông Th được quyền sử dụng một phần diện tích đất của thửa đất mà vợ chồng ông Ngh thế chấp, cụ thể ông Th được sử dụng 4m đất chiều rộng mặt đường xóm phía giáp đất của bà M (nay là hộ ông L), chiều dài chạy sâu hết đất của ông Ngh. Vợ chồng ông Ngh viết giấy vay tiền và nhận tiền ngày 19/12/2003. Quá hạn trả nợ rất dài nhưng vợ chồng ông Ngh không trả tiền cho ông Th. Nhiều lần ông Th đòi nhưng ông Ngh cứ khất lần. Ông Th đã làm đơn đề nghị Công an và chính quyền địa phương yêu cầu vợ chồng ông Ngh trả nợ. Vợ chồng ông Ngh tiếp tục hứa hẹn thời hạn trả nợ, nếu không trả được thì tự nguyện cắt đất trả ông Th theo đúng thỏa thuận khi vay tiền. Khi hết thời hạn hẹn trả nợ, vợ chồng ông Ngh vẫn không trả được nợ và đồng ý cắt 4m đất chiều dài mặt ngõ kể từ giáp đất bà M về phía đất của ông Ngh, chiều dài hết đất của ông Ngh của thửa đất số 266, tờ bản đồ số 9 tại xã LH, huyện Phúc Thọ. Khi ông Th xây tường bao phần đất vợ chồng ông Ngh cắt để trả nợ thì ông Ngh không đồng ý. Ông Th đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án huyện Phúc Thọ yêu cầu vợ chồng ông Ngh trả nợ. Tòa án hòa giải, vợ chồng ông Ngh không có tiền trả nợ và thỏa thuận với ông Th rút đơn khởi kiện, vợ chồng ông Ngh sẽ làm thủ

tục chuyển nhượng phần đất cho ông Th như khi vay tiền năm 2003 các bên đã thỏa thuận trong giấy vay tiền. Ông Th chưa tin tưởng ông Ngh nên chỉ đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án để các bên tự thỏa thuận và Tòa án đã ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án ngày 27/9/2007. Vợ chồng ông Ngh đề nghị chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th bà L 107m^2 đất ở trong thửa đất số 266, tờ bản đồ số 9 tại xã LH, huyện Phúc Thọ mà ông Ngh đang sử dụng với giá 100.000.000đồng. Vợ chồng ông Th đồng ý.

Ngày 16/11/2007, ông Ngh làm đơn đề nghị UBND xã LH tách 1 phần của thửa đất số 266, tờ bản đồ số 9 tại xã LH, huyện Phúc Thọ của ông Ngh. UBND xã LH và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phúc Thọ đã tiến hành thẩm tra, đo đạc và tách diện tích 107m^2 đất ở thành thửa đất số 266^c từ thửa đất số 266, có kích thước và vị trí: Phía Đông Bắc giáp đường xóm dài 4m, phía Tây Nam giáp bà Ban dài 4m, phía Tây Bắc giáp thửa 266 của ông Ngh dài 27.1m, phía Đông Nam giáp đất ông Th dài 26.4m.

Ngày 16/11/2007, vợ chồng ông Th bà L và vợ chồng ông Ngh bà T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó: Ông Đỗ Ngh và bà Đỗ Thị T chuyển nhượng cho ông Đỗ Hữu Th và Đỗ Thị L thửa đất số 266^c, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Cụm 10 (nay là Thôn Y), xã LH, huyện Phúc Thọ, diện tích 107m^2 đất ở, giá chuyển nhượng 100 triệu đồng. Hai bên thống nhất tổng tiền gốc và tiền lãi mà vợ chồng ông Ngh vay của ông Th từ ngày 19/12/2003 đến ngày 16/11/2007 là 56.350.000đồng. Vợ chồng ông Th phải trả thêm cho vợ chồng ông Ngh số tiền 43.650.000đồng nữa. Vợ chồng ông Th đã trả đủ cho vợ chồng ông Ngh số tiền 43.650.000đồng cùng ngày 16/11/2007. Trong thời hạn 05 năm kể từ ngày 16/11/2007, ông Ngh có nhu cầu chuộc lại thửa đất số 266^c thì chỉ phải trả cho ông Th số tiền 100.000.000đồng và ông Th trả Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Ngh; ông Th không được chuyển nhượng thửa đất số 266^c trong thời gian 05 năm này. Các thỏa thuận này được lập thành Phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cùng ngày 16/11/2007.

Ngày 19/11/2007, vợ chồng ông Ngh và vợ chồng ông Th cùng đến UBND xã LH ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 16/11/2007 và được ông Phó Chủ tịch UBND xã LH, huyện Phúc Thọ chứng thực Hợp đồng này.

Ngày 28/11/2007, ông Th làm thủ tục xin cấp Giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 266^c. Sau khi các thủ tục xin cấp Giấy CNQSD đất đã hoàn tất, chỉ chờ ngày cấp Giấy CNQSD đất, ông Th mới đến Tòa án rút đơn khởi kiện. Ngày 17/3/2008, Tòa án huyện Phúc Thọ ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Ngày 11/4/2008, UBND huyện Phúc Thọ cấp Giấy CNQSD đất số AM 568511 thửa đất số 266^c, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Cụm 10 (nay là Thôn Y), xã LH, huyện Phúc Thọ, diện tích 107m^2 đất ở đứng tên chủ sử dụng đất là hộ ông Đỗ Hữu Th và bà Đỗ Thị L.

Sau khi vợ chồng ông Th được nhà nước cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 266^{c}, ông Ngh hỏi mượn để trồng rau và chăn nuôi. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông Th đồng ý. Khoảng năm 2015, ông Th có nhu cầu sử dụng thửa đất này và đòi ông Ngh nhưng ông Ngh khất lần rồi lại chây ì không trả. Khoảng cuối năm 2018, ông Th đã làm đơn đề nghị UBND xã LH giải quyết yêu cầu ông Ngh trả lại thửa đất số 266^{c} cho vợ chồng ông Th nhưng ông Ngh không hợp tác.

Nay ông Th đề nghị Tòa án yêu cầu ông Đỗ Ngh phải trả cho vợ chồng ông thửa đất số 266^{c}, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Cụm 10 (nay là Thôn Y), xã LH, huyện Phúc Thọ, diện tích 107m^2 đất ở. Tại phiên tòa, ông Th tự nguyện thanh toán cho ông Ngh giá trị các công trình, cây cối trên đất số tiền 10 triệu đồng.

Bị đơn là ông Đỗ Ngh trình bày: Gia đình ông Th và gia đình ông Ngh cùng ở cụm 10 (nay là Thôn Y), xã LH, huyện Phúc Thọ nên quen biết nhau. Vào khoảng cuối năm 2003, ông Ngh cùng vợ là bà T sang nhà ông Th hỏi vay tiền để sản xuất và chăn nuôi. Ông Th đồng ý cho vợ chồng ông Ngh và bà T vay số tiền 07 triệu đồng, thời hạn vay 1 năm, lãi suất 2%/tháng, phương thức trả nợ: tháng 6/2004 trả 4.340.000đồng và tháng 12/2004 trả nốt 4.340.000đồng, ông Ngh và bà T thế chấp cho ông Th Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 266, tờ bản đồ số 9 tại xã LH, huyện Phúc Thọ đứng tên hộ ông Đỗ Ngh; nếu đến hạn trả nợ mà vợ chồng ông Ngh không trả được thì ông Th được quyền sử dụng một phần diện tích đất của thửa đất mà vợ chồng ông Ngh thế chấp, cụ thể ông Th được sử dụng 4m đất chiều rộng mặt đường xóm phía giáp đất của bà M (nay là hộ ông L), chiều dài chạy sâu hết đất của ông Ngh. Vợ chồng ông Ngh viết giấy vay tiền và đã nhận tiền ngày 19/12/2003. Sau khi vay được tiền, vợ chồng ông Ngh đã đầu tư chế biến sắn và chăn nuôi nhưng đều thua lỗ. Đến hạn trả nợ, ông Th đến đòi nợ nhưng vợ chồng ông xin khất nhiều lần. Ông Th đã làm đơn đề nghị Công an và chính quyền địa phương yêu cầu vợ chồng ông Ngh trả nợ. Vợ chồng ông Ngh tiếp tục hứa hẹn thời hạn trả nợ, nếu không trả được thì tự nguyện cắt đất trả ông Th theo đúng thỏa thuận khi vay tiền. Hết thời hạn khất nợ, vợ chồng ông Ngh vẫn không trả được tiền nên ông Th đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án huyện Phúc Thọ yêu cầu vợ chồng ông Ngh trả nợ. Tòa án hòa giải, vợ chồng ông Ngh không có tiền trả nợ và thỏa thuận với ông Th rút đơn khởi kiện, vợ chồng ông Ngh sẽ làm thủ tục chuyển nhượng phần đất cho ông Th như khi vay tiền năm 2003 các bên đã thỏa thuận trong giấy vay tiền.

Ông Ngh thỏa thuận với ông Th giá chuyển nhượng 4m đất mặt đường của ông Ngh phía giáp đất bà M chạy sâu hết đất của ông Ngh bán theo giá đất tại thời điểm đó tại địa phương nhưng ông Th không đồng ý. Ông Th bảo không mua bán gì hết mà chỉ hỗ trợ thôi nhưng ông Ngh không đồng ý. Ngày 16/11/2007, vợ chồng ông vào nhà ông Th để thỏa thuận việc vợ chồng ông vay tiền của ông Th. Chỉ có ông Th ở nhà và mời ông uống bia rồi đưa cho vợ chồng

ông tờ giấy bảo ký vào. Ông đọc thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nói: "tôi có bán đất đâu mà ký". Ông Th nói 2 bác cứ ký vào đây, đâu sẽ có đó. Vì vậy, ông và bà T cùng ký vào mục Bên A của Hợp đồng. Các bên thỏa thuận tổng tiền gốc và tiền lãi mà vợ chồng ông Ngh vay của ông Th từ ngày 19/12/2003 đến ngày 16/11/2007 khoảng 60.000.000đồng (ông Ngh không nhớ chính xác con số). Ông Th hỗ trợ thêm cho vợ chồng ông Ngh số tiền khoảng 40.000.000đồng nữa (ông Ngh không nhớ chính xác con số). Ông Ngh đã nhận đủ số tiền ông Th hỗ trợ thêm. Việc vợ chồng ông Th được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 266^{c}, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Cụm 10 (nay là Thôn Y), xã LH, huyện Phúc Thọ, ông Ngh không biết. Khi ông Ngh cùng con trai là Đỗ Kim Ng và Đỗ Đ mang 120 triệu đồng đến trả nợ chỉ có ông Th ở nhà, ông Th nói đã làm bìa đỏ thửa đất số 266^{c} đứng tên vợ chồng ông Th và không cho chuộc thì ông Ngh mới biết. Bà Đỗ Thị T chết ngày 19/11/2009 không để lại di chúc.

Nay ông Th đề nghị Tòa án yêu cầu ông Đỗ Ngh phải trả cho vợ chồng ông Th thửa đất số 266^{c}, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Cụm 10 (nay là Thôn Y), xã LH, huyện Phúc Thọ, diện tích 107m^2 đất ở, ông Ngh không đồng ý. Ông Ngh đề nghị trả toàn bộ tiền gốc và tiền lãi cho ông Th theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của ông Đỗ Ngh và bà Đỗ Thị T trình bày: Ông Đỗ Ngh và Đỗ Thị T sinh được 8 người con là: Đỗ Thị D, Đỗ Nh, Đỗ Thị T, Đỗ Thị L, Đỗ Thị V, Đỗ Kim Ng, Đỗ Thị H, và Đỗ Đ. Tất cả đều đang cư trú tại xã LH, huyện Phúc Thọ.

Nguồn gốc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Cụm 10 (nay là Thôn Y), xã LH, huyện Phúc Thọ, diện tích 107m^2 đất ở mà ông Đỗ Hữu Th khởi kiện đòi ông Đỗ Ngh là của các cụ để lại cho ông Ngh bà T. Việc ông Ngh bà T bán thửa đất số 266c (một phần thửa đất số 266) cho ông Th và bà L, các con không ai biết gì, ông Ngh bà T cũng không nói gì với các con về việc này mà chỉ nói vay của ông Đỗ Hữu Th 07 triệu đồng. Còn ông Ngh bà T đã trả tiền cho ông Th hay chưa thì các con không biết.

Ngày 19/11/2009, bà Đỗ Thị T chết không để lại di chúc.

Nay ông Th khởi kiện đòi ông Ngh phải trả cho ông Th thửa đất số 266c, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Cụm 10 (nay là Thôn Y), xã LH, huyện Phúc Thọ, diện tích 107m^2 đất ở thì các con của ông Ngh và bà T không đồng ý. Nếu ông Ngh bà T có vay tiền của ông Th mà chưa trả thì phải trả tiền cho ông Th theo quy định của pháp luật, không phải trả đất.

Các tài sản, cây cối hiện tại trên thửa đất số 266c là của ông Ngh và bà T tạo lập. Anh Đỗ Đ mới cải tạo lại một phần chuồng lợn nhưng không yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị L ủy quyền cho ông Đỗ Hữu Th trình bày: Bà L đồng ý với trình bày và yêu cầu giải quyết của ông Th, không bổ sung gì thêm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các bên không đạt được thỏa thuận.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án, Hội đồng xét xử và đương sự thực hiện đúng trình tự, thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Đỗ Hữu Th: Buộc ông Đỗ Ngh phải trả cho ông Đỗ Hữu Th và bà Đỗ Thị L thửa đất số 266c, tờ bản đồ số 9, diện tích 107m^2, địa chỉ: Cụm 10 (nay là Thôn Y), xã LH, huyện Phúc Thọ. Ông Th và bà L được sở hữu toàn bộ tài sản và cây cối trên thửa đất số 266c, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Cụm 10 (nay là Thôn Y), xã LH, huyện Phúc Thọ nhưng phải thanh toán cho ông Đỗ Ngh số tiền 663.000đồng. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Th và bà L thanh toán cho ông Ngh số tiền 10 triệu đồng. Ông Đỗ Ngh là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí. Ông Th và bà L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về nguồn gốc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 9, diện tích 358m^2, địa chỉ: Cụm 10 (nay là Thôn Y), xã LH, huyện Phúc Thọ: Thửa đất này có nguồn gốc do cha ông để lại cho vợ chồng ông Đỗ Ngh và và Đỗ Thị T. Ngày 19/9/2003, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Phúc Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này đứng tên chủ sử dụng đất là hộ ông Đỗ Ngh. Việc UBND huyện Phúc Thọ cấp cho chủ sử dụng đất hộ ông Đỗ Ngh là không đúng với quy định của pháp luật về đất đai mà chủ sử dụng đất phải là ông Đỗ Ngh và bà Đỗ Thị T mới đúng và chính UBND huyện Phúc Thọ cũng xác nhận việc này. Vì vậy, các con của vợ chồng ông Ngh bà T không phải là đồng chủ sử dụng thửa đất này. Lẽ ra cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 050085 ngày 19/9/2003 do UBND huyện Phúc Thọ cấp cho hộ ông Đỗ Ngh đối với thửa đất số 266, tờ bản đồ số 9, diện tích 358m^2, địa chỉ: Cụm 10 (nay là Thôn Y), xã LH, huyện Phúc Thọ vì cấp cho chủ sử dụng không đúng đối tượng. Tuy nhiên, ngày 19/11/2007, vợ chồng ông Ngh bà T lập hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 266 này cho vợ chồng ông Th bà L vẫn không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chính ông Ngh bà T đối với thửa đất này nên không cần thiết phải hủy.

[2]. Đối với yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 266c, tờ bản đồ số 9, , diện tích 107m2, địa chỉ: Cụm 10 (nay là Thôn Y), xã LH, huyện Phúc Thọ của ông Đỗ Hữu Th và bà Đỗ Thị L:

Ngày 16/11/2007, ông Đỗ Ngh làm đơn đề nghị UBND xã LH tách 1 phần thửa đất số 266, tờ bản đồ số 9 tại xã LH, huyện Phúc Thọ của vợ chồng ông Ngh bà T. UBND xã LH và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phúc Thọ đã thẩm tra, đo đạc và tách diện tích 107m^2 đất ở thành thửa đất số 266^c từ thửa đất số 266, có kích thước và vị trí: Phía Đông Bắc giáp đường xóm dài 4m, phía Tây Nam giáp bà Ban dài 4m, phía Tây Bắc giáp thửa 266 của ông Ngh dài 27.1m, phía Đông Nam giáp đất ông Th dài 26.4m.

Cùng ngày 16/11/2007, vợ chồng ông Th bà L và vợ chồng ông Ngh bà T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó: Ông Đỗ Ngh và bà Đỗ Thị T chuyển nhượng cho ông Đỗ Hữu Th và Đỗ Thị L thửa đất số 266^{c}, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Cụm 10 (nay là Thôn Y), xã LH, huyện Phúc Thọ, diện tích 107m^2 đất ở, giá chuyển nhượng 100 triệu đồng. Hai bên thống nhất tổng tiền gốc và tiền lãi mà vợ chồng ông Ngh bà T vay của ông Th từ ngày 19/12/2003 đến ngày 16/11/2007 là 56.350.000đồng. Vợ chồng ông Th bà L phải trả thêm cho vợ chồng ông Ngh số tiền 43.650.000đồng nữa. Vợ chồng ông Ngh đã nhận đủ số tiền 43.650.000đồng cùng ngày 16/11/2007. Cũng vào ngày 16/11/2007, các bên có lập Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất với nội dung: Trong thời hạn 05 năm kể từ ngày 16/11/2007, ông Ngh có nhu cầu chuộc lại thửa đất số 266^{c} thì chỉ phải trả cho ông Th số tiền 100.000.000đồng và ông Th trả Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Ngh; ông Th không được chuyển nhượng thửa đất số 266^{c} trong thời gian 05 năm này.

Ngày 19/11/2007, vợ chồng ông Ngh và vợ chồng ông Th cùng đến UBND xã LH ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 16/11/2007 và được UBND xã LH, huyện Phúc Thọ chứng thực Hợp đồng này.

Ngày 28/11/2007, ông Th làm thủ tục xin cấp Giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 266^{c}. Ngày 11/4/2008, UBND huyện Phúc Thọ cấp Giấy CNQSD đất số AM 568511 thửa đất số 266^{c}, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Cụm 10 (nay là Thôn Y), xã LH, huyện Phúc Thọ, diện tích 107m^2 đất ở đứng tên chủ sử dụng đất là hộ ông Đỗ Hữu Th và bà Đỗ Thị L.

Như vậy, việc ông Ngh bà T chuyển nhượng cho ông Th bà L thửa đất số 266^{c}, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Cụm 10 (nay là Thôn Y), xã LH, huyện Phúc Thọ, diện tích 107m^2 là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật và đã được UBND huyện Phúc Thọ cấp GCNQSD đất cho ông Th và bà L.

Ngày 19/11/2009, bà Đỗ Thị T chết không để lại di chúc.

Ông Ngh khai:

- Vợ chồng ông ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Th bà L tại nhà ông Th chứ không phải tại UBND xã LH. Tuy nhiên, ông Th bà L không công nhận ý kiến này của ông Ngh. Ngoài lời khai, ông Ngh không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh lời khai của ông. Căn cứ kết quả điều tra, xác minh về lời khai này của ông Ngh, xác định lời khai của ông Ngh là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

- Ông đã nhận số tiền khoảng 40 triệu đồng của ông Th là tiền ông Th hỗ trợ thêm chứ không phải ông Th trả tiền mua đất. Ông Th và bà L đều khai số tiền 43.650.000đồng trả cho ông Ngh là tiền mua đất. Xét thấy, gia đình ông Ngh và gia đình ông Th không có họ cũng không có mối ràng buộc quyền lợi hoặc nghĩa vụ nào khác. Trước đó, vợ chồng ông Ngh bà T đã vay của ông Th số tiền nhỏ hơn số tiền này, nên ông Ngh khai ông Th hỗ trợ thêm cho ông số tiền trên là không phù hợp nên không được chấp nhận.

- Sau khi chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông Th một thời gian ngắn, ông cùng 2 con trai là Đỗ Kim Ng và Đỗ Đ mang 120 triệu đồng đến trả cho ông Th và xin nhận lại đất nhưng ông Th không đồng ý. Ông Th không công nhận và ông Ngh cũng không có chứng cứ nào để chứng minh lời khai của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đã hết thời hạn các bên thỏa thuận trong Phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/11/2007 nhưng ông Ngh không chuộc lại thửa số 266^{c}. Vì vậy, thửa đất này thuộc quyền sử dụng của ông Th và bà L. Do chưa có nhu cầu sử dụng thửa số 266^{c}, ông Ngh hỏi mượn để trồng rau và chăn nuôi nên vợ chồng ông Th đồng ý. Khoảng năm 2015, ông Th đòi ông Ngh trả lại thửa đất số 266^{c} nhưng ông Ngh cứ khất lần rồi không trả. Ông Th đã làm đơn đề nghị UBND xã LH giải quyết yêu cầu ông Ngh trả lại thửa đất số 266^{c} nhưng ông Ngh không hợp tác.

Nay ông Th khởi kiện yêu cầu ông Ngh phải trả cho vợ chồng ông thửa đất số 266^{c}, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Cụm 10 (nay là Thôn Y), xã LH, huyện Phúc Thọ là có căn cứ.

Trên thửa đất số 266^{c} có các tài sản của ông Ngh, gồm: 01 chuồng lợn cấp bốn cũ, 01 đoạn tường bao xây gạch chỉ, 01 nhà vệ sinh cấp bốn cũ, 01 phần bếp cấp bốn cũ đều hết khấu hao, không còn giá trị; 01 bể ngầm chứa nước trị giá 154.000đồng, cây cối trên đất trị giá 509.000đồng. Giao cho ông Th và bà L được sở hữu toàn bộ công trình và cây cối này và phải thanh toán cho ông Ngh số tiền 663.000đồng. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Th và bà L thanh toán cho ông Ngh số tiền 10 triệu đồng.

[3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của vợ chồng ông Ngh bà T không đồng ý việc ông Ngh và bà T cắt thửa đất số 266^{c} bán cho ông Th bà L. Như đã phân tích tại mục [1] , ông Ngh và bà T là chủ sử dụng của thửa đất này, các con của vợ chồng ông Ngh bà T không phải là đồng chủ sử dụng nên không được chấp nhận.

[4]. Về án phí: Ông Ngh là người cao tuổi nên không phải nộp án phí. Ông Th và bà L phải liên đới chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán cho ông Ngh. Ông Th là người cao tuổi nên không phải nộp án phí. Hoàn trả ông Th tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 166; Điều 494; Điều 499 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật Người cao tuổi;

Xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Đỗ Hữu Th về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất đối với ông Đỗ Ngh.

2. Buộc ông Đỗ Ngh phải trả cho ông Đỗ Hữu Th và bà Đỗ Thị L thửa đất số 266^{c}, tờ bản đồ số 9, diện tích 107m^{2}, địa chỉ: Cụm 10 (nay là Thôn Y), xã LH, huyện Phúc Thọ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 568511 do UBND huyện Phúc Thọ cấp ngày 11/4/2008, tên người sử dụng đất hộ ông Đỗ Hữu Th và bà Đỗ Thị L.

Giao cho ông Đỗ Hữu Th và bà Đỗ Thị L được quyền sở hữu toàn bộ công trình và cây cối trên thửa đất số 266^{c}, gồm: 01 chuồng lợn cấp bốn cũ, 01 đoạn tường bao xây gạch chỉ, 01 nhà vệ sinh cấp bốn cũ, 01 phần bếp cấp bốn cũ đều hết khấu hao, không còn giá trị; 01 bể ngầm chứa nước trị giá 154.000đồng, cây cối trên đất trị giá 509.000đồng. Ông Đỗ Hữu Th và bà Đỗ Thị L phải thanh toán cho ông Đỗ Ngh số tiền 663.000đồng. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Hữu Th và bà Đỗ Thị L thanh toán cho ông Đỗ Ngh số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng).

3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì còn phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Ông Đỗ Ngh và ông Đỗ Hữu Th không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Bà Đỗ Thị L phải chịu 300.000đồng *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Đỗ Hữu Th số tiền 300.000đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005982 ngày 08/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ.

5. Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự: Các đương sự được kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Về thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

CÁC HỘI THẨM **THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Hoàng Đức Hiếu

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:
- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Phúc Thọ;
- THADS huyện Phúc Thọ;
- Các đương sự:
- Lưu hồ sơ.

Hoàng Đức Hiếu