TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HOA LƯ - TỈNH NINH BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh Phúc**

Bản án số: 02/2020/DSST
Ngày 20/01/2020
V/v: *Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOA LƯ, TỈNH NINH BÌNH

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Vũ Quang Chung.

Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Văn Khuyến và ông Phạm Kim Thành.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: ông Đinh Huy Hiệp - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân huyện Hoa Lư.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoa Lư: bà Vũ Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày ngày 16 và 20 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hoa Lư xét xử công khai vụ án thụ lý 18/2018/TLST-DS, ngày 24 tháng 12 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2019/QĐXXST - DS ngày 31 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Đình Ư và chị Phạm Thị Thúy H.

Đều trú tại: Thôn V, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Ông Mai Văn L - Luật s- văn phòng Luật s- Tô Lịch thuộc đoàn luật s- thành phố Hà Nội; có mặt.

- Bị đơn: Anh Phạm Ngọc T và chị Cao Thị T.

Đều trú tại: Thôn V, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình; có mặt anh T, vắng mặt chị T.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Hoàng Xuân L- sinh năm 1957; Trú tại: Số nhà 101, đ- ờng Đ, phố 12, ph- ờng Đ, thành phố N, tỉnh Ninh Bình, văn bản ủy quyền lập ngày 25/02/2019; có mặt.

- Bà Tr- ơng Thị C, sinh năm 1955; Trú tại: Phố M, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình, văn bản ủy quyền lập ngày 21/5/2019; có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- UBND huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình: ông Nguyễn Quốc H - Phó chủ tịch, đại diện; vắng mặt.

- UBND xã Ninh Vân, huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình:ông Vũ Ngọc T - Phó chủ tịch, đại diện; có mặt.

- Bà Trịnh Thị V; trú tại: Thôn T, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

- Quỹ tín dụng Thành Đô, do bà Nguyễn Thị H - Giám đốc, đại diện; vắng mặt.

*** Người làm chứng**:

1. Anh Đào Sỹ C, sinh năm 1968; Trú tại: Xóm D, thôn Đ, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

2. Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1970; Trú tại: Thôn H, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

3. Ông Phạm Minh S, sinh năm 1956; Trú tại: Thôn V, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

4. Anh Nguyễn Văn C; Trú tại: Thôn T, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

5. Anh Vũ Huy N, sinh năm 1968; Trú tại: Thôn X, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

6.Anh Phạm Ngọc T, sinh năm 1963; Trú tại: Thôn V, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

7. Chị Trần Thị D; Trú tại: Thôn V, xã N, huyện H, tỉnh N; vắng mặt.

8. Anh Trần Văn L; Trú tại: Thôn H, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

9. Anh Nguyễn Văn D; Trú tại: Thôn T, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

10. Chị Phạm Thị S; Trú tại: Thôn X, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

11. Chị Phạm Thị N; Trú tại: Thôn T, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn(anh Nguyễn Đình Ư, chị Phạm Thị Thúy H) và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:

Về diện tích đất: Diện tích đất đang khởi kiện là một phần đất gia đình tôi được UBND huyện Hoa Lư cho thuê làm dự án xây dựng trưng bày chào hàng đá mỹ nghệ và đồ gỗ gia dụng có diện tích là 2662 m^2 vào tháng 8/2010, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên hai vợ chồng là Nguyễn Đình Ư và Phạm Thị Thúy H. Sau khi được nhà nước giao đất tôi đã đổ đất và san đầm nền trên toàn bộ diện tích đất được thuê sát đường vào nghĩa trang thôn V, xã N. Sau khi đổ đất xong vào Tháng 10 năm 2010, vợ chồng tôi cho vợ chồng anh Phạm Ngọc T, chị Cao Thị T (Anh T là em ruột của vợ tôi) mượn diện tích đất 457m^2 thuộc thửa đất số 270 và thửa số 100, tờ bản đồ số 02, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 909255 ngày 19/8/2010 do UBND huyện Hoa Lư cấp mang tên Nguyễn Đình Ư và Phạm Thị Thúy H cùng hợp đồng thuê đất hàng năm do UBND xã Ninh Vân ký để làm mặt bằng kinh doanh và sửa chữa máy móc thiết bị. Mảnh đất có chiều dài bám mặt đường Đ (đường vào nhà máy xi măng HD) tính từ Tây sang Đông (từ hết đất dự án giáp đường vào nghĩa trang thôn V) là 20m và chiều sâu là 22,88m (hết chiều sâu đất dự án) nhưng đến cuối năm 2016, anh T cơi nới thêm ra phía Đông khoảng 7 m(chiều ngang) đất dự án và về phía Nam đất 313 của vợ chồng tôi đã mua (chiều sâu khoảng 20m). Tổng diện tích đất hiện nay vợ chồng anh T đang sử dụng 1.234,98 m^2. Nay tôi đang có nhu cầu sử dụng toàn bộ diện tích đất dự án trên để làm mặt bằng kinh doanh và thực hiện dự án với nhà nước, nhưng vợ chồng anh T không trả, tôi cũng báo chính quyền địa phương để hòa giải nhưng đều không thành, anh T thể hiện thái độ bất hợp tác muốn chiếm lấy mảnh đất trên của gia đình tôi. Tại phiên tòa hôm nay tôi đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh T, chị T phải trả lại toàn bộ diện tích đất 1.234,98 m^2 cho gia đình tôi. Tài sản gia đình anh Phạm Ngọc T và chị Cao Thị T xây dựng trên diện tích đất này gồm nhà xưởng, nhà điều hành... để tránh thiệt hại về kinh tế gia đình tôi xin nhận lại và thanh toán theo giá trị mà Hội đồng định giá đã định giá.

Về số tiền vay: Từ năm 2007, vợ chồng anh Phạm Ngọc T, chị Cao Thị T nhờ vợ chồng tôi vay tiền ngân hàng để làm ăn, vì tình cảm anh em vợ

chồng tôi đã mang tài sản riêng ra thế chấp tại ngân hàng để vay tiền cho vợ chồng anh T, chị T. Có một khoản vay 1,3 tỷ năm 2007 là có ghi giấy tờ, sau đó thì tin tưởng nhau nên không ghi giấy tờ, nhưng có chốt nợ vào cuối năm, việc làm sổ sách là do vợ chồng anh T, chị T làm. Việc vay nợ và trả nợ giữa vợ chồng tôi và vợ chồng anh Phạm Ngọc T, chị Cao Thị T diễn ra từ năm 2007 đến cuối năm 2017, thì phát sinh mâu thuẫn, nguyên nhân do cuối năm 2017, khi vợ chồng tôi vào chốt nợ thì vợ chồng anh T, chị T không thừa nhận khoản vay 1.500.000.000 đồng vay là hai lần: ngày 20/3/2017 và ngày 12/4/2017. Bản thân vợ chồng tôi đã nhiều lần nhờ anh em họ hàng khuyên giải và đề nghị Ủy ban nhân dân xã Ninh Vân hòa giải song anh T và chị T vẫn không thừa nhận khoản tiền vay 1.500.000.000 đồng. Đến nay vợ chồng anh T, chị T chỉ thừa nhận hai khoản vay đó là: khoản nợ tiền mua xe chung là 461.834.000 đồng và số tiền vợ chồng anh T nợ riêng tính từ năm 2007 đến hết năm 2017 là 1.762.521.000 đồng (thừa nhận ngày 07/6/2018 khi hai bên hòa giải tại xã Ninh Vân và hai bên đã chốt nợ).

Tại phiên tòa hôm nay chúng tôi đề nghị vợ chồng anh T, chị T phải thanh toán cho gia đình tôi tổng số tiền là: 2.628.063.000 đồng (gồm tiền gốc là: 2.298.710.000đồng, tiền lãi: 329.353.000 đồng, lãi tính đến ngày 15/01/2020), cụ thể như sau:

- Tiền nợ mua xe chung: 565.561.000 đồng.
- Tiền nợ riêng: 2.062.502.000 đồng.

Đối với số tiền vay năm 2017 là 1.500.000.000 đồng(ngày 20/3/2017: 700.000.000 đồng và ngày 12/4/2017: 800.000.000 đồng) đến nay anh T, chị T vẫn chưa thừa nhận, gia đình tôi mới có căn cứ chứng minh số tiền vay ngày 12/4/2017.Vì vậy, khoản vay này, tại phiên tòa hôm nay gia đình tôi xin rút yêu cầu. Khi gia đình tôi tìm đủ căn cứ chứng minh thời điểm vay ngày 20/3/2017, chúng tôi sẽ đề nghị Tòa án xem xét giải quyết bằng vụ kiện khác.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên Tòa người đại diện hợp pháp cho bị đơn theo ủy quyền và bị đơn(anh Phạm Ngọc T, chị Cao Thị T) trình bày:

Về đất: Diện tích đất hiện nay gia đình anh T, chị T đang sử dụng có diện tích là 1.234,98m^2 bao gồm các loại đất: Đất dự án của anh Ư cho mượn 457 m^2, đất 313 do anh Ư và anh T mua chung và đất thùng đào, thùng đấu do anh T tự san lấp do Ủy ban nhân dân xã Ninh Vân quản lý. Anh T đã làm nhà

xưởng trên diện tích 1.234,98m^2 từ năm 2010 để sửa chữa xe cẩu, anh T đã sử dụng liên tục từ đó đến nay, chính quyền xã không có ý kiến và không có tranh chấp với ai. Vì vậy, việc anh Ư yêu cầu Tòa án buộc gia đình anh T, chị T trả lại toàn bộ diện tích đất đang sử dụng 1.234,98m^2 là không có căn cứ.

Về tiền vay: Vợ chồng anh T xác nhận có vay tiền của anh Ư, chị H để làm ăn. Ngày 7/6/2018 anh T và gia đình anh Ư đã chốt nợ trên Ủy ban nhân dân xã Ninh Vân số nợ gốc là: 1.533.185.000 đồng, lãi năm 2017 là 161.884.000 đồng, tổng là: 1.762.521.000 đồng, anh T đồng ý trả số tiền này cho anh Ư và nhắn tin yêu cầu anh Ư nhắn tin số tài khoản để anh T chuyển khoản trả tiền nhưng anh Ư không đưa. Do đó, anh T không chấp nhận lãi phát sinh vì đã có thiện chí trả tiền cho anh Ư. Về khoản tiền lỗ mua chung xe anh T nhất trí trả cho anh Ước ½ số tiền lỗ bán xe, nhưng anh T không nhất trí trả số tiền mà Chi cục thuế phạt, lỗi của anh Ư, anh Ư tự chịu trách nhiệm; Về khoản tiền 1.500.000.000 đồng vợ chồng anh T không vay nên không có trách nhiệm trả cho anh Ư, khoản vay này anh Ư có nói là đưa cho vợ anh T 800.000.000 đồng ngày 12/4/2017, hôm đó anh T đang ở trong Bình Dương , anh có nhắn tin cho anh Ư, nói anh Ư chuyển khoản cho anh T, nhưng anh Ư nói là đang ở Thái Bình không có ở nhà. Vì vậy, anh T điện cho vợ anh gửi tiền cho anh, vợ anh có ra ngân hàng cầu Vòm chuyển số tiền 800 triệu đồng vào tài khoản của anh, số tiền này là của gia đình anh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Hoa Lư: Tại công văn số 1248/UBND-TNMT ngày 21/11/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Hoa Lư: Về nguồn gốc sử dụng đất của ông Nguyễn Đình Ước: Ngày 10/6/2010 ông Nguyễn Đình Ư đã được Ủy ban nhân dân xã Ninh Vân huyện Hoa Lư cấp giấy chứng nhận đầu tư số 093210000002 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng trưng bày chào hàng đá mỹ nghệ và đồ gỗ gia dụng. Sau khi được cấp giấy chứng nhận đầu tư ông Ư đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa của 02 hộ gia đình với tổng diện tích là 2699,2m^2. Ngày 10/8/2010 UBND huyện Hoa Lư đã có quyết định số 696/QĐ-UBND về việc giao đất và cho phép ông Nguyễn Đình Ước chuyển mục đích sử dụng 2.662m^2 từ đất lúa thành đất sản xuất kinh doanh, còn 37 m^2 để làm lưu không đường. Ngày 16/8/2010 ông Nguyễn Đình Ư ký hợp đồng thuê 2.662 m^2 đất với Phòng tài nguyên và môi trường với thời hạn là 35 năm để thực hiện dự án.

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân xã Ninh Vân : Tại báo cáo số 60/BC-UBND ngày 20/11/2019 của Ủy ban nhân dân xã Ninh Vân về việc thửa đất cho thuê để sản xuất kinh doanh của ông Nguyễn Đình Ư: Gia đình ông Ư nhận chuyển nhượng đất 313 của 02 hộ thôn V và đã lập dự án được Ủy ban nhân dân huyện Hoa Lư cấp giấy chứng nhận đầu tư để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh trưng bày và giới thiệu sản phẩm đá mỹ nghệ. Ngày 10/8/2010 Ủy ban nhân dân huyện Hoa Lư đã có quyết định số 696/QĐ-UBND cho phép hộ ông Ư nhận chuyển nhượng 2.699,2m^2 đất 2 lúa để chuyển sang mục đích sản xuất kinh doanh. Ủy ban nhân dân huyện giao cho hộ ông Ư thực hiện dự án đầu tư xây dựng trưng bày chào hàng đá mỹ nghệ và đồ gỗ gia dụng diện tích 2.662m^2, thời hạn cho thuê là 35 năm, để lưu không đường giao thông 37 m^2. Ngoài ra ông Ư còn nhận chuyển nhượng đất 313 của 4 hộ thôn V = 3.996 m^2 thuộc thửa đất số 16 tờ bản đồ số 10, giáp đất thực hiện dự án để sản xuất nông nghiệp. Số diện tích còn lại 87m^2 là đất còn lại nằm trong khoảng đất ông Ư đang sử dụng, ông Ư có đơn xin được thuê thầu để sản xuất kinh doanh. Ngày 08/01/2018 UBND xã Ninh Vân cho ông Nguyễn Đình Ư thuê thầu đất 5% do Ủy ban nhân dân xã Ninh Vân quản lý để gia đình sản xuất kinh doanh diện tích 87m^2 tại thửa đất số 100 tờ bản đồ số 02 bản đồ địa chính xã Ninh Vân. Giá trị hợp đồng 731.000 đồng/năm. Do kiểm tra thực tế, ông Ư không thực hiện theo đúng hợp đồng ký kết, ngày 31/12/2018 Ủy ban nhân dân xã Ninh Vân đã tiến hành lập biên bản thanh lý hợp đồng đất thuê thầu của ông Ư với UBND xã diện tích nói trên.

- Ý kiến của bà Trịnh Thị V: Do việc canh tác năng suất thấp lý do anh Ư nhận đấu thầu đất giáp với phần đất 313 của gia đình bà. Khi anh Ư và anh T đặt vấn đề mua lại diện tích đất 313 của gia đình, vợ chồng bà nhất trí bán lại diện tích là 915,1m^2 với số tiền là 109.812.000 đồng. Việc mua bán diện tích đất nói trên chỉ có vợ chồng bà và vợ chồng anh Ư, chị H, hôm giao tiền anh T có ngồi ở bàn bên trong, song anh T không có ý kiến gì. Đến nay gia đình bà vẫn giữ nguyên quan điểm đã chuyển nhượng diện tích đất 313, khẳng định việc chuyển nhượng chỉ giữa gia đình bà và vợ chồng anh Ư; vợ chồng anh Ư, chị H được toàn quyền sử dụng diện tích đất nói trên, gia đình bà không có tranh chấp gì, mọi thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật vợ chồng anh Ư có trách nhiệm làm và gia đình bà chấp hành theo đúng quy định của nhà nước.

- Ý kiến của bà Nguyễn Thị H - Giám đốc Quỹ tín dụng Thành Đô: Ngày 06/8/2018 gia đình ông Nguyễn Đình Ư và vợ là Phạm Thị Thúy H có đơn đề nghị vay vốn tại Quỹ tín dụng Thành Đô số tiền là 5 tỷ đồng và có thế chấp diện tích đất sản xuất kinh doanh là 2662m^2, đất dã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hai vợ chồng và một số tài sản xây dựng trên đất. Quỹ đã định giá và cho vay số tiền 5 tỷ đồng theo giấy nhận nợ và hợp đồng tín dụng ký ngày 09/8/2018 lãi suất là 11%/năm. Đến nay hợp đồng đã quá hạn 10/9/2019. Hiện nay diện tích đất thế chấp có phần liên quan đến tranh chấp và Tòa án đang thụ lý giải quyết. Quan điểm của Quỹ việc thế chấp do khách hàng kê khai, Quỹ yêu cầu ông Ư bà H trả số tiền nợ cho Quỹ theo hợp đồng đã ký kết.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ, cụ thể:

Biên bản làm việc ngày 11/12/2019, Ủy ban nhân dân xã Ninh Vân cung cấp: Nguồn gốc toàn bộ diện tích đất gia đình ông Nguyễn Đình Ư đấu thầu gồm các thửa: 104 diện tích 5390m^2; thửa 105 diện tích 652 m^2; thửa 106 diện tích 1982 m^2 tờ bản đồ số 2B vẽ ngày 13/4/1985 là đất 2 lúa. Sau khi quy hoạch làm đường Đài Loan cắt ngang qua 3 thửa đất trên, diện tích đất gia đình ông Ư đấu thầu thuộc thửa 61 diện tích 4300m^2 đất 2 lúa tại sổ mục kê ngày 10/01/2003 (trang 02 thửa 61 diện tích 4300m^2 - tên chủ sử dụng tư nhân). Năm 2010 ông Ư có đơn đấu thầu đất làm dự án đã được UBND huyện Hoa Lư phê duyệt và quyết định thu hồi đất của 2 hộ gia đình: hộ bà Nguyễn Thị Thuận thửa số 61 từ bản đồ số 02 diện tích 1449,2m^2, hộ ông Phạm Văn Tài thửa số 61 tờ bản đồ số 02 diện tích 1250m^2. Khi giao diện tích đất cho ông Ư đấu thầu là thửa số 270 tờ bản đồ số 2 diện tích 2662m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông Ư có thuê thầu đất với UBND xã Ninh Vân diện tích 87m^2 tờ bản đồ số 2, thửa số 100, việc thuê diện tích đất này diễn ra từ lâu, diện tích đất này giáp với diện tích đất anh Ư được Ủy ban nhân dân huyện Hoa Lư cho thuê đấu thầu. Nguồn gốc diện tích đất anh Nguyễn Đình Ư đấu thầu và hiện nay đang quản lý đều là đất 2 lúa không có thùng đào, thùng đấu. Diện tích đất này có sự biến động tăng là do biến động đất đai giữa 2 thời kỳ đo vẽ bản đồ. Quan điểm của Ủy ban nhân dân xã Ninh Vân về diện tích 87m^2 đang cho anh Ư thuê thầu hiện nay anh Phạm Ngọc T là

em vợ anh Ư đang quản lý và xây nhà trên diện tích đất này. Ủy ban nhân dân xã Ninh Vân sẽ xem xét xử lý theo quy định pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/7/2019 và tại phiên tòa, anh Phạm Minh S là anh rể của anh Ư, là anh ruột của anh T trình bày: Năm 2010 lúc đó tôi đang làm bí thư chi bộ thôn V được biết chú Ư đấu thầu thành công dự án, tôi và chú Ư làm việc với các hộ dân có đất 313 trong dự án và thỏa thuận giá cả, các hộ dân nhất trí bán và bàn giao mặt bằng, có biên bản giao nhận tiền giữa các hộ. Sau đó Phòng tài nguyên môi trường huyện Hoa Lư về kết hợp với chính quyền xã để đo đạc và giao mặt bằng cho chú Ư. Còn một diện tích đất ao tiếp giáp với đất dự án,nguồn gốc là đất hai lúa, khi anh S mở xưởng có đào thành ao để chứa nước cho công nhân làm, khi anh S chuyển đi, giao cho xã đấu thầu 1 năm một, Ủy ban nhân dân xã Ninh Vân đã ký hợp đồng thuê thầu với anh Ư, anh Ư là người phải nộp tiền vào ngân sách xã hàng năm, theo tôi được biết anh Ư đã nộp số tiền 10 triệu đồng ngay từ năm 2010. Sau khi anh Ư nhận bàn giao mặt bằng thì đã tiến hành san lấp mặt để thực hiện dự án của Công ty. Cuối năm 2010 tôi được biết cô chú Ư, Hằng có cho chú Tám mượn 20 m đất bám mặt đường Đài Loan để làm nhà xưởng cơ khí, chiều sâu hết đất khoảng 490m^2. Sau khi chú T mượn được đất của chú Ư thì đã tiến hành làm nhà xưởng luôn vào cuối năm 2010.

Về việc chú Ư có vay tiền cho chú T làm ăn, làm xưởng thì tôi cũng được nghe nói chuyện lại, hàng năm chú Ư, chú T có quyết toán cân đối thu chi và lãi xuất theo ngân hàng cho đến năm 2017. Từ tháng 7/2017 đến nay chú Ư và chú T xảy ra mâu thuẫn về tiền vay và đất cát. Cụ thể cuối năm 2017 vào ngày 30 tết âm lịch 2017, đầu năm 2018 vợ chồng chú Ư cùng nhau vào nhà chú Tám để thanh toán tổng kết năm thì xảy ra mâu thuẫn, cãi vã nhau, chú Tám đuổi vợ chồng chú Ư ra khỏi nhà, chú Ư điện thoại cho tôi vào, tôi vào nhà chú T và nói sao anh em trong nhà hàng năm quyết toán bình thường, năm nay có gì mâu thuẫn, lúc đó có chú N, chú T chứng kiến. Cô H vợ chú Ư nói ngoài số tiền vay 2,5 tỷ, cậu T vay năm 2016, thì Tôi còn vay cho cậu T 1 lần 700.000.000 đồng vào tháng 3/2017 và 1 lần 800.000.000 đồng vào tháng 4/2017; tổng 2 lần là 1.500.000.000 đồng chưa kịp viết giấy vay tiền, tôi đã giao tiền cho mợ T tại nhà tôi để mua ô tô và máy múc, anh Ư đi làm xa và điện về cho tôi là cứ đưa tiền cho mợ T để chuyển cho chú T ở miền nam để mua máy xúc đào. Sau đó cô H đưa giấy để thím Thảo ký vay nợ 1 lần 700 triệu đồng và 1 lần 800 triệu đồng

,nhưng thím T không ký giấy vay nợ và nói là tôi chỉ là ô sin cầm tiền hộ, còn việc tiền nong thanh toán là do anh Ư và anh T có sự chứng kiến của anh Phạm Ngọc T, chú Đào Sỹ C, chú Vũ Huy N (anh rể T , sau đó chú N có nói công nhận vợ chồng chú T, T có vay thì có trả. Trong những lần tôi nói chuyện với chú T về số nợ 1.500.000.000 đồng của chú Ư, thì chú Tcó nói là anh Ư cắt đất cho em thì sẽ trả tiền.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/7/2019 và tại phiên tòa, anh Đào Sỹ C là anh em đồng hao của anh Ư, là anh rể của anh T trình bày: Năm 2010, tôi được biết anh Ư làm chủ dự án có viết giấy cho chú T mượn 20 mét mặt đường để làm nhà xưởng và cuối năm 2010 chú T đã tiến hành làm xưởng cơ khí. Việc san lấp mặt bằng đều do anh Ư làm, sau khi chú T làm nhà xưởng từ thời gian đó đến tháng 7/2017, thì anh em làm ăn hòa thuận vui vẻ, hàng năm anh Ư và chú T có thanh quyết toán việc thu chi làm ăn với nhau. Cuối năm 2017 đến nay anh Ư và chú T mâu thuẫn với nhau chủ yếu là do anh em không thanh toán được tiền vay làm ăn với nhau, cụ thể tôi được anh Ư cho biết đã cho vợ chồng chú T vay 1.500.000.000 đồng vào 2 lần: 1 lần 700 triệu đồng, 1 lần 800 triệu đồng để mua ô tô và máy xúc đào vào năm 2017, nhưng khi vay tiền chưa kịp viết giấy vay tiền; Chị H có nói là đưa 2 lần tiền: 1 lần 700 triệu đồng, 1 lần 800 triệu đồng tại nhà anh Ư. Tại buổi họp gia đình ngày 30 tết 2017, tôi có được nghe chị H vợ anh Ư nói: Tôi có đưa cho mợ T (vợ chú Tám) vay 1 lần 700 triệu đồng, 1 lần 800 triệu đồng; tôi có đ- a giấy cho mợ T ký nhận, nhưng mợ T không ký và nói: Tôi chỉ là ô sin làm thuê cầm tiền hộ, còn việc thanh toán tiền nong vay nợ thì do anh T và anh Ư giải quyết. Việc vay nợ tiền làm ăn giữa anh Ư và chú T tôi chỉ được nghe lại nên biết vậy thôi. Anh Ư có cho chú T vay tiền để làm ăn, làm xưởng, cụ thể như thế nào tôi không rõ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/7/2019 và tại phiên tòa, anh Nguyễn Văn P trình bày: Việc cho mượn đất và vay tiền giữa vợ chồng anh Ư và vợ chồng anh T anh không biết. Khoảng tháng 10/2010 anh Ư có thuê anh san lấp diện tích đất anh Ư được đấu thầu ở khu đồng Biếc, xã Ninh Vân với khối lượng khoảng 3000m^3, từ nền đổ lên 01m; 01 thùng ao liền với khu đất đấu thầu, do không đo được nên tính bằng xe để đổ lên bằng mặt, thùng này khoảng 38 xe ô tô. Anh Ư thanh toán cho tôi tổng đất đổ nền là 140.000.000 đồng.

Anh Phạm Ngọc T khai tại phiên tòa: anh với anh T,chị T; anh Ư, chị H là anh em con chú bác ruột, anh mới đi làm xa về quê sinh sống, anh cũng chỉ nghe

nói lại việc cho mượn đất và cho vay tiền giữa gia đình anh Ư và gia đình anh T, cụ thể anh không rõ, nhưng anh mong muốn giữa hai bên nên ngồi lại bàn bạc giải quyết bằng tình cảm vì đều là anh em ruột thịt trong nhà.

Anh Vũ Huy Nt, anh Nguyễn Văn D và anh Trần Văn L đều khai tại phiên tòa: giữa các anh với gia đình anh Ư và gia đình anh T đều là quan hệ anh em. Anh Ư có cho anh T mượn đất để làm xưởng và anh T có san lấp thêm đất thùng đào, thùng đấu và mua chung đất 313 với anh Ư, anh T có san lấp đất để làm nhà xưởng. Cụ thể tiền vay và diện tích cho mượn như thế nào các anh không chứng kiến chỉ nghe nói lại.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30 tháng 12 năm 2019, anh Nguyễn Văn C khai: Năm 2010, anh T có thuê tôi đổ đất vào phần đất anh T mượn của anh Ư, lúc đó nền đã cao, xe ô tô xuống được. Tôi đổ khoảng 15 xe, anh T thanh toán cho tôi số tiền 3.000.000 đồng.

Ngày 06/6/2019 và ngày 15/11/2019, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo đơn yêu cầu của anh Nguyễn Đình Ư. Hội đồng định giá đã xác định:

- Tổng diện tích đất hiện anh Phạm Ngọc T đang quản lý sử dụng là 1.234,98m^2.

- Tổng giá trị tài sản anh T xây dựng trên đất là: 1.638.516.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoa Lư có ý kiến như sau: Về thủ tục tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Về đường lối xử lý: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 105, Điều 110 và Điều 136 luật đất đai; khoản 1 Điều 147; điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 471, 474, 476 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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; Xử:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đình Ư và chị Phạm Thị Thúy H yêu cầu anh Phạm Ngọc T và chị Cao Thị T phải thanh toán số tiền nợ là: 1.500.000.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đình Ư và chị Phạm Thị Thúy H.

- Buộc vợ chồng anh Phạm Ngọc Tvà chị Cao Thị T phải trả lại diện tích đất là 1.234,98m^2 thửa số 270; thửa số 100 và thửa số 61 tờ bản đồ số 02 khu vườn Biếc, thôn Vũ Xã, xã Ninh Vân, huyện Hoa Lư và có trách nhiệm giao lại toàn bộ tài sản xây dựng trên diện tích đất này cho vợ chồng anh Nguyễn Đình Ư và chị Phạm Thị Thúy H. Tổng trị giá tài sản trên đất là 1.638.516.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Đình Ư và chị Phạm Thị Thúy H tự nguyện nhận lại số tài sản do anh Phạm Ngọc T và chị Cao Thị T xây dựng. Anh Ư, chị H được quyền quản lý, sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản xây dựng trên diện tích đất 1.234,98m^2 do vợ chồng anh Phạm Ngọc T và chị Cao Thị T giao lại. Anh Ư, chị H có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản cho anh T, chị T số tiền 1.638.516.000 đồng.

- Buộc anh Phạm Ngọc T và chị Cao Thị T phải có trách nhiệm thanh toán cho anh Nguyễn Đình Ư và chị Phạm Thị Thúy H số tiền còn nợ cả gốc và lãi tính đến ngày 15/01/2020 là 2.638.063.000 đồng.

- Về án phí: Trả lại cho anh Nguyễn Đình Ư và chị Phạm Thị Thúy H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Anh Phạm Ngọc Tvà chị Cao Thị T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm gồm:

+ Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: 300.000 đồng;

+ Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: 84.761.200đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ 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 thẩm quyền giải quyết: anh Nguyễn Đình Ư, chị Phạm Thị Thúy H có cho anh Phạm Ngọc T, chị Cao Thị T mượn đất để làm nhà xưởng và có cho anh Phạm Ngọc T chị Cao Thị T vay tiền làm ăn; các bên đều làm ăn sinh sống tại thôn Vũ Xá, xã Ninh Vân, huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình nên Tòa án huyện Hoa Lư thụ lý, giải quyết theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã gửi thông báo thụ lý vụ án hợp lệ cho các đương sự, các bên đều đã có văn bản trả lời. Tuy

nhiên, tại phiên tòa một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: năm 2010- 2011 anh Ư, chị H có cho anh T, chị T mượn quyền sử dụng đất, trong quá trình sử dụng anh T, chị T tự lấn thêm nên đây là quan hệ tranh chấp về quyền sử dụng đất. Đồng thời anh Ư, chị H có cho anh T, chị T vay tiền để làm ăn từ năm 2007. Các quan hệ này được quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thời điểm giao dịch bắt đầu từ năm 2007 và năm 2011, do đó cần áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và luật đất đai 2003 để xem xét, giải quyết. Hai quan hệ tranh chấp có mối liên quan với nhau và đều cùng nguyên đơn và bị đơn. Để giải quyết dứt điểm các mâu thuẫn, Tòa án thụ lý giải quyết trong cùng một vụ án.

[4] Về nội dung: Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và ý kiến của đương sự tại phiên tòa.Hội đồng xét xử nhận định:

Do có mối quan hệ là anh chị em ruột, từ năm 2007 anh Nguyễn Đình Ư, chị Phạm Thị Thúy H có cho anh Phạm Ngọc T, chị Cao Thị T vay tiền để kinh doanh, số tiền vay ban đầu là 1,3 tỷ đồng có viết giấy tờ với nhau. Sau đó do có thời gian làm ăn chung và tin tưởng nhau việc vay tiền giữa các bên không viết giấy tờ mà chỉ đến cuối năm mới chốt sổ với nhau. Đến tháng 8/2010 anh Nguyễn Đình Ư lập dự án kinh doanh đồ đá mỹ nghệ và đã được Ủy ban nhân dân huyện Hoa Lư cho đấu thầu thuê diện tích đất 2662m^2 thửa 270, tờ bản đồ số 02 tại khu Vườn Biếc, thôn Vũ xá, xã Ninh Vân, huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình, thời hạn 35 năm. Mục đích sử dụng: đất sản xuất kinh doanh tại nông thôn. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cũng năm 2010, anh Ước có thuê 87 m^2 đất dạng đất 5% do Ủy ban nhân dân xã Ninh Vân quản lý, giáp với phần đất được đấu thầu. Để tạo điều kiện cho anh T, chị T phát triển kinh doanh, sau khi san lấp đổ nền khoảng tháng 10/2010 anh Ư, chị H có cho anh T, chị T mượn một phần diện tích đất anh chị được thuê để làm xưởng sửa chữa, có kích thước dài từ tây sang đông là 20m chiều sâu hết đất thuê là 22,88m. Cùng năm 2010 anh Ư, chị H có mua của vợ chồng anh Nguyễn Văn P và chị Trịnh Thị V diện tích 915,1m^2 đất ruộng 313 giáp liền với khu đất gia đình anh Ước được thuê. Trong quá trình sử dụng gia đình anh Tcó đổ đất lấn xuống phần ruộng 313 gia đình anh Ư

mua để mở rộng xưởng; năm 2016 gia đình anh Ư cho gia đình anh T mượn thêm 05m chiều ngang để làm cổng vào xưởng. Đến năm 2017, do anh em không minh bạch trong kinh tế, dẫn đến mâu thuẫn. Gia đình anh Ư đã nhiều lần nhờ anh em họ hàng và chính quyền hòa giải song không thành. Ngày 22/12/2018 anh Ư, chị H khởi kiện ra tòa đề nghị anh T, chị T trả lại đất và trả tiền vay còn nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các bên vẫn giữ nguyên quan điểm của mình, không hòa giải được. Đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

Quan điểm của phía bị đơn:

- Về tiền vay: thừa nhận từ năm 2007 đã vay tiền của anh Nguyễn Đình Ư và chị Phạm Thị Thúy H nhưng do anh chị tự đặt vấn đề trước. Trong quá trình làm ăn với nhau anh T, chị T vay trả nhiều lần các lần vay trả hai bên không viết giấy tờ gì. Cuối các năm hai bên thanh toán tiền công và chốt nợ với nhau. Đến giữa năm 2017 do không minh bạch với nhau trong tài chính nên không chốt được công nợ, do anh Ư chị H yêu cầu anh T, chị T nhận nợ số tiền 1,5 tỷ đồng vay tháng 3 và tháng 4 năm 2017. Anh T, chị T không công nhận số nợ này. Anh em phát sinh mâu thuẫn. Đến nay anh T, chị T thừa nhận số tiền nợ vay riêng tính đến ngày 07/6/2018 kể cả gốc và lãi là: 1.762.521.000 đồng và số tiền nợ do lỗ tiền xe mua chung là 461.834.000 đồng. Anh T không chấp nhận số tiền lãi từ ngày 07/6/2018 cho đến nay, vì khi nhận nợ tại buổi hòa giải ở xã anh T đã yêu cầu anh Ư chuyển số tài khoản để anh trả tiền, song anh Ư không đưa đó là lỗi của anh Ư, anh T đã có thiện trí trả nợ và số tiền phạt của Chi cục thuế do gian lận trong việc kê khai tiền bán xe ô tô, việc kê khai do anh Ư, anh không biết gì. Đối với số tiền 1,5 tỷ đồng anh chị không vay nên không có trách nhiệm trả.

- Về đất: phía bị đơn thừa nhận có mượn của anh Ư, chị H diện tích đất là 457m^2 nhưng đến nay vẫn chưa sử dụng hết, việc cho mượn đất cũng là do anh Ư, chị H tự nguyện và không có thời hạn, nên anh chị không có trách nhiệm phải trả. Trong diện tích đất hiện nay phía bị đơn đang quản lý, sử dụng là 1.243,98m^2 gồm 03 loại đất: đất anh Ư cho mượn 457m^2; đất 313 mua chung với anh Ư và đất thùng đào, thùng đấu anh T tự san lấp: 786,98m^2. Đến nay anh Ư, chị Hằng yêu cầu anh T, chị T phải trả lại cho anh chị toàn bộ diện tích đất hiện anh T, chị T đang quản lý, sử dụng là không có căn cứ vì: tuy anh

Ư, chị H có quyền yêu cầu trả lại nhưng do anh Ư, chị H không có nhu cầu sử dụng đề nghị không trả lại và kiến nghị thu hồi. Đối với diện tích 87m^2 thửa số 100, tờ bản đồ số 2, bản đồ địa chính xã Ninh Vân, anh Ư nói thuê của xã, trong quá trình giải quyết anh Ư chỉ xuất trình hợp đồng thuê đất giữa anh và xã Ninh Vân lập ngày 08/01/2018. Đây là hợp đồng giả tạo giữa xã Ninh Vân và anh Ư vì tại thời điểm đó anh T đã sử dụng và xây dựng nhà xưởng trên diện tích đất này việc này trái với quy định tại khoản 3 Điều 59 và khoản 3 Điều 132 luật đất đai năm 2013. Đề nghị Tòa án áp dụng Điều 122 và Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Đối với diện tích đất 313 anh Ư mua của vợ chồng anh P, chị V, đến nay chưa thuộc quyền sử dụng đất của gia đình anh Ư, vì chưa được nhà nước công nhận, chưa đảm bảo đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 124; khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm b khoản 1 Điều 127 luật đất đai năm 2003. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Mặt khác anh T cũng mua chung diện tích đất này, yêu cầu kiện đòi diện tích đất 313 chỉ có vợ chồng anh p và chị V, anh Ư không có quyền. Do đó, yêu cầu kiện đòi 1.234,98 m^2 đất của anh Ước, chị Hằng đối với anh T, chị T là không có căn cứ. Anh Ư, chị H không có quyền yêu cầu anh T, chị T phải tháo rỡ toàn bộ tài sản xây dựng trên đất.

Đề nghị của phía bị đơn đưa ra là không có căn cứ chấp nhận:

- Về khoản tiền nợ: bị đơn không chấp nhận khoản lãi của số tiền nợ từ ngày 07/6/2018 đến ngày 15/01/2020 và khoản tiền phạt. Lý do của bị đơn đưa ra là khi đã chốt nợ vì không tin tưởng phía nguyên đơn nên đã yêu cầu đưa số tài khoản để bị đơn trả tiền nợ dần, nhưng nguyên đơn không đưa tài khoản nên bị đơn không trả nợ cho nguyên đơn được, đây không phải lỗi của bị đơn. Lý do bị đơn đưa ra là không có căn cứ chấp nhận: Thứ nhất đã vay phải trả và có thể trả bằng nhiều hình thức. Thứ hai sự việc xảy ra giữa hai bên đã có sự can thiệp hòa giải của chính quyền địa phương, nếu không tin tưởng nhau có thể đề nghị chính quyền địa phương làm trung gian, hơn nữa trong quá trình giải quyết tại Tòa án phía nguyên đơn đề nghị trả tiền hoặc có phương án trả tiền nhưng bị đơn không đồng ý. Do đó, lý do bị đơn đưa ra chỉ nhằm trốn tránh trách nhiệm trả nợ. Đối với khoản tiền phạt của Chi cục thuế khi các bên bán xe ô tô. Tại thời điểm bán xe, các bên vẫn đoàn kết chưa xảy ra mâu thuẫn, việc bán xe do bị đơn đi bán. Nếu không có sự thông đồng, nhất trí của

các bên thì không che dấu được việc khai man giá trị xe. Do đó, về số tiền phạt này hai bên đều phải cùng chịu trách nhiệm.

- Về đất tranh chấp và tài sản xây dựng trên đất: Bị đơn thừa nhận có mượn của nguyên đơn diện tích khoản 457m^2, phần diện tích còn lại 786,98m^2 là do bị đơn san lấp thùng đào, thùng đấu và phần đất 313 mua chung với nguyên đơn và đã sử dụng ổn định từ năm 2010 cho đến nay chính quyền địa phương cũng không có ý kiến, xử lý gì. Bị đơn cho rằng diện tích đất mình đang quản lý sử dụng có diện tích thùng đào, thùng đấu do Ủy ban nhân dân xã Ninh Vân quản lý, bị đơn tự san lấp và không bị chính quyền địa phương xử lý nên đến nay bị đơn sử dụng là có căn cứ. Căn cứ hồ sơ địa chính còn lưu giữ tại xã Ninh Vân từ năm 1985 cho đến nay thì khu vực đất do nguyên đơn thuê và đất hiện đang do bị đơn quản lý sử dụng là đất 2 lúa không có đất thùng đào, thùng đấu. Mặt khác,các bên đều thừa nhận giáp phần đất nguyên đơn được thuê có diện tích ao do ông S tự đào lấy nước cho công nhân làm và các bên cũng không xác định được diện tích là bao nhiêu, điều này được chứng minh bằng lời khai của anh Phạm Minh S, lúc đó là bí thư chi bộ thôn và cũng được thể hiện trên hồ sơ địa chính lập năm 1997 chỉnh lý năm 2010 diện tích là 87m^2. Diện tích đất này phía nguyên đơn đã xin đấu thầu từ năm 2010 và đã nộp số tiền 10 triệu đồng vào ngân sách xã, và nguyên đơn đã san lấp từ năm 2010 việc này được chứng minh bằng biên lai thu tiền của Ủy ban nhân dân xã Ninh Vân và lời khai của người làm chứng anh Nguyễn Văn P người trực tiếp được thuê san lấp. Bị đơn cho rằng mình là người san lấp diện tích đất ao này, thuê anh Nguyễn Văn C san lấp, bản thân anh C không thừa nhận, anh C xác định anh có được bị đơn thuê đổ đất nhưng khi đổ đất mặt bằng diện tích đất hiện bị đơn đang quản lý đã có. Đối với hợp đồng cho thuê đất của của Ủy ban nhân dân xã Ninh Vân lập ngày 08/01/2018 với nguyên đơn(anh Nguyễn Đình Ư) là có sai phạm vì tại thời điểm này là vi phạm quy định của luật đất đai năm 2013, Ủy ban nhân dân xã cũng đã thanh lý hợp đồng này. Tuy nhiên, diện tích đất này(87m^2) bản thân nguyên đơn đã sử dụng từ năm 2010. Điều này cũng được thể hiện trong giấy giao đất giữa nguyên đơn và bị đơn (giao cho ông Phạm Ngọc T 20m x 22,88m tính từ tây sang đông). Lý do bị đơn sử dụng đất không bị chính quyền địa phương xử lý vì trên hồ sơ giấy tờ toàn bộ diện tích đất bị đơn đang quản lý, sử dụng là do nguyên đơn thuê của Nhà nước và mua của các cá nhân, mặt khác khi thành

lập doanh nghiệp bị đơn cũng là thành viên của công ty với chức vụ phó giám đốc công ty. Từ những phân tích trên đủ căn cứ khẳng định diện tích 87m^2 đất thuê của Ủy ban nhân dân xã Ninh Vân thửa 100, tờ bản đồ số 2 khu vực Vườn Biếc, thôn Vũ xá, xã Ninh Vân, huyện Hoa Lư, nguyên đơn đã quản lý, sử dụng từ năm 2010. Đối với diện tích đất 313 mua của vợ chồng anh Nguyễn Văn P và chị Trịnh Thị V, bị đơn cho rằng mình mua chung với nguyên đơn, nhưng bị đơn không đưa ra được tài liệu nào xác thực chứng minh. Chị Trịnh Thị V khẳng định việc mua bán diện tích đất 313 của gia đình chị, chỉ có giao dịch với gia đình nguyên đơn(Ư, H)không có giao dịch gì với bị đơn(T). Phía bị đơn cho rằng việc mua bán diện tích đất 313 đến nay chưa hoàn tất, hợp đồng không đúng quy định tại Điều 124 và Điều 401Bộ luật dân sự năm 2005, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Đề nghị của bị đơn là không có căn cứ, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình chị V và gia đình nguyên đơn tuy chưa tuân thủ quy định của Bộ luật dân sự về hình thức, nhưng nội dung các bên đã giao tiền và đã nhận quyền sử dụng đất và không có tranh chấp. Theo hướng dẫn tại nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, thì đối với trường hợp có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy có vi phạm về hình thức song các bên đã giao tiền và nhận quyền sử dụng đất, thì yêu cầu các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đối với tài sản bị đơn xây dựng trên đất, nguyên đơn tự nguyện nhận lại và có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản, xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên đủ cơ sở kết luận toàn bộ diện tích 1.234,98m^2 hiện bị đơn đang quản lý thuộc quyền quản lý sử dụng của nguyên đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu, đề nghị Tòa án buộc:

- Bị đơn phải thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 07/6/2018 và tiền lãi phát sinh theo lãi suất vay ngân hàng là 0.92%/tháng từ ngày 7/6/2018 đến ngày 15/01/2020 và ½ số tiền phạt của Chi cục thuế. Tổng số tiền là: 2.062.502.000 đồng.

- Bị đơn phải trả lại diện tích đất đã mượn và tự lấn diện tích là 1.234,98m^2. Tự nguyện nhận lại số tài sản bị đơn xây dựng trên đất và có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản theo giá Hội động định giá tài sản đã định giá ngày 15/11/2019.

Xét đề nghị của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên không thống nhất được với nhau về giá trị tài sản cũng như công san lấp. Nguyên đơn có đơn đề nghị thẩm định, định giá tài sản. Tại biên bản thẩm định ngày 6/6/2019 và ngày 15/11/2019 và biên bản định giá tài sản ngày 15/11/2019 thì giá trị tài sản xây dựng trên đất tranh chấp là: 1.596.306.000đồng.

Đối với số tiền san lấp căn cứ các phân tích trên thì việc san lấp chủ yếu do nguyên đơn thuê người san lấp. Giá trị san lấp theo biên bản định giá là: 126.630.000 đồng. Do không xác định được cụ thể số lượng san lấp của các bên. Xác định nguyên đơn san lấp 2 phần, bị đơn san lấp một phần.

Đối với khoản tiền vay 1,5 tỷ đồng, tại phiên Tòa nguyên đơn xin rút yêu, khi nào có đủ căn cứ sẽ khởi kiện sau. Xét việc rút yêu cầu là tự nguyện của nguyên đơn nên chấp nhận. Đình chỉ xem xét đối với yêu cầu này.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Đối với số tiền nguyên đơn đã nộp để thẩm định, định giá tài sản, đã chi phí đủ. Nguyên đơn có đơn đề nghị số tiền này nguyên đơn tự nguyện bỏ ra, khồng đề nghị xem xét giải quyết nên không đặt ra.

[6]Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm gồm:

+ Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: 300.000 đồng;

+ Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: 84.761.200đồng

[7] Về quyền kháng cáo: các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[8] Về các vấn đề khác: Qua vụ án cần kiến nghị đối với các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai, cần có sự giám sát chặt chẽ hơn nữa về quản lý đất đai, tranh để xảy ra tình trạng lấn chiếm, sử dụng đất không đúng mục đích, chuyển nhượng đất tự do.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Khoản 1 Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 471, 474, 476 và 688 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 105, Điều 110, Điều

136 Luật Đất đai năm 2003;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đình Ư, chị Phạm Thị H đòi anh Phạm Ngọc T, chị Cao Thị T thanh toán số tiền 1.500.000.000(Một tỷ, năm trăm triệu)đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đình Ước và chị Phạm Thị Thúy Hằng.

- Buộc anh Phạm Ngọc T và chị Cao Thị T phải trả lại diện tích đất là 1.234,98m^2 thửa số 270; thửa số 100 và thửa số 61 tờ bản đồ số 02 khu vườn Biếc, thôn Vũ Xã, xã Ninh Vân, huyện Hoa Lư có kích thước phía tây giáp phần đất ông V thuê, có chiều nam - bắc: 43,57m; phía đông giáp phần đất gia đình anh Ư được thuê có chiều nam - bắc: 44,42m; phía bắc giáp trục đường Đài loan có chiều đông - tây: 30,35m; phía nam giáp phần ruộng anh Ư mua của các hộ dân có chiều đông - tây: 28,91m và có trách nhiệm giao lại toàn bộ tài sản xây dựng trên diện tích đất này cho vợ chồng anh Nguyễn Đình Ư và chị Phạm Thị Thúy H. Tổng trị giá tài sản trên đất là 1.638.516.000 đồng. (Có sơ đồ và bảng kê chi tiết kèm theo) Đối với những tài sản không có trong bảng kê, anh Phạm Ngọc T và chị Cao Thị T phải tự tháo rỡ di chuyển khỏi diện tích đất giao cho anh Nguyễn Đình Ư, chị Phạm Thị Thúy H.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Đình Ư và chị Phạm Thị Thúy H tự nguyện nhận lại số tài sản do anh Phạm Ngọc T và chị Cao Thị T xây dựng. Anh Ư, chị H được quyền quản lý, sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản xây dựng trên diện tích đất 1.234,98m^2 do anh Phạm Ngọc T và chị Cao Thị T giao lại. Anh Ư, chị H có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản cho anh T, chị T số tiền 1.638.516.000(Một tỷ, sáu trăm ba mươi tám triệu năm trăm mười sáu ngàn) đồng.

- Buộc anh Phạm Ngọc T và chị Cao Thị T phải có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Đình Ư và chị Phạm Thị Thúy H số tiền còn nợ cả gốc và lãi tính đến ngày 15/01/2020 là 2.638.063.000(Hai tỷ, sáu trăm ba mươi tám triệu, không trăm sáu mươi ba ngàn) đồng.

Đối trừ số tiền anh Nguyễn Đình Ư, chị Phạm Thị Thúy H phải thanh toán cho anh Phạm Ngọc T, chị Cao Thị T(2.638.063.000đ - 1.638.516.000đ = 999.547.000đ), anh Phạm Ngọc T, chị Cao Thị T còn phải tiếp tục trả cho anh Nguyễn Đình Ư, chị Phạm Thị Thúy H số tiền còn nợ là: 999.547.000(Chín trăm chín mươi chín triệu, năm trăm bốn mươi bảy ngàn)đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Trả lại cho anh Nguyễn Đình Ư số tiền: 69.300.000đồng đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án, lệ phí Tòa án số AA/2010/00895 ngày 24/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoa Lư.

- Anh Phạm Ngọc T chị Cao Thị T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm gồm:

+ Án phí không giá ngạch số tiền: 300.000 đồng.

+ Án phí có giá ngạch số tiền: 84.761.200 đồng.

Án xử công khai, báo cho Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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 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 á 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 quy định tại các Điều 6, 7 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 Ninh Bình;*
- *VKSND huyện Hoa Lư;*
- *CCTHADS huyện Hoa Lư;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, VP.*

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

Đã ký

Vũ Quang Chung