

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYỀN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 375/2024/DS-ST

Ngày: 14 - 10 - 2024

V/v “Tranh chấp đòi tài sản quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hợp đồng vay tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Văn Phương

Các Hội thẩm nhân dân: ông Đặng Hữu Tấn và bà Phan Hoàng Mai

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Kiều Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 10 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 245/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 04 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi tài sản quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hợp đồng vay tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 651/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 09 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Khuru Văn T (tên gọi khác Khuru Minh T), sinh năm 1966; Địa chỉ: ấp Đ 2, thị trấn N, huyện T, tỉnh A. Địa chỉ liên lạc: số 74 đường PT, k1, phường K, thành phố L, tỉnh A (có mặt).

1.2. Bà Trần Thị N (tên gọi khác Trần Thị N), sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp M2, xã M, thành phố L, tỉnh A. Địa chỉ liên lạc: số 74 đường PT, khóm 1, phường M, thành phố L, tỉnh A (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho bà N: Ông Khuru Văn T (tên gọi khác Khuru Minh T), sinh năm 1966; Địa chỉ: ấp Đ, thị trấn N, huyện T, tỉnh A. Địa chỉ liên lạc: số 74 đường PT, khóm 1, phường M, thành phố L, tỉnh A. Theo Giấy ủy quyền số 1017, ngày 14/10/2024 do Văn phòng công chứng Huỳnh Minh Hoàng chứng thực (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Văn P, sinh năm 1973;

2.2. Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: tổ 9, ấp M2, xã M, thành phố L, tỉnh A.

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

3.1. Em Nguyễn NA, sinh ngày 02/05/2012; Địa chỉ: tổ 9, ấp M2, xã M, thành phố L, tỉnh A. Do ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Kim C đại diện theo pháp luật (có mặt).

3.2. Bà Trần Thị A, sinh năm 1965 (có mặt);

3.3. Bà Huỳnh Trần Bích N, sinh năm 1991 (có yêu cầu vắng mặt);

Cùng địa chỉ: số 74 đường PT, k1, phường M, thành phố L, tỉnh A.

3.4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A. Địa chỉ: số 837 đường T, phường B, thành phố L, tỉnh A (có yêu cầu vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn Khuru Văn T, bà Trần Thị N trình bày:

Ngày 11/11/2020 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Trần Bích N, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3189 do Văn phòng công chứng Hoàng Gia chứng nhận. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 56 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04121, ngày 02/08/2013, đến ngày 26/06/2019 được Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh L xác nhận thay đổi, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà N. Giá trị chuyển nhượng 280.000.000đ, ông bà đã giao đủ tiền cho bà N và đã nhận phần diện tích đất để quản lý, sử dụng, vị trí đất tọa lạc tại xã M, thành phố L, tỉnh A. Tại thời điểm các bên chuyển nhượng, phía ông P và bà C đều biết việc bà N chuyển nhượng cho ông T và bà N, các bên có thông báo cho nhau biết việc bà N chuyển nhượng cho ông T, bà N; phía gia đình ông P chỉ ở nhờ.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông T, bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06641, ngày 27/11/2020. Trong quá trình sử dụng đất có thể chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Bản Việt – Chi nhánh A – Phòng giao dịch Thoại Sơn nhưng đã xóa thế chấp vào ngày 23/05/2023. Việc thế chấp tài sản và thực hiện các thủ tục thế chấp tại Ngân hàng, ông P và bà C đều biết nhưng không có ý kiến.

Do nhu cầu sử dụng đất nên Nều lần yêu cầu ông P, bà C trả lại phần diện tích đất nhưng không đồng ý, sự việc phát sinh tranh chấp và được Ủy ban nhân dân xã M, thành phố L, tỉnh A hòa giải nhưng không thành nên ông bà khởi kiện

yêu cầu ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Kim C phải liên đới trách Nệm tháo dỡ, di dời căn nhà có diện tích khoảng 100m² và công trình xây dựng nằm trong phần diện tích đất tranh chấp; trả lại cho ông T và bà N (N) phần diện tích đất khoảng 100m² đất cho ở nhờ. Vị trí đất thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 56, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00641, ngày 27/11/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp mang tên ông T và bà N, đất tại xã M, thành phố L, tỉnh A cho ông T và bà N (N) quản lý sử dụng.

Trong quá trình giải quyết do phát sinh phần diện tích đất tăng so với yêu cầu khởi kiện ban đầu nên ông T và bà N khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Kim C phải liên đới trách Nệm tháo dỡ, di dời căn nhà có diện tích 87,3m² thể hiện tại các điểm 13, 50, 16, 47 và công trình xây dựng được xác định là mái che có diện tích 16,7m² thể hiện tại các điểm 11, 12, 13, 47 nằm trong phần diện tích đất tranh chấp; trả lại cho ông T và bà N (N) phần diện tích đất khoảng 104m² đất cho ở nhờ. Vị trí đất thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 56, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06641, ngày 27/11/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp mang tên ông T và bà N, đất tại xã M, thành phố L, tỉnh A cho ông T và bà N quản lý, sử dụng.

Theo ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của ông P và bà C, ông T và bà N không đồng ý. Việc chuyển nhượng giữa ông P, bà C và bà A, phía ông T và bà N không liên quan.

Bị đơn ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:

Về quan hệ nhân thân trong gia đình, ông Phan Văn P và bà Trần Thị N, bà Trần Thị A là chị, em cùng cha khác mẹ với ông P; ông T là anh rể của ông P. Về công việc trong gia đình: Ông P là người làm công cho bà Trần Thị A tại thành phố L (nhân viên mua bán ga) từ trước năm 2015 đến năm 2020 thì nghỉ việc, mỗi tháng bà A trả cho ông P số tiền lương là 5.000.000đ.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Do có mối quan hệ trong gia đình và hoàn cảnh khó khăn của ông P không có nhà, đất nên bà A có tạo điều kiện bán một nền nhà là phần diện tích nhà đất hiện nay cho ông P và bà C đang cư trú, thỏa thuận chuyển nhượng vào năm 2015. Việc chuyển nhượng hai bên không lập giấy tờ mua bán, giá trị chuyển nhượng 185.000.000đ, phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích 230m², đất tại xã M, thành phố L, tỉnh A. Phương thức thanh toán: Trừ vào tiền lương hàng tháng với số tiền 2.100.000đ/tháng, đã thanh toán được 53 tháng từ tháng 11/2015 (AL) đến tháng 03/2020 (AL) thành tiền 111.300.000đ. Do đó, số tiền còn lại chưa thanh toán là 73.700.000đ cho bà A.

Sau khi nhận đất năm 2015, ông bà có xây dựng căn nhà với kết cA đã được Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ ghi nhận hiện trạng và định giá theo quy định pháp luật. Tuy nhiên bà A chuyển nhượng cho ông bà nhưng Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất do bà Huỳnh Trần Bích N con bà A đứng tên. Nguồn gốc đất của bà N là mua từ bà Nguyễn Kim Phụng.

Do không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đưa ra yêu cầu phản tố: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06641, ngày 27/11/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp mang tên ông Khuru Minh T và bà Trần Thị N; Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị Kim C và bà Trần Thị A xác lập vào năm 2015 (thỏa thuận miệng, không lập văn bản), đối với phần diện tích đất đang tranh chấp, đất tọa lạc tại xã M, thành phố L, tỉnh A giữa ông P, bà C và bà A.

Về chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của ông P và bà C xác định không có, do mối quan hệ trong gia đình nên không xác lập hợp đồng bằng văn bản. Ông P và bà C kêu gọi ông T, bà N và bà A, bà N trên tinh thần trình bày sự thật, sự trung thực để chấp nhận yêu cầu của ông P, bà C theo quy định pháp luật.

Đối với kết quả định giá và kết quả đo đạc thống nhất theo kết quả của Công ty cổ phần thẩm định Giá Trị Việt và Bản vẽ do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh L xác lập ngày 19/07/2024.

Đối với hợp đồng vay tài sản giữa ông bà với bà A: Vào tháng 10 năm 2015 có vay số tiền 70.000.000đ của bà Trần Thị A, mục đích vay tiền là để xây dựng nhà, đến nay chưa thanh toán, theo yêu cầu của bà A, ông P và bà C đồng ý trả số tiền vốn 70.000.000đ, về tiền lãi đồng ý trả cho bà A theo yêu cầu với mức lãi suất 0,83%/tháng và thời gian xác lập hợp đồng vay vào ngày 01/01/2016 theo yêu cầu của bà A, tính đến thời điểm hiện nay khoảng hơn 60.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị A trình bày: Về yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N; bà A không có ý kiến. Đối với yêu cầu phản tố của ông P và bà C, phía bà A không đồng ý. Thực tế về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà A và ông P, bà C không xác lập hợp đồng chuyển nhượng vào năm 2015, không nhận số tiền 111.300.000đ, không trừ tiền lương của ông P. Về phần diện tích đất do Huỳnh Trần Bích N (con bà A) đứng tên, chị N nhận chuyển nhượng của bà Phụng, sau đó chuyển nhượng cho ông T và bà N. Bà A không liên quan.

Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà A và ông P, bà C, phía bà A trình bày: Vào năm 2016 bà A có cho vợ chồng ông P và bà C vay số tiền 70.000.000đ, về tiền lãi suất và thời gian không có thỏa thuận nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông P và bà C trả lại số tiền vốn 70.000.000đ, tiền lãi 10%/năm (0,83%/tháng), cụ thể: $70.000.000đ \times 0,83\%/tháng \times 104 \text{ tháng} = 60.424.000đ$ (tạm tính), tổng vốn lãi 130.424.000đ (tạm tính). Rút lại một phần yêu cầu độc lập đối với ông P và bà C về yêu cầu lãi suất phát sinh theo quy định pháp luật 20%/năm từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/08/2024 với số tiền 105.840.000đ.

Bà Huỳnh Trần Bích N trình bày theo Tờ tự khai ngày 13/08/2024 như sau: Gia đình bà là chủ sử dụng thửa đất diện tích 235,4m², thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 56, loại đất ở, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP135601, số vào sổ CH04121, do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp mang tên Huỳnh Trần Bích N vào ngày 02/08/2013, đất tọa lại tại ấp M2, xã M, thành phố L, tỉnh A.

Vào năm 2015, ông Phan Văn P là cậu của bà N có xin gia đình để mua một phần thửa đất nêu trên, diện tích khoảng 100m² để xây nhà ở, gia đình bà N đồng ý, đồng thời ông P xin cho cất nhà trước do không có chỗ ở, và người trong dòng họ nên tin tưởng đồng ý cho ông P, bà C xây dựng nhà ở trước. Ông P cam kết sau khi bán (chuyển nhượng) được phần diện tích đất ruộng, ông bà sẽ thanh toán đủ tiền nhưng đến năm 2020 chưa thanh toán.

Vì hoàn cảnh khó khăn, nhưng ông P lại không trả tiền mua đất, phía gia đình bà N có yêu cầu ông P thanh toán, trường hợp không thực hiện thì lấy lại đất và chuyển nhượng cho bà Trần Thị N. Sự việc được các bên trao đổi thống nhất việc bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà N cho bà N và xử lý căn nhà trên đất, phía ông P có cam kết là khi bà N cần sử dụng đất thì ông P sẽ di dời và giao đất, vì hiện ông P không có chỗ ở nào khác và bà N cũng đồng ý nếu ông P có tiền thì sẽ chuyển nhượng lại thửa đất cho ông P theo giá thị trường.

Đến ngày 11/11/2020, bà N thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng bà Trần Thị N và ông Khuru Văn T với giá 280.000.000 đồng. Bà N không đưa ra yêu cầu độc lập đối với các đương sự có liên quan và yêu cầu xét xử vắng mặt.

-Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A trình bày theo Công văn số 3227/STNMT-VPĐKĐĐ, ngày 12/09/2024 như sau:

Khu đất có diện tích 235,4m² đất ở tại nông thôn tọa lạc xã M, thành phố L do bà Huỳnh Trần Bích N quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH04121 được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 02/08/2013. Ngày 11/11/2020, bà Huỳnh Trần Bích N chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Khuru Minh T và bà Trần Thị N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Hoàng Gia chứng nhận cùng ngày và nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thành phố L.

Ngày 20/11/2020, Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh L chỉnh lý biên động việc chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Khuru Minh T và bà Trần Thị N. Do ông Khuru Minh T và bà Trần Thị N có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 27/11/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CX870539 (số vào sổ CS06641) cho ông Khuru Minh T và bà Trần Thị N.

Căn cứ Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Sở Tài nguyên và Môi trường. Do đó, việc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận theo yêu cầu của ông Khuru Minh T và bà Trần Thị N là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Theo Công văn số 3395/STNMT-VPĐKĐĐ, ngày 24/09/2024 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A xin phép vắng mặt trong suốt quá trình xét xử của Tòa án, đề nghị xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết, Tòa án nhân dân thành phố L ban hành thông báo về việc thụ lý vụ án xác định yêu cầu độc lập, tư cách đương sự số 124/2024/TB-TLVA, ngày 16/08/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, xác định tư cách đương sự đối với Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh A. Tuy Nên, theo hồ sơ vụ án thể hiện Ủy ban nhân dân thành phố L trình bày theo Công văn số 8016/UBND-NC, ngày 20/09/2024 như sau: Do điều kiện công tác, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố L không thể tham gia quá trình tố tụng tại Tòa án, vì vậy xin phép vắng mặt trong toàn bộ quá trình tụng các cấp. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố L chịu trách Nệm bởi sự vắng mặt và đồng ý thực hiện theo nội dung bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Khuru Văn T, bà Trần Thị N (ông T đại diện theo ủy quyền) trình bày: Yêu cầu ông P, bà N cùng cháu Anh tháo dỡ di dời căn nhà, mái che, trả lại phần diện tích đất cho ông T, bà N quản lý sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho ông T, bà N. Ông T thống nhất với kết quả đo đạc theo bản vẽ do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh L lập ngày 19/07/2024, kết quả định giá của công ty cổ phần thẩm định Giá Trị Việt. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông T không đồng ý. Về quyền lưu cư: đồng ý cho gia đình ông P lưu cư trong hạn 6 tháng theo quy định pháp luật, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Đối với căn nhà, mái che theo kết quả định giá tổng số tiền 338.640.510đ, ông T tự nguyện hỗ trợ cho ông P và bà C với số tiền 400.000.000đ, do hoàn cảnh gia đình và anh em trong gia đình nên đồng ý hỗ trợ với giá cao hơn giá trị định giá và một phần mái che nằm ngoài giấy chứng nhận so với kết quả đo đạc.

Bị đơn ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Kim C trình bày: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố. Do căn nhà xây dựng năm 2015, có trả dần số tiền 111.300.000đ cho bà A vì nghĩ việc nên bà A không thừa nhận. Về kết quả đo đạc, định giá thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn. Tuy nhiên, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên yêu cầu ông T hỗ trợ thêm số tiền đối với căn nhà, mái che có một phần mái che nằm ngoài giấy chứng nhận. Tổng số tiền yêu cầu là 400.000.000đ, thống nhất với sự tự

nguyện hỗ trợ của ông T, bà N. Sau khi nhận được tiền hỗ trợ, ông P và bà C tự nguyện di dời nơi ở khác, giao căn nhà, đất cho ông T, bà N trong hạn 1 tháng, kể từ ngày nhận đủ tiền. Đối với số tiền vay của bà A, đồng ý trả số tiền 115.000.000đ, trong đó tiền vốn 70.000.000đ, tiền lãi 45.000.000đ (làm tròn).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà Trần Thị A yêu cầu trả số tiền vốn 70.000.000đ, tiền lãi với mức lãi suất 0,83%/tháng, thời gian tính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 14/09/2024 là hơn 8 năm nhưng làm tròn 84 tháng, số tiền lãi được tính là $70.000.000đ \times 0,83\%/tháng \times 84 tháng = 48.804.000đ$ (làm tròn 45.000.000đ), tổng cộng vốn và lãi 115.000.000đ. Rút lại một phần yêu cầu tiền lãi đối với ông P, bà C.

Các đương sự thống nhất về số liệu đo đạc, kết quả định giá do Công ty cổ phần thẩm định Giá Trị Việt, ông P và bà C không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Ông T, bà N tự nguyện hỗ trợ cho ông P và bà C số tiền 400.000.000đ đối với giá trị căn nhà, mái che; phía ông P và bà C thống nhất số tiền do nguyên đơn hỗ trợ.

Phản tranh luận: Các đương sự không có ý kiến trình bày.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thành phố L:

Về thủ tục tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân thành phố L thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách đương sự, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm như: Nguyên tắc xét xử, Thư ký phiên tòa, sự có mặt, của đương sự tại phiên tòa. Về thời hạn xét xử chưa đảm bảo theo quy định pháp luật. Các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 471, 474, 476 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, 117, 119, 166, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 122 Luật Nhà ở; Điều 5, khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông P, bà C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn NA có nghĩa vụ liên đới phải trả lại phần diện tích đất 101,5 m² (trong đó 87,3 m² là diện tích đất xây dựng căn nhà thể hiện tại các điểm 13, 50, 16, 47 và diện tích đất 14,2 m² mái che tại các điểm 13, 47, 49, 48 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 19/7/2024), buộc ông P, bà C, em Nguyễn NA phải bàn giao nhà, vật kiến trúc trên đất cho ông T, bà N. Ông T bà N có nghĩa vụ hoàn trả giá trị căn nhà, vật kiến trúc trên đất cho ông P, bà C số tiền 400.000.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc hủy GCNQSDĐ số bìa CX 870539, số vào sổ CS 06641 cấp cho ông Khuru Văn T, bà Trần Thị N.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2015 giữa ông P, bà C với bà A.

Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà A đã rút. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà A đối với số tiền vốn 70.000.000 đồng và tiền lãi 45.000.000 đồng.

Đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật cho các đương sự. Tại phiên tòa, ông T, bà N, ông P, bà C, bà A có mặt, riêng bà N và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp phần diện tích đất 104m² tại xã M, thành phố L, tỉnh A và trên phần đất có căn nhà, mái che. Bị đơn đưa ra yêu cầu phản tố tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà C với bà A vào năm 2015, yêu cầu xem xét việc cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà N. Riêng bà A đưa ra yêu cầu độc lập đối với ông P và bà C về số tiền vay 70.000.000đ vào năm 2016. Xét yêu cầu của các đương sự căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 105, 166, 463, 500 Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh đòi tài sản quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hợp đồng vay tài sản để xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật. Phần diện tích đất nguyên đơn tranh chấp và bị đơn đang cư trú được xác định tại xã M, thành phố L nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố L.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện, xét các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày của các đương sự Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Khuru Văn T, bà Trần Thị N, thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 56; diện tích 235,4m²; mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, vị trí khu đất tọa lạc tại xã M, thành phố L, tỉnh A có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Trần Bích N, sinh năm 1991, ngụ số 57 đường cặp rạch Bằng Lăng, khóm Tây Khánh 3, phường Mỹ Hòa,

thành phố L, tỉnh A. Phần diện tích đất của bà N có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Kim Phụng, sinh năm 1958, ngụ tổ 8, ấp Mỹ Khánh 2, xã M, thành phố L, tỉnh A theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 688, ngày 29/05/2012, bà Phụng đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001, nguồn gốc sang nhượng của ông Trần Văn Xương vào năm 1996. Tại tờ tự khai ngày 13/08/2024, bà N trình bày bà quản lý sử dụng đến năm 2015 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông P và bà C 100m². Do ông Phan Văn P là cậu của bà N có xin gia đình để mua một phần thửa đất nêu trên, diện tích khoảng 100m² để xây nhà ở, gia đình bà N đồng ý, đồng thời ông P xin cho cất nhà trước do không có chỗ ở, và người trong dòng họ nên tin tưởng đồng ý cho ông P, bà C xây dựng nhà ở trước. Ông P cam kết sau khi chuyển nhượng được phần diện tích đất ruộng, ông bà sẽ thanh toán đủ tiền nhưng đến năm 2020 chưa thanh toán. Vì hoàn cảnh khó khăn, nhưng ông P lại không trả tiền mua đất, phía gia đình bà N có yêu cầu ông P thanh toán, trường hợp không thực hiện thì lấy lại đất và chuyển nhượng cho bà Trần Thị N. Sự việc được các bên trao đổi thống nhất việc bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà N cho bà N và xử lý căn nhà trên đất, phía ông P có cam kết là khi bà N cần sử dụng đất thì ông P sẽ di dời và giao đất, vì hiện ông P không có chỗ ở nào khác và bà N cũng đồng ý nếu ông P có tiền thì sẽ chuyển nhượng lại thửa đất cho ông P theo giá thị trường. Phía ông T bà N cũng có lời khai tại thời điểm chuyển nhượng ông P, bà C đều biết việc bà N chuyển nhượng cho ông T, bà N. Do ông P là em của bà N nên cho ông P ở nhờ, khi nào ông T, bà N cần sử dụng thì trả lại đất. Bị đơn cho rằng bà A sang nhượng năm 2015 từ bà Phụng nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N đứng tên nhưng khi xây dựng nhà ở từ năm 2015 trên đất của bà N, ông P và bà C không tranh chấp với bà N, bà A.

[3.2] Xét, nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp giữa các bên thể hiện là của ông T, bà N nhận chuyển nhượng hợp pháp của bà N. Các văn bản thỏa thuận đều được công chứng chứng thực hợp pháp và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, các bên không tranh chấp khiếu nại việc chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.3] Qua xem xét Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 27/06/2001 của bà Nguyễn Kim Phụng, ý kiến của cơ quan có thẩm quyền xét điều kiện cấp Giấy chứng nhận của bà Phụng xác định thửa đất số 53, tờ bản đồ số 56, diện tích 235,4m², loại đất TC có nguồn gốc sang nhượng lại của ông Trần Văn Xương năm 1996, bà Phụng đăng ký, kê khai và được cấp Giấy chứng nhận hợp pháp vào năm 2001, thuộc trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.4] Tại vị trí, diện tích đất tranh chấp 104m². Trong đó, căn nhà có diện tích 87,3m² thể hiện tại các điểm 13, 50, 16, 47 và mái che có diện tích 16,7m² thể hiện tại các điểm 11, 12, 13, 47; mái che có một phần diện tích 2,5m² thể hiện tại các điểm 11, 12, 48, 49 nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo

Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh L lập ngày 19/07/2024 được xác định là phần diện tích đất được công nhận cho ông T, bà N, được pháp luật bảo vệ. Do, xét phần diện tích đất tranh chấp giữa các bên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà N là đúng quy định pháp luật, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N, buộc ông P, bà C và cháu NA có nghĩa vụ trả lại phần diện tích 101,5m² là phù hợp quy định Điều 105, 166 Bộ luật Dân sự, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

[3.5] Đối với các vật kiến trúc có trên đất là căn nhà, mái che các đương sự xác định là của gia đình ông P và bà C xây dựng gồm: căn nhà có diện tích 87,3m²; được giới hạn bởi các điểm 13, 50, 16, 47 và mái che có diện tích 16,7m² thể hiện tại các điểm 11, 12, 13, 47 và một phần mái che nằm ngoài Giấy chứng nhận có diện tích 2,5m² thể hiện tại các điểm 11, 12, 48, 49 đều do ông P và bà C quản lý sử dụng, thể hiện theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh L lập ngày 19/07/2024, căn nhà được xây dựng với cA trúc: Nền gạch men, khung bê tông cốt thép, vách gạch, mái tole được xác định giá trị tài sản tranh chấp 315.074.430đ; mái che được xây dựng với cA trúc: Nền gạch men + lán xi măng, khung gỗ, vách tole, mái tole, đối với mái che do ông P và bà C quản lý xác định giá trị 20.497.580đ và một phần mái che nằm ngoài Giấy chứng nhận có giá trị 3.068.500đ, tổng giá trị căn nhà, mái che: 338.640.510đ. Về giá trị tài sản tranh chấp được các đương sự cung cấp và thống nhất xác định giá trị tài sản tranh chấp, không có ý kiến tranh chấp. Tại phiên tòa ông P và bà C yêu cầu ông T và bà N hỗ trợ số tiền 400.000.000đ đối với giá trị căn nhà, mái che (có một phần nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); yêu cầu của ông P và bà C được ông T và N (do ông T đại diện theo ủy quyền) thống nhất hỗ trợ số tiền 400.000.000đ, kể cả phần diện tích mái che nằm ngoài. Xét hiện nay, căn nhà, mái che (có một phần nằm ngoài giấy nhưng cùng kết cA và gắn liền với căn nhà) nằm trong phần diện tích đất do ông P và bà C quản lý sử dụng, cần thiết giao căn nhà cho ông T và bà N quản lý sử dụng nên ông bà có nghĩa vụ hoàn giá trị với số tiền 400.000.000đ được các bên thống nhất cho ông P và bà C là có lợi cho bị đơn và phù hợp quy định pháp luật về nguyên tắc tự thỏa thuận của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận giữa các bên là phù hợp.

[3.6] Xét về quyền lưu cư, tại phiên tòa ông T và bà N đồng ý tạo điều kiện thuận lợi cho gia đình ông P được quyền lưu cư trong căn nhà tại tổ 9, ấp M2, xã M, thành phố L, tỉnh A trong thời hạn 06 tháng. Bị đơn cùng em Nguyễn NA không có ý kiến khác đối với ý kiến yêu cầu của ông T, bà N. Hội đồng xét xử xét thấy sự tự nguyện trên của nguyên đơn là phù hợp với quy định pháp luật nên được ghi nhận cho ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị Kim C, em Nguyễn NA (con ông P và bà C do ông bà đại diện theo pháp luật) được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[3.7] Theo yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản, thẩm định giá tài sản tranh chấp của các đương sự thống nhất kết quả đo đạc theo Bản vẽ do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh L lập ngày 19/07/2024 và kết quả định

giá theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần thẩm định Giá Trị Việt. Phía ông P, bà C thống nhất, không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Xét đây là ý chí nguyện vọng của nguyên đơn, bị đơn không có ý kiến khác, nên Hội đồng xét xử xem xét phần diện tích đất tranh chấp theo Bảng trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh L lập ngày 19/07/2024 và Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định Giá Trị Việt để giải quyết yêu cầu của các đương sự là phù hợp quy định pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu phản tố, xét các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày của các đương sự Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Xét tranh chấp yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông P, bà C. Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự nhận thấy đối hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3189, ngày 11/11/2020 do Văn phòng công chứng Hoàng Gia chứng nhận giữa ông Khuru Văn T, bà Trần Thị N với bà Huỳnh Trần Bích N. Sau khi chuyển nhượng ông T, bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06641, ngày 27/11/2020 cho ông T, bà N. Bị đơn ông P, bà C không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng trên đất có căn nhà của ông bà xây dựng năm 2015, nằm trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà A, việc ông T, bà N và bà N ký kết hợp đồng trái ý chí, nguyện vọng của ông P, bà C. Do phần diện tích đất bà A đã chuyển nhượng cho ông P và bà C.

[4.2] Bị đơn ông P, bà C không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh năm 2015 bà A đã chuyển nhượng phần diện tích đất cho ông bà và không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà N trái với ý chí nguyện vọng của ông bà. Xét, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T, bà N và N có đầy đủ năng lực pháp luật và hành vi dân sự. Tài sản là quyền sử dụng đất của bà N đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho bà sử dụng hợp pháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04121, ngày 02/08/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp, sau khi được cấp giấy bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho T, bà N thông qua việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và ông bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS06641, ngày 27/11/2020. Việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng phía ông P và bà C đều biết nhưng không có ý kiến tranh chấp.

[4.3] Theo Văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà N là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Từ phân tích trên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu của ông P và bà C về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06641, ngày 27/11/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp mang tên ông Khuru Minh T và bà Trần Thị N.

[4.4] Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Khuru Văn T, bà Trần Thị N với bà Huỳnh Trần Bích N lập ngày 11/11/2020. Nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên thể hiện ông T, bà N với bà N thỏa thuận đồng ý thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04121, do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 02/08/2013 cho bà N. Theo hợp đồng bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 53, tờ bản đồ số 56, diện tích 235,4m², loại đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại xã M, thành phố L, tỉnh A cho ông T, bà N, giá chuyển nhượng 280.000.000đ, phương thức thanh toán một lần bằng tiền mặt sau khi ký hợp đồng. Phía bà N cam đoan và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thỏa thuận trong hợp đồng và xác định đã đọc và đồng ý ký tên. Việc thỏa thuận giữa các bên do Văn phòng công chứng Hoàng Gia chứng nhận, các bên đã thỏa thuận trên tinh thần tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Bà N tại thời điểm ký kết có đủ năng lực hành vi dân sự tự định đoạt quyền về tài sản của bà đối với căn nhà đất đang quản lý sử dụng cho ông T, bà N, các bên khi thỏa thuận ký kết không bị ép buộc, không lừa dối nên việc xác lập hợp đồng phù hợp quy định tại các Điều 116, 117, 119, 500, 502, 503, Bộ luật Dân sự, Điều 166, 167 Luật Đất đai 2013 nên đây là hợp đồng hợp pháp làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng.

[4.5] Việc ông T, bà N và bà N thỏa thuận chuyển nhượng 235,4m² của bà N nhưng ông P, bà C cho rằng việc bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà N không đúng thực tế, phần diện tích đất là của bà A đã chuyển nhượng cho ông P, bà C năm 2015. Tuy Nên, ông bà không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh và tại phiên tòa bà A trình bày không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà C. Riêng bà N trình bày theo tờ tự khai ngày 13/08/2024 (BL211), xác định ông P có xin mua một phần thửa đất với diện tích 100m² để xây dựng nhà ở và có hứa bán đất ruộng để thanh toán đủ tiền nhưng đến năm 2020 ông P không thanh toán. Phía bà N có yêu cầu ông P thanh toán tiền để chuyển nhượng cho ông P, bà C nhưng ông bà không thực hiện. Bà N có thông báo cho ông P biết chấm dứt chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà C do không thực hiện nghĩa vụ trả tiền, phía ông P và bà C cũng không có ý kiến. Do đó, bà N chuyển nhượng ông T, bà N và trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện ông T, bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

[4.6] Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, được công chứng và bên nhận chuyển nhượng phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, bên chuyển nhượng giao đất và thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định. Tuy Nên năm 2015 các bên không lập hợp đồng theo quy định, bà A không thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng, không thừa nhận việc ông P bà C có thanh toán số tiền 111.300.000 đồng. Tuy bà N có thừa nhận việc thỏa thuận nhưng không thừa nhận việc ông P bà C có thanh toán số tiền 111.300.000 đồng, đồng thời do người trong gia đình dù ông P chưa thanh toán tiền nhưng vẫn chấp nhận giao đất cho ông P cất nhà trước. Do bà N có yêu cầu

ông P trả tiền nhưng đến nay ông P không thanh toán và có thông báo cho ông P về việc chuyển nhượng thửa đất cho ông T, bà N. Do anh em trong gia đình nên có thỏa thuận khi nào ông T, bà N cần sử dụng thì ông P di dời trả lại đất. Lời khai của bà N và ông T phù hợp. Ngoài lời khai ra, ông P và bà C không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã thanh toán số tiền 111.300.000 đồng. Không yêu cầu người làm chứng, không yêu cầu xác minh thêm đối với việc giao nhận tiền.

[4.7] Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng thể hiện rõ vị trí phần đất chuyển nhượng 235,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06641, ngày 27/11/2020 mang tên ông T, bà N và qua đo đạc xác định theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh L lập ngày 19/07/2024 được giới hạn bởi các điểm 40, 41, 42, 43, 44, 45 có diện tích 235,4m². Việc bà N xác lập hợp đồng chuyển nhượng với ông T, bà N là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý, ông P và bà C không thực hiện việc di dời nơi ở khác là gây hưởng ảnh đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Tuy Nền, căn nhà và mái che ổn định hiện trạng và xét giao cho ông T, bà N quản lý, sử dụng và hoàn giá trị tài sản. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P, bà C đối với bà A về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà A.

[5] Đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị A với ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Kim C, Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà A khởi kiện yêu cầu ông P và bà C trả số tiền 70.000.000đ, do quan hệ thân tộc trong gia đình nên không lập biên nhận, không thể hiện ngày tháng nhưng tại phiên tòa các đương sự A, P, C cùng thống nhất xác định số tiền vay xác lập ngày 01/01/2016, không thỏa thuận lãi suất và thời gian trả tiền. Do đó, đây là tình tiết không cần phải chứng minh phù hợp quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự nên có căn cứ xác định ông P và bà C có vay số tiền 70.000.000đ của bà A vào ngày 01/01/2016, đến nay chưa thanh toán. Về tiền lãi, các đương sự thống nhất mức lãi suất 10%/năm (0,83%/tháng) đối với số tiền vốn 70.000.000đ, thời gian từ ngày 01/01/2016 đến ngày xét xử 14/10/2024 là 8 năm 8 tháng 13 ngày, nhưng bà A chỉ yêu cầu tính thời gian là 7 năm (84 tháng); cụ thể: 70.000.000đ x 0,83%/tháng x 84 tháng = 48.804.000đ, bà A tự nguyện làm tròn số tiền lãi từ 48.804.000đ còn 45.000.000đ. Qua xem xét tài liệu, chứng cứ ý kiến trình bày của các bên có căn cứ giải quyết buộc ông P và bà C có nghĩa vụ liên đới trả số tiền vốn, tiền lãi là phù hợp theo quy định tại Điều 463, 466, khoản 1 Điều 469 Bộ luật Dân sự 2015 nên yêu cầu của bà A là có căn cứ chấp nhận, ông P và bà C có trách Nợ liên đới trả cho bà A số tiền vốn 70.000.000đ, tiền lãi 45.000.000đ, tổng vốn lãi 115.000.000đ.

[6] Xét yêu cầu của bà A đối với yêu cầu ông P và bà C liên đới trách Nợ trả cho bà A đối với số tiền lãi suất phát sinh theo quy định pháp luật 20%/năm từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/08/2024, số tiền 105.840.000đ. Tại phiên tòa, bà A chỉ yêu cầu ông P và bà C trả số tiền lãi 45.000.000đ, rút lại một phần yêu cầu số tiền 60.840.000đ (105.840.000đ – 45.000.000đ). Xét, tại phiên tòa bà A tự nguyện

rút lại một phần yêu cầu khởi kiện. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn trên tinh thần tự nguyện, có lợi cho bị đơn, không bị ép buộc phù hợp quy định tại Điều 217, 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xem xét đình chỉ một phần yêu cầu của bà A là phù hợp quy định pháp luật.

[7] Từ những phân tích trên cho thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N đối với ông P, bà C, buộc ông P, bà C, em NA liên đới trách Nệm trả lại phần diện tích 101,5m², ông T và bà N liên đới trách Nệm hoàn trả giá trị căn nhà, mái cho cho ông P và bà C số tiền 400.000.000đ. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà N. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P, bà C; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà A đối với ông P, bà C; buộc ông P và bà C liên đới trách Nệm trả số tiền vốn, lãi 115.000.000đ và đình chỉ một phần yêu cầu của bà A đối với ông P, bà C về tiền lãi.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2, khoản 5 Điều 26 nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N được chấp nhận nên trả lại cho ông T, bà N tiền tạm ứng án phí. Trong đó, 300.000đ theo Biên lai thu số 0001942, ngày 25/04/2024; 300.000đ theo Biên lai thu số 0000604, ngày 13/08/2024 (đối với ông T); 300.000đ theo Biên lai thu số 0001941, ngày 25/04/2024; 300.000đ theo Biên lai thu số 0000605, ngày 13/08/2024 (đối với bà N) của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh A.

[8.2] Ông P và bà C liên đới trách Nệm nộp tổng số tiền 26.350.000đ. Trong đó, 20.000.000đ đối với số tiền 400.000.000đ; 5.750.000đ đối với số tiền 115.000.000đ; 600.000đ đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Trừ vào 300.000đ theo Biên lai thu số 000607, ngày 13/08/2024 (đối với ông P); 300.000đ theo Biên lai thu số 0000606, ngày 13/08/2024 (đối với bà C). Sau khi khA trừ, ông P và bà C liên đới trách Nệm nộp thêm số tiền 25.750.000đ tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[8.3] Trả lại cho bà Trần Thị A số tiền 4.396.000đ theo Biên lai thu tiền án phí số 000615, ngày 16/08/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh A.

[9] Về chi phí tố tụng: Căn cứ các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông P và bà C liên đới trách Nệm nộp số tiền 6.800.000đ. Trong đó, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000đ theo Phiếu chi ngày 23/05/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, 4.800.000đ theo Phiếu thu số 0923, ngày 02/05/2024 của Công ty cổ phần thẩm định Giá Trị Việt đề hoàn trả lại cho ông T, bà N tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

Khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158, 165, 166, 217, 227, 228, 233, 244, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 105, 166, 463, 466, khoản 2 Điều 468, khoản 1 Điều 469, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013;

Khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Khuru Văn T, bà Trần Thị N:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Khuru Văn T, bà Trần Thị N đối với ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị Kim C. Buộc ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị Kim C và em Nguyễn NA liên đới trách Nệm trả lại phần diện tích đất diện tích 101,5m². Trong đó, căn nhà có diện tích 87,3m² thể hiện tại các điểm 13, 50, 16, 47 và mái che có diện tích 14,2m² thể hiện tại các điểm 13, 47, 49, 48. Kèm theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh L lập ngày 19/07/2024 cho ông Khuru Văn T, bà Trần Thị N quản lý, sử dụng.

1.2. Ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị Kim C và em Nguyễn NA được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Khuru Văn T, bà Trần Thị N và ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị Kim C. Trong đó, ông Khuru Văn T, bà Trần Thị N liên đới trách Nệm hoàn trả lại giá trị căn nhà, mái che cho ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Kim C với số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Buộc ông P, bà C, em Nguyễn NA phải bàn giao nhà, mái che cho ông T, bà N.

1.4. Thời gian, phương thức thanh toán thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.5. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền.

(Các số liệu của phần diện tích đất tranh chấp kèm theo bản trích đo hiện trạng khu đất Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L lập ngày 19/07/2024)

2. Đối với yêu cầu của ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị Kim C với ông Khuru Văn T, bà Trần Thị N. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị Kim C đối với ông Khuru Văn T, bà Trần Thị N về yêu cầu hủy Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06641, ngày 27/11/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp mang tên ông Khuru Minh T và bà Trần Thị N.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị Kim C đối với bà Trần Thị A về yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị Kim C và bà Trần Thị A xác lập vào năm 2015 (thỏa thuận bằng miệng, không có văn bản) đối với phần diện tích đất đang tranh chấp tọa lạc tại xã M, thành phố L, tỉnh A giữa ông P, bà C và bà A.

4. Đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị A với ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Kim C.

4.1. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Thị A đối với ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Kim C. Buộc ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Kim C liên đới trách Nợ trả cho bà Trần A số tiền 115.000.000đ. Trong đó, tiền vốn 70.000.000đ, tiền lãi 45.000.000đ.

4.2. Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Trần Thị A đối với ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Kim C về việc yêu cầu ông P và bà C liên đới trách Nợ trả cho bà A về tính lãi suất phát sinh theo quy định pháp luật 20%/năm từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/08/2024 với số tiền 60.840.000đ (105.840.000đ – 45.000.000đ).

5. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Trả lại cho ông Khuru Văn T, bà Trần Thị N tổng số tiền 1.200.000đ. Trong đó, 300.000đ theo Biên lai thu số 0001942, ngày 25/04/2024; 300.000đ theo Biên lai thu số 0000604, ngày 13/08/2024 (đối với ông T); 300.000đ theo Biên lai thu số 0001941, ngày 25/04/2024; 300.000đ theo Biên lai thu số 0000605, ngày 13/08/2024 (đối với bà N) tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh A.

6.2. Ông P và bà C liên đới trách Nợ nộp tổng số tiền 26.350.000đ. Trong đó, 20.000.000đ đối với số tiền 400.000.000đ; 5.750.000đ đối với số tiền 115.000.000đ, 600.000đ đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Trừ vào 300.000đ theo Biên lai thu số 000607, ngày 13/08/2024 (đối với ông P); 300.000đ theo Biên lai thu số 0000606, ngày 13/08/2024 (đối với bà C). Sau khi trừ, ông P và bà C liên đới trách Nợ nộp thêm số tiền 25.750.000đ tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6.3. Trả lại cho bà Trần Thị A số tiền 4.396.000đ theo Biên lai thu tiền án phí số 000615, ngày 16/08/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh A.

7.Về chi phí tố tụng: Ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Kim C liên đới trách Nệm nộp số tiền 6.800.000đ. Trong đó, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000đ theo Phiếu chi ngày 23/05/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L; 4.800.000đ theo Phiếu thu số 0923, ngày 02/05/2024 của Công ty cổ phần thẩm định Giá Trị Việt đề hoàn trả lại cho ông T, bà N tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

8.Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú của các đương sự theo quy định pháp luật.

9.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 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

(Đã giải thích Điều 26 Luật Thi hành án dân sự)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND-TPLX;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Phương