

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ RIỀNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 08/2018/DSST

Ngày 22-5-2018

*“V/v Tranh quyền Hợp đồng
mượn tài sản là quyền sử
dụng đất và tài sản trên đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ RIỀNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Danh Hòa**
Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Sỹ Luận**
2. Ông **Lê Trọng Tính**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Bùi Hoàng Long** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Riềng tham gia phiên tòa: Ông **Bùi Quang Thế** - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2017/TLST – DS ngày 22 tháng 11 năm 2017 về việc “*Kiến đòi tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2018/QĐXXST – DS ngày 08 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông **Lê Viết T**, sinh năm 1974

Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

*** Bị đơn:** Bà **Phùng Thị L**, sinh năm 1976

Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

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

1. Ngân hàng TMCP Nam Á

Địa chỉ: 201- 203 Cách Mạng Tháng Tám, phường 4, Quận 3, TP.HCM

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Quốc T7** – Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Duy P** – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Nam Á chi nhánh Bình Phước.

Người được ủy quyền lại: Ông **Nguyễn Đăng C** – Chức vụ: Phó phòng kinh doanh Ngân hàng TMCP Nam Á chi nhánh Bình Phước.

Địa chỉ: Số R đường H, phường T, Tx. Đ, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1977

Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

3. Cháu Lê Phương T2, sinh năm 2000 – Người giám hộ của cháu Lê Phương T2 là bà Phùng Thị L, sinh năm 1976

Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

4. *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T1 là:* Bà Ngô Thị T3, sinh năm 1974

Địa chỉ: Tổ T, Khu phố P, phường T, tx. Đ, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

** Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1941 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Bà Lê Thị T4, sinh năm 1977 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

3. Bà Lê Thị O, sinh năm 1968 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Viết T, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị T3 trình bày:

Năm 1995 ông T được mẹ là bà Nguyễn Thị X cho một phần diện tích đất và ông T nhận chuyển nhượng thêm của ông T6 (không rõ họ và hiện nay cư trú ở đâu) với tổng diện tích là 16.340m² đất tọa lạc tại Thôn T, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước trên đất trồng điều, đến ngày 25/5/2000 thì được UBND huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp GCNQSD đất số R139019 số vào sổ LH/69/ĐL/2000.

Vào năm 2004 ông T cho anh trai của ông là ông Lê Viết T5 và chị dâu là bà Phùng Thị L ở nhờ trên căn nhà gỗ tạm mà ông T đã làm lấy nơi cư ngụ và ông T để cho T5 và bà L T4 hoạch điều để có tiền mưu sinh và nuôi con ăn học nhưng hàng năm bà L và T5 phải trả tiền lãi số tiền 50.000.000 đồng cho ông T đã vay tại Ngân hàng Bù Nho, còn số tiền gốc ông T có trách nhiệm trả. Việc cho mượn đất vườn điều trên không làm giấy tờ gì, vì là anh em trong gia đình nên chỉ nói miệng nhưng có thỏa T4ận khi nào lấy lại đất vườn điều thì báo trước một vụ điều. Vào năm 2008 do căn nhà xuống cấp nên ông T có đưa tiền cho T5 và bà L để sửa chữa lại (Thay tường ván bằng tường xây) do T5 và bà L bỏ công ra làm.

Đến năm 2010 anh trai ông T là T5 chết vì bị bệnh ung thư nhưng vì nghĩ bà L là chị dâu lại một mình nuôi con nên ông T vẫn cho bà L ở và T4 hoạch điều hàng năm để lấy tiền nuôi con ăn học. Đến năm 2016 do ông T có nhu cầu sử dụng đất và nhà nên đã yêu cầu bà Phùng Thị L phải trả lại diện tích đất 16.340 m² cho ông T thì bà L đồng ý trả nhưng sau đó lại thay đổi ý kiến không chấp nhận trả nên phát sinh tranh chấp.

Nay ông T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng buộc bà Phùng Thị L

phải trả lại diện tích đất và tài sản trên đất cho ông đồng thời ông T có nghĩa vụ thanh toán các công trình, cây trồng mà bà L đã đầu tư.

Bị đơn bà Phùng Thị L trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Bà L không thống nhất với lời trình bày cũng như yêu cầu của ông T vì vào năm 2004 vợ chồng bà vào miền Nam lập nghiệp thì ông T có bán cho vợ chồng bà diện tích đất 16.340m² đất tọa lạc tại thôn Thanh Long, xã Bù Nho, huyện Phú Riềng với số tiền là 50.000.000 đồng, nhưng khi đó ông T đang cầm Giấy CNQSDĐ để vay vốn ở Ngân hàng Bù Nho với số tiền là 50.000.000 đồng. Vì vậy giữa bà và chồng bà là ông Lê Viết T5 với ông Lê Viết T và vợ là bà Nguyễn Thị T1 chỉ thỏa T4ận miệng với nhau là vợ chồng bà hàng quý phải đưa tiền lãi cho ông T để trả lãi ngân hàng còn tiền gốc thì vợ chồng bà sẽ trả dần cho ông T. Vì là chỗ anh em trong gia đình nên đã không làm giấy tờ mua bán gì, mà việc thỏa T4ận này khi đó có mẹ chồng bà là bà Nguyễn Thị X chứng kiến còn anh em trong gia đình sau đó mới biết sự việc. Vào năm 2007 bà có trả cho ông T 30.000.000 đồng để đi trả cho Ngân hàng, đến năm 2008 ông T lên Ngân hàng lấy giấy CNQSDĐ về và vợ chồng bà có nhận nợ lại với ông T số tiền còn lại là 20.000.000 đồng tiền bán đất.

Đến tháng 7 năm 2010 chồng bà là ông Lê Viết T5 chết do bị bệnh ung thư, cũng trong năm đó bà và ông T có chốt lại giấy công nợ cụ thể như sau:

- Tiền mua đất vợ chồng bà còn thiếu 63.800.000 đồng
- Tiền mượn ông T xin việc là 8.000.000 đồng
- Tiền mượn ông T xây chuồng heo là 10.000.000 đồng

Tổng cộng bà còn nợ của ông T là 81.800.000 đồng nhưng ông T cho 1.000.000 đồng còn lại là 80.800.000 đồng. Bà L nợ cô T4 là 5.000.000 đồng, nợ chị O là 15.000.000 đồng (cô T4, chị O là chị em ruột của chồng bà). Đến năm 2011 bà trả cho ông T là 30.000.000 đồng (không làm giấy tờ gì), số tiền bà còn nợ lại ông T là 50.800.000 đồng từ thời gian đó đến nay chưa trả. Bà thống nhất các con số ông T giải trình về số tiền đưa T5 đi bệnh viện cứu chữa, tổng số tiền còn nợ của ông T, cô T4, chị O. Nhưng số tiền này là số tiền vợ chồng bà mua đất của ông T còn thiếu là 63.800.000 đồng chứ không phải là khoản nợ như ông T đã giải trình như trên.

- Đối với số tiền ông T giải trình 14.700.000 đồng bà có ý kiến như sau: 10.000.000 đồng là tiền T5 mượn tiền của ông T mua đất của ông Nhân, sau đó T5 bán luôn nhưng bà không có mặt ở trong Nam mà đang ở ngoài Bắc việc trả hay chưa bà không biết sau này bà vào trong Nam thì nghe nói lại. Còn số tiền 4.700.000 đồng là tiền T5 mượn nhờ ông T đi mua tôn giùm để làm chuồng heo (số tiền này bà có mặt và thừa nhận số tiền trên).

- Đối với số tiền ông T giải trình 49.100.000 đồng bà có ý kiến như sau: Số tiền 23.900.000 đồng ông T đưa T5 vay để điều trị bệnh bà đồng ý, số tiền 4.200.000 đồng tiền mua máy cưa, 21.000.000 đồng tiền mua máy cày có sự việc trên và khi đó bà cũng đang sống với T5 ở trong Nam nhưng chưa có khả

năng trả cho ông T, số tiền này vợ chồng bà đã trả dần cho ông T nên tổng cộng cả tiền đất và công nợ là 63.800.000 đồng. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông T bà không đồng ý cũng như không có yêu cầu phản tố.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Nam Á chi nhánh Bình Phước Ông Nguyễn Đăng C trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Năm 2016 ông T bà T1 có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Nam á chi nhánh Bình Phước vay số tiền là 2.200.000.000 đồng trong đó có thế chấp giấy CNQSD đất có diện tích 16.340m² đất tọa lạc tại Thôn T, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước trên đất trồng điều, tài sản này để đảm bảo khoản vay là 650.000.000 đồng thời hạn vay là 03 năm từ thời điểm vay. Trong vụ án này Ngân hàng vẫn cho ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng không có ý kiến hay yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định pháp luật

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 là bà Ngô Thị T3 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Bà thông nhất với lời trình bày của nguyên đơn, không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cháu Lê Phương T2 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Việc mua bán đất giữa bố mẹ cháu và chú T là cháu không biết. Nay trước yêu cầu khởi kiện của chú T, cháu không có ý kiến gì và thông nhất theo ý kiến của mẹ cháu là bà Phùng Thị L.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị X có yêu cầu giải quyết vắng mặt tại biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải trình bày:

Bà chỉ biết năm 2004 con trai bà là T5 và con dâu là bà L từ quê vào Nam lập nghiệp thì ông T có cho T5 và bà L mượn diện tích đất trên của ông T để ở và canh tác, sinh sống từ thời gian đó cho đến nay ngoài ra bà không biết có việc mua bán hay không, cũng không biết gì khác. Lời trình bày của bà L là không đúng vì bà không chứng kiến việc mua bán diện tích đất trên giữa ông T và vợ chồng T5 mà chỉ chứng kiến việc ông T cho T5, bà L mượn đất.

Người làm chứng bà Lê Thị T4 có yêu cầu giải quyết vắng mặt tại biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải trình bày:

Bà có cho vợ chồng anh T5, chị L mượn số tiền 5.000.000 đồng vào năm 2007. Số tiền này hiện nay vẫn chưa trả. Bà không chứng kiến cũng như không biết việc ông T và vợ chồng T5, bà L có mua bán đất với nhau hay không. Nhưng theo ý kiến cá nhân của bà thì ông T chỉ cho vợ chồng T5 và bà L mượn đất ở và canh tác chứ không mua bán gì.

Người làm chứng bà Lê Thị O trong quá trình giải quyết vụ án và tại

phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Bà có cho vợ chồng T5, bà L mượn số tiền 15.000.000 đồng vào năm 2007. Số tiền này hiện nay vẫn chưa trả. Nhưng theo ý kiến cá nhân của bà thì ông T chỉ cho vợ chồng T5 và Bà L mượn đất ở và canh tác vì anh em gia đình đùm bọc lẫn nhau nên có thỏa T4ận là ông T cho vợ chồng T5, bà L ở và canh tác trên đất. Bản chốt công nợ năm 2010 khi T5 chết ông T chốt công nợ với bà L, bản chốt công nợ trên là đúng do ông T viết nhưng không có tính tiền mua bán đất.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

- *Về nội dung:* Tại phiên tòa đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các Điều 512, Điều 514, Điều 516, Điều 517 bộ luật tố tụng dân sự năm 2005 tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] *Về tố tụng:*

Ngày 23/10/2017 ông T có đơn khởi kiện yêu cầu bà Phùng Thị L trả diện tích đất mà ông đã cho T5, bà L mượn ở và canh tác từ năm 2004 cho đến nay có diện tích là 16.340 m² đất tọa lạc tại thôn 11 (nay là thôn Thanh Long), xã L, huyện P (nay là huyện P), tỉnh Bình Phước. Nguyên đơn ông T khởi kiện đối với bị đơn bà Phùng Thị L về việc “Kiện đòi tài sản cho mượn là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”. Đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do bị đơn, bà Phùng Thị L và diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại Thôn T, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước nên vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án xác định đây là vụ án “*Tranh chấp Hợp đồng mượn tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*” các bên xác lập năm 2004 và đến năm 2016 thì phát sinh tranh chấp nên căn cứ vào Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản có liên quan để giải quyết.

[2] *Xét về nguồn gốc đất tranh chấp và các giấy tờ thể hiện quyền sử dụng đất:*

Theo lời trình bày của ông T thì nguồn gốc đất tranh chấp là vào năm 1995 ông T được mẹ là bà Nguyễn Thị X cho một phần diện tích và ông nhận chuyển nhượng lại của ông T6 (không rõ họ và hiện nay cư trú ở đâu). Đến ngày

25/5/2000 thì được UBND huyện Phước L (nay là huyện P), tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R139019 số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số LH/69/ĐL/2000 cho hộ ông Lê Viết T có diện tích là 16.340 m² đất tọa lạc tại thôn 11 (nay là thôn Thanh Long), xã L, huyện P (nay là huyện P), tỉnh Bình Phước. Đến năm 2004 bà L, T5 mới từ ngoài bắc vào nam lập nghiệp khi đó lại có con nhỏ và chưa có nơi cư trú ổn định vì nghĩ là chỗ anh em với nhau nên ông T đã cho vợ chồng T5, bà L ở nhờ trên phần diện tích đất này để canh tác và có nơi làm ăn sinh sống.

Bị đơn bà Phùng Thị L xác nhận nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là do mẹ chồng bà là bà Nguyễn Thị X mua của một người ở Bình Dương (không rõ họ tên) vào năm 1995. Khi đó gia đình mẹ chồng bà gồm có chồng bà là ông Lê Viết T5, bà Lê Thị O, bà Lê Thị Toán, bà Lê Thị T4, ông Lê Viết T. Đến năm 2000 thì bà lấy T5 sau đó vợ chồng bà về Phú Thọ làm ăn sinh sống cho đến năm 2004 thì về lại xã Long Hà, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước sinh sống cũng trong năm 2004 thì mẹ chồng bà là bà Nguyễn Thị X có nói với vợ chồng bà là vừa bán vừa cho phần diện tích đất này nhưng khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên ông T đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Bù Nho với số tiền là 50.000.000 đồng. Nên vợ chồng bà có thỏa T4ận với ông T là vợ chồng bà sẽ đưa tiền cho ông T đi đóng lãi đến khi nào ông T có tiền sẽ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này về thì làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng bà nhưng từ thời gian đó cho đến nay chưa có điều kiện đi làm thủ tục sang tên tách thửa theo quy định của pháp luật.

[3] *Xét lời khai của các đương sự:*

Ông Lê Viết T xác định nguồn gốc đất và nguyên nhân xảy ra tranh chấp đối với diện tích đất 16.340 m² là như trên và khẳng định không có việc ông chuyển nhượng cho T5, bà L. Đối với bà L thì cho rằng có việc chuyển nhượng giữa ông T với vợ chồng bà vào năm 2004 nhưng chỉ là “Hợp đồng miệng” điều này có bà Xuyên (mẹ chồng bà) và bà T4, bà O làm chứng và đến năm 2010 khi chồng bà T5 chết thì ông T có làm giấy chốt công nợ và có bà O chị ông T làm chứng **“giấy chốt công nợ”** trong đó có tiền chuyển nhượng phần diện tích đất trên như sau: “17.000 + 2.600 = 19.600 + 4.300 = 23.900 và 147 + 491 = Số đất 6.38 + sin việc 80 + xây chuồng heo 100 = nợ chủ T 80,800,000đồng; nợ cô T4 5.000.000đồng, nợ chị O 15.000.000đồng”. Tổng cộng số tiền vợ chồng bà còn nợ của ông T là 81.800.000đồng nhưng ông T cho bà 1.000.000 đồng nên con nợ ông T là 80.800.000 đồng, đến năm 2011 bà trả cho ông T 30.000.000 đồng nhưng không làm biên nhận và ông T cũng đã thừa nhận số tiền này trong buổi hòa giải và đối chất tại Tòa án thì hiện nay bà chỉ còn nợ ông T là 50.800.000 đồng. Đối với **“giấy chốt công nợ”** trên ông T giải trình như sau: “Năm 2010 đưa anh trai ông là T5 chữa bệnh ở bệnh viện Phạm Ngọc Thạch hết 17.000.000 đồng.

Ở bệnh viện Nhiệt Đới là 2.600.000 đồng.

Tiền ở bệnh viện Bình Phước và tiền xe chở là 4.300.000 đồng

Tổng cộng số tiền đã lo cho T5 đi điều trị bệnh là 23.900.000 đồng.

Các con số trong giấy chốt công nợ mà bà L cung cấp cho Tòa án giải ông T trình như sau:

- Số 147 nghĩa là 14.700.000 đồng
- Số 491 nghĩa là 49.100.000 đồng
- Số 6.38 nghĩa là 63.800.000 đồng
- Số 80 nghĩa là 8.000.000 đồng
- Số 100 nghĩa là 10.000.000 đồng. ông T trình như sau:

- Số tiền 14.700.000 đồng gồm có 10.000.000 đồng là tiền ông cho T5 mượn để mua đất của ông Nhân và đi làm giấy CNQSDĐ, còn 4.700.000 đồng là ông cho mượn để đi mua tôn lợp chuồng heo.

- 49.100.000 đồng gồm có 23.900.000 đồng cho vợ chồng T5 vay để điều trị bệnh, 4.200.000 đồng là cho mượn để mua máy cưa năm 2006, số tiền 21.000.000 đồng ông cho mượn để T5 mua máy cày năm 2005.

- Số tiền 8.000.000 đồng là tiền ông nhận nợ của ông Cự để cho bà L xin việc.

- Số tiền 10.000.000 đồng là tiền ông cho anh chị T5 vay tiền xây chuồng heo

*Tổng cộng là 81.800.000 đồng nhưng trong đó khi T5 chết, ông là người đứng ra lo đám tang nên có phúng viếng là 1.000.000 đồng trừ vào số tiền công nợ. Nên còn lại là 80.800.000 đồng. Bà L còn nợ của cô T4 là 5.000.000 đồng, chị O là 15.000.000 đồng. Năm 2011 bà L có trả cho ông 30.000.000 đồng. Số tiền còn nợ lại là 50.800.000 đồng đến nay vẫn chưa trả”. Đối với lời trình bày của ông T, bà L về “**giấy chốt công nợ**” thì quá trình giải quyết Tòa án đã tiến hành đối chất giữa các đương sự có liên quan làm rõ những mâu thuẫn trong lời trình bày của đương sự và “**giấy chốt công nợ**” thể hiện: Các con số, số tiền trong “**giấy chốt công nợ**” theo lời giải trình của ông T và bà L cũng thừa nhận vấn đề trên nhưng chỉ không chấp nhận là số tiền “63.800.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất còn thiếu lại chứ không phải là như ông T trình bày”. Bà Xuyên, bà O, bà T4 cũng không biết việc ông T có chuyển nhượng diện tích đất trên cho T5, bà L hay không, bà L cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho việc ông T chuyển nhượng phần diện tích đất này cho bà và T5 vào năm 2004. Bà L không có yêu cầu phản tố, ông T, bà T4, bà O cũng không có yêu cầu bà L phải trả tiền còn thiếu nên Hội đồng xét xử không xem xét.*

[4] Việc xem xét thẩm định và định giá tài sản:

Ngày 02/3/2018 Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp và các bên đương sự thỏa thuận giá trị các tài sản trong vụ án là: Diện tích đất 14.967 m² (Trong giấy CNQSD đất là 16.340 m²) và tài sản trên đất tọa lạc tại Thôn T, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước có giá là 600.000.000 đồng, 01 nhà tạm có giá là 15.000.000

đồng, 01 nhà bếp có giá là 10.000.000 đồng, 01 dãy chuồng heo có giá là 20.000.000 đồng, 01 chuồng gà có giá là 5.000.000 đồng, 01 nhà tắm có giá là 2.000.000 đồng, 01 giếng nước có giá là 5.000.000 đồng, 02 cái ao có giá là 100.000.000 đồng, 01 bể nước có giá là 2.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 759.000.000đ (*Bảy trăm năm mươi chín triệu đồng*)

[5] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Ông Lê Viết T khởi kiện bà Phùng Thị L yêu cầu buộc bà L phải trả lại cho ông phần diện tích theo đơn khởi kiện là khoảng 16.340 m² nhưng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất tranh chấp là 14.967m² tọa lạc tại Thôn T, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Tại phiên Tòa ông xác định phần diện tích đất tranh chấp là 14.967m² chứ không phải là 16.340m², đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Phát và ông Cường; Phía Tây giáp đất ông Tiến; Phía Nam giáp đường đất; Phía Bắc giáp suối.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã T4 thập, có trong hồ sơ vụ án đã được phân tích như trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc bà L cho rằng phần diện tích đất trên là ông T chuyển nhượng cho vợ chồng bà từ năm 2004 chỉ là hợp đồng miệng có bà Xuyên, bà O, bà T4 là người làm chứng và đến năm 2010 thì chót công nợ giữa ông T và bà L trong đó có thể hiện số tiền chuyển nhượng đất còn Thiếu lại và có bà O làm chứng. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa bà L không cung cấp được chứng cứ gì thêm cũng như không chứng minh được có việc chuyển nhượng phần diện tích đất trên giữa vợ chồng bà với ông T nên không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của bà L.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Lê Viết T là có cơ sở để chấp nhận và cần buộc bà Phùng Thị L và con gái bà là cháu Lê Phương T2 phải trả lại cho ông Lê Viết T diện tích đất 14.967 m² (trong giấy CNQSD đất là 16.340m²) đất tọa lạc tại Thôn Thanh Long, xã Long Hà, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

Đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông Phát và ông Cường;
- Phía Tây giáp đất ông Tiến;
- Phía Nam giáp đường đất;
- Phía Bắc giáp suối.

Đất đã được cấp giấy CNQSD đất số R139019 sổ vào sổ LH/69/ĐL/2000 do UBND huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 25/5/2000. Đồng thời ông Lê Viết T có nghĩa vụ phải thanh toán các cây trồng và công trình mà bà L, T5 đã xây dựng trên phần diện tích đất tranh chấp cũng như công sức chăm sóc duy trì các tài sản trên đất để tăng giá trị tài sản này cụ thể như sau:

01 nhà tạm có giá là 15.000.000 đồng, 01 nhà bếp có giá là 10.000.000 đồng, 01 dãy chuồng heo có giá là 20.000.000 đồng, 01 chuồng gà có giá là 5.000.000 đồng, 01 nhà tắm có giá là 2.000.000 đồng, 37 cây điều trồng năm 2005 có giá là 500.000 đồng/cây là 18.500.000 đồng, 20 cây điều trồng năm 2015 có giá là 200.000 đồng/cây là 4.000.000 đồng. Tổng số tiền trên là **74.500.000đ** (*bảy mươi bốn triệu năm trăm ngàn đồng*) và tiền công chăm sóc duy trì khối tài sản trên làm tăng giá trị đất và tài sản trên đất là 15% trên tổng

giá trị tài sản (759.000.000 đồng) là **113.850.000** đồng. Tổng cộng ông T có nghĩa vụ thanh toán cho bà L số tiền là **188.350.000đ** (*một trăm tám mươi tám triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng*)

[6] *Chi phí tố tụng:*

Số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và định giá 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*) ông T đã nộp ngày 29/12/2017 tại Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước. Số tiền đo vẽ phần diện tích đất tranh chấp ông T đã nộp tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng là 2.778.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên bà L phải chịu số tiền này và có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền là **5.778.000đ** (*Năm triệu bảy trăm bảy mươi tám ngàn đồng*)

[7] *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Do yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Viết T được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227; Điều 147; Điều 157; Điều 165 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 155, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 512, Điều 514, Điều 515, Điều 516, Điều 517 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Viết T về việc yêu cầu buộc bà Phùng Thị L phải trả lại cho ông phần diện tích đất là 14.967m² (trong giấy CNQSD đất là 16.340m²) đất tọa lạc tại Thôn T, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Buộc bà Phùng Thị L và cháu Lê Phương T2 phải trả lại cho ông Lê Viết T phần diện tích đất 14.967m² (trong giấy CNQSD đất là 16.340m²) đất tọa lạc tại Thôn T, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông Phát và ông Cường;
- Phía Tây giáp đất ông Tiến;
- Phía Nam giáp đường đất;
- Phía Bắc giáp suối.

Đất đã được cấp giấy CNQSD đất số R139019 số vào sổ LH/69/ĐL/2000 do UBND huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 25/5/2000 cho hộ ông Lê Viết T.

Ông Lê Viết T có nghĩa vụ phải thanh toán cho bà Phùng Thị L số tiền bà đã trồng các cây trồng và xây dựng các công trình xây dựng trên đất là **74.500.000đ** (*bảy mươi bốn triệu năm trăm ngàn đồng*) và số tiền duy trì phát

triển các tài sản trên đất làm tăng giá trị các tài sản trên là **113.850.000đ** (một trăm mười ba triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng). Tổng cộng ông T có nghĩa vụ thanh toán cho bà L số tiền là **188.350.000đ** (một trăm tám mươi tám triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng).

1. Chi phí tố tụng:

Bà Phùng Thị L có nghĩa vụ phải trả lại cho ông Lê Viết T số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản và số tiền đo vẽ phần diện tích đất tranh chấp ông T đã nộp tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng là 2.778.000 đồng. Tổng cộng bà L phải trả lại cho ông T là 5.778.000đ. Đối trừ nghĩa vụ còn lại ông T phải thanh toán cho bà L tổng số tiền là **182.272.000đ** (một trăm tám mươi hai triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn đồng)

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Phùng Thị L phải chịu **34.360.000** đồng (ba mươi bốn triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng). Ông T không phải chịu số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho ông Lê Viết T đã nộp là **18.000.000** đồng (Mười tám triệu đồng) theo biên lai số 026154 ngày 22/11/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong 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 bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Phú Riềng;
- Chi cục THADS huyện Phú Riềng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Mai Danh Hòa

