

Bản án số: 09/2021/DS-ST

Ngày: 30/6/2021

V/v: “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và mua bán tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ, TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tùng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Công Gia và ông Đinh Tuấn Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Luật – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2021, tại Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 249/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và mua bán tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2021/QĐST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị **Lê Thị U** – sinh năm 1983

Hộ khẩu thường trú: Ấp x, xã PL, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Nơi ở: Số nhà a, Tổ b, Ấp c, xã PT, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông **Phạm L** – sinh năm 1954 và bà **Nguyễn Thị Thu H** – sinh năm 1962 (Bà H ủy quyền cho ông L theo văn bản ủy quyền đề ngày 06/5/2021)

Địa chỉ: Ấp d, xã PL, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh **Ngô Đức D** – sinh năm 1982 (Anh D ủy quyền cho chị Lê Thị U là nguyên đơn trong vụ án, theo văn bản ủy quyền đề ngày 28/11/2019)

Hộ khẩu thường trú: Ấp x, xã PL, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Nơi ở: Số nhà a, Tổ b, Ấp c, xã PT, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

2/ Anh **Phạm Phú A** – sinh năm 1992

Địa chỉ: Ấp d, xã PL, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

3/ Chị **Thiều Thị M** – sinh năm 1983

Địa chỉ: Số nhà k, Ấp HR, xã B.Đ, thị xã G.C, tỉnh Tiền Giang.

4/ Cháu **Phạm Thị Tường V** – sinh ngày 23/02/2011

Địa chỉ: Ấp d, xã PL, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện hợp pháp cho cháu Phạm Thị Tường V: Chị **Thiều Thị M** – sinh năm 1983 (Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án)

Địa chỉ: Số nhà k, Ấp HR, xã B.Đ, thị xã G.C, tỉnh Tiền Giang.

(Chị U, ông L có mặt; chị M có đơn giải quyết vắng mặt; bà H ủy quyền cho ông L tham gia tố tụng; anh D ủy quyền cho chị U tham gia tố tụng; anh A, cháu V vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/10/2019 và lời khai trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Lê Thị U trình bày:

Vợ chồng chị Lê Thị U và anh Ngô Đức D có quen biết vợ chồng ông Phạm L và bà Nguyễn Thị Thu H do ông L, bà H thường hay mua hàng tại tiệm tạp hóa nhà anh chị.

Ngày 29/5/2018, chị U, anh D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Phạm L và bà Nguyễn Thị Thu H theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã PL. Các bên tự nguyện thỏa thuận ông L bà H chuyển nhượng cho vợ chồng chị U, anh D toàn bộ diện tích 4.508m² tại thửa đất số 12 tờ 2 và anh chị đã thanh toán hết số tiền thỏa thuận chuyển nhượng.

Số tiền trên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) nhưng thực tế anh D chị U trình bày thỏa thuận và giao đủ cho ông L, bà H số tiền là 360.000.000đ (Ba trăm sáu mươi triệu đồng) chia làm hai lần:

+ Lần thứ nhất ngày 10/5/2018, giao 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) viết “Giấy bán đất nhà” đề ngày 10/5/2018.

+ Lần thứ hai khoảng 1 tuần sau, giao 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng) nhưng không viết giấy tờ gì.

Tuy nhiên, theo “Giấy bán đất nhà” đề ngày 10/5/2018 thì chỉ ghi là 270.000.000đ (Hai trăm bảy mươi triệu đồng). Việc ông L bà H không thừa nhận chữ ký, chữ viết tại giấy này và chỉ thừa nhận số tiền 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) thì anh chị thấy do các bên đã giao nhận tiền xong 360.000.000đ (Ba trăm sáu mươi triệu đồng), đã làm thủ tục sang nhượng và cấp giấy chứng nhận cho anh chị nên anh chị không có ý kiến, yêu cầu gì đối với “Giấy bán đất nhà” đề ngày 10/5/2018, chỉ đồng ý nộp bản phô tô cho Tòa án tham khảo, không đồng ý nộp bản chính, không yêu cầu giám định và không yêu cầu giải quyết giấy tờ này.

Đối với việc ông L cho rằng chị có viết giấy tay mua bán đất với giá 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) với diện tích là 3.000m² là hoàn toàn không có thật.

Sau khi làm thủ tục sang tên chuyển nhượng thì anh chị đã được Sở tài nguyên môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nhưng cùng có số thửa cũ 12 tờ 2 xã PL ngày 21/6/2018.

Sau đó, anh chị chưa có nhu cầu sử dụng và thấy ông L bà H hoàn cảnh khó khăn nên cho ông L bà H ở lại quản lý, sử dụng thửa đất, căn nhà và toàn bộ các tài

sản trên đất đã chuyển nhượng để canh tác và sinh sống trong thời hạn 01 (Một) năm mà không tính tiền thuê và cho ông bà được thu hoạch, sử dụng những hoa lợi trên đất, các bên chỉ nói thỏa thuận nói với nhau chứ không viết giấy tờ gì.

Đến nay hết thời hạn 01 (Một) năm, anh chị có nhu cầu chuyển nhượng cho người khác, mặc dù đã nhiều lần yêu cầu, Ủy ban nhân dân xã đã hòa giải nhưng phía ông L bà H không chịu chuyển đi nơi khác, không đồng ý trả lại tài sản đã chuyển nhượng mà còn có thái độ lặt lọng và cho rằng chỉ chuyển nhượng có 3.000m² đất mặc dù đã ký hợp đồng chuyển nhượng nguyên thửa đất có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã, là hoàn toàn vô lý và không có căn cứ. Khi các bên ký kết thì các bên có mặt, phía ông L bà H có mặt đều tự nguyện đọc kỹ và ký tên chuyển nhượng.

Anh chị nhận chuyển nhượng hợp pháp, đã đi xem đất, xác định tứ cận, ký kết hợp đồng chuyển nhượng, giao đủ tiền, đã thực hiện xong các quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó cho ông L bà H xin ở nhờ và quản lý sử dụng nhưng khi anh chị yêu cầu trả thì không đồng ý trả lại, là gây khó dễ, ảnh hưởng đến việc chuyển quyền của anh chị cho người khác. Tại địa phương, ông L, bà H nợ tiền nhiều người nên mới không đồng ý trả đất và các tài sản gắn liền với đất để tiếp tục sử dụng mà không phải tốn tiền.

Ngoài ra ông L, bà H còn mượn của anh chị số tiền 50.000.000đ và có mua thiếu các hàng hóa tạp hóa như cám gạo, mắm muối và vật dụng sinh hoạt khác chưa trả số tiền là 13.840.000đ, không viết giấy tờ gì nhưng phía ông L, bà H cũng thừa nhận có trách nhiệm liên đới trả số tiền tổng cộng là 63.840.000đ (Sáu mươi ba triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng) cho anh chị.

Do nhiều lần các bên không tự thỏa thuận được, Ủy ban nhân dân địa phương hòa giải nhưng không thành, nên chị Lê Thị U khởi kiện:

- Yêu cầu ông Phạm L và bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm trả lại tài sản là quyền sử dụng đất cho chị U và anh Ngô Đức D đối với thửa 12 tờ bản đồ 02 xã PL (Đã được Sở tài nguyên môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 cho chị U, anh D).

- Yêu cầu ông Phạm L và bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm trả lại tài sản là số tiền đã vay và mua bán tạp hóa tổng cộng 63.840.000đ (Sáu mươi ba triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng). Đề nghị xem xét trách nhiệm liên đới vì cả hai ông L, bà H là vợ chồng và là nợ chung.

Chị U anh D đồng ý theo Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 650/2020 ngày 05/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú. Đối với tài sản và giá trị tài sản (quyền sử dụng đất phần tranh chấp và tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp) theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 02/02/2021 thì anh chị đồng ý tài sản và giá trị tài sản trên đất và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với các tài sản mà ông L bà H trình bày tự trồng gồm 50 (Năm mươi) cây mít cây trồng trong năm 2018 (sau thời điểm ký kết theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2018) thì do anh chị cho ở canh tác tự chăm sóc cây trồng có sẵn và nếu có trồng thêm thì tự chịu và nay phải trả lại chứ anh chị không tự nguyện hỗ trợ chi phí, giá trị nào; ngoài ra không phát sinh thêm tài sản nào khác; đối với các tài sản khác là đã có từ trước thời điểm các bên ký kết chuyển nhượng.

Tuy nhiên, xét thấy ông bà cũng có công sức chăm sóc đối với số cây trồng này nên anh chị đồng ý tự nguyện hỗ trợ giá trị (theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 02/02/2021) là: 50 (Năm mươi) cây mít x 675.000đ x 50% (do cây loại B đã thu hoạch nhưng năng suất thấp) = 16.875.000đ (Mười sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Đối với số tiền chi phí tổ tụng tiền hành đo đạc (334.000đ), xem xét thẩm định tại chỗ (2.000.000đ), định giá tài sản (2.000.000đ), tổng cộng là 4.334.000đ (Bốn triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn đồng), chị U đề nghị Tòa án tuyên ông L, bà H phải hoàn trả lại cho chị U theo quy định của pháp luật.

Anh chị thỏa thuận chuyển nhượng, mua bán, vay tiền với ông L bà H, không thỏa thuận cùng ai khác, thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên trước khi chuyển nhượng cũng là tài sản của ông L bà H nên vụ án không liên quan đến người nào khác.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản làm việc và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm L và bà Nguyễn Thị Thu H (Do ông L là người đại diện hợp pháp) trình bày:

Ông L xác định vợ chồng ông bà có quyền sử dụng đất đối với thửa 12 tờ bản đồ 02 xã PL và các tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/4/2003. Vào đầu tháng 5/2018, vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho chị U, anh D theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã PL với nội dung các bên thỏa thuận ông L, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng chị U, anh D diện tích 4.508m² tại thửa đất số 12 tờ 2 xã PL và anh chị đã thanh toán hết số tiền thỏa thuận chuyển nhượng cho ông bà. Sau đó ông bà tiếp tục ở nhờ trên thửa đất, được canh tác, sử dụng, đồng thời ông bà đi làm kiếm tiền trả nợ và sẽ xin “chuộc” (nhận chuyển nhượng lại) nếu có điều kiện và nếu khi đó phía anh chị đồng ý. Đối với việc chị U, anh D cho rằng có cho vợ chồng ông bà ở lại không tính tiền thuê và được canh tác thu hoa lợi thì ông bà không thừa nhận có thuê đất mà chỉ ở nhờ trên đất.

Bà H có vay số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) của chị U, anh D và các bên thỏa thuận lời nói với nhau chứ không có viết giấy tờ, mục đích vay tiền để trả nợ của bà H và sinh hoạt chung gia đình, việc vay tiền thì ông L không biết nhưng ông L đồng ý liên đới cùng bà H trả cho chị U, anh D số tiền đã vay. Ngoài ra, ông L và bà H thừa nhận có đến mua thiếu nợ tiền tạp hóa của chị U, anh D và đồng ý nợ số tiền chị U tự tính toán là 13.840.000đ (Mười ba triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng). Vì vậy, ông bà thừa nhận có nghĩa vụ liên đới trả cho chị U, anh D số tiền tổng cộng là 63.840.000đ (Sáu mươi ba triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

Khi chị U đề nghị trả lại đất, tài sản gắn liền với đất thì ông bà không đồng ý nên phát sinh tranh chấp, sau khi Ủy ban nhân dân xã hòa giải vẫn không thành thì chuyển Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu khởi kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất thửa 12 tờ bản đồ 02 xã PL (Đã được Sở tài nguyên môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 cho chị U, anh D), vợ chồng ông bà không đồng ý vì ông bà chỉ chuyển nhượng diện tích đất là 3.000m² cho chị U, anh D chứ không đồng ý chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích đất trong thửa đất nêu trên nên không đồng ý trả lại

đất. Số tiền chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng). Đối với việc chị U trình bày số tiền chuyển nhượng chia làm hai lần gồm lần thứ nhất 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) và lần thứ hai 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng), tổng cộng là 360.000.000đ (Ba trăm sáu mươi triệu đồng) thì ông bà không đồng ý thừa nhận số tiền lần thứ hai này.

Cụ thể, ông bà chỉ đồng ý chuyển nhượng diện tích đất là 3.000m², nhưng do chỉ nói miệng khi thỏa thuận với nhau chứ không có đo đạc phần 3.000m² này nên không có bản vẽ, các bên cũng chưa chỉ ranh 3.000m² cụ thể là như thế nào; ông bà không thể xác định và chỉ được ranh giới cụ thể khi đo đạc; chị U có viết giấy chuyển nhượng 3.000m² có đọc cho ông bà nghe nội dung bán 3.000m² và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất với giá 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) với diện tích là 3.000m² và ông L, bà H đã nhận đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng nhưng chị U, anh D không thừa nhận thì ông bà không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Ngoài ra, không có ai chứng kiến việc mua bán đất. Ngoài ra, ông bà không chuyển nhượng phần đất còn lại 1.508m² do có nhà trên đất, có giếng, nhà vệ sinh, do ông bà chưa lại để ở chứ không có bán cho chị U, anh D.

Đối với “Giấy bán đất nhà” đề ngày 10/5/2018 với nội dung ông L và bà H bán cho anh D, chị U thừa 12 tờ bản đồ 02 và tài sản gắn liền với đất với giá 270.000.000đ (Hai trăm bảy mươi triệu đồng) thì ông bà không thừa nhận chữ ký, chữ viết của ông bà tại văn bản này và không thừa nhận các nội dung trong văn bản, văn bản này cũng không giống là hợp đồng chuyển nhượng ban đầu là 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng). Tuy nhiên do các bên đã ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã PL, đã giao nhận tiền xong nên ông bà cũng không có ý kiến, yêu cầu gì đối với các văn bản giấy tay chuyển nhượng, không yêu cầu giám định.

Đối với “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã PL thì ông bà thừa nhận nội dung ký kết và đồng ý chữ ký, chữ viết trong hợp đồng là của ông bà. Sau khi các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2018 xong thì Sở tài nguyên môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 cho chị U, anh D là đúng về mặt pháp lý và tự nguyện của các bên nên ông bà không có ý kiến về việc chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị U, anh D; tuy nhiên do ông bà cho rằng do không xem cụ thể khi lý kết nên sau này ông bà mới biết là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất.

Những người sinh sống trên đất gồm có vợ chồng ông bà, con trai Phạm Phú A, cháu nội Phạm Thị Tường V, đối với chị Thiều Thị M có hộ khẩu, sinh sống trên thửa đất nhưng đã cắt khẩu vào ngày 20/8/2019 đến Ấp HR, xã B.Đ, thị xã G.C, tỉnh Tiền Giang. Ngoài ra, không có ai sinh sống trên đất, không ai quản lý, sử dụng, canh tác, không ai có đầu tư tài sản hay có công sức đóng góp giữ gìn tôn tạo trên đất, không cho ai thuê quyền sử dụng thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho chị U và anh D mà ông bà đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hiện đang quản lý, sử dụng. Các tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2018 và các tài sản phát sinh sau khi ký hợp đồng đều là các tài sản của ông bà. Ông L và bà H là vợ chồng, sống chung

từ năm 1984 là hôn nhân thực tế chứ không đăng ký kết hôn. Ông bà thường xuyên liên hệ với chị M, đồng ý nhận thay các văn bản tố tụng cho chị M. Chị M có về thăm cháu V, chứ không ở cùng nhà ông bà. Chị M không có liên quan gì đối với tranh chấp trong vụ án, không có đầu tư tài sản gì trên đất.

Ông bà không có yêu cầu phản tố, không yêu cầu đưa ai khác tham gia tố tụng, không có ý kiến, yêu cầu nào khác, không có tài liệu, chứng cứ gì để giao nộp cho Tòa án.

Ông bà đồng ý theo Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 650/2020 ngày 05/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú.

Đối với tài sản và giá trị tài sản (quyền sử dụng đất phần tranh chấp và tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp) theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 02/02/2021 thì ông bà đồng ý tài sản và giá trị tài sản trên đất và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với các tài sản mà ông L bà H tự trồng gồm 50 (Năm mươi) cây mít cây trồng trong năm 2018 (sau thời điểm ký kết theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2018) mà chị U anh D có tự nguyện hỗ trợ chi phí, giá trị là 16.875.000đ (Mười sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) thì ông bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với số tiền chi phí tố tụng, ông bà đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng vay tài sản và kiện đòi tài sản tổng số tiền là 63.840.000 đồng (Sáu mươi ba triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng) thì vợ chồng ông bà đồng ý liên đới trả cho chị U, anh D.

Ông bà hiện đang nợ nhiều người tại địa phương, trong đó có cả chị U anh D, cụ thể ngoài số tiền trong vụ án thì vẫn còn nợ số tiền 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) nhưng do chị U anh D không khởi kiện nên ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản làm việc và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Đức D (Do chị Lê Thị U là người đại diện hợp pháp) trình bày: Anh D đồng ý yêu cầu khởi kiện và các ý kiến trình bày của chị U, không có yêu cầu độc lập.

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thiều Thị M trình bày: Chị là mẹ ruột của cháu Phạm Thị Tường V, chị có sinh sống trên thửa đất tranh chấp vào năm 2018 nhưng đã chuyển khẩu đi trước thời điểm các bên chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2018, chị không còn sinh sống trên thửa đất tranh chấp, không đầu tư tài sản hay có công sức đóng góp giữ gìn tôn tạo trên đất nên vụ án về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và vay tài sản, mua bán tạp hóa giữa các đương sự không có liên quan đến chị, vì vậy chị không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Chị M không có yêu cầu độc lập.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Phú A và cháu Phạm Thị Tường V không đến Tòa án tham gia tố tụng, không giao nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu và không có yêu cầu độc lập; khi Tòa án đến trực tiếp tại địa phương thì không gặp được nên không thu thập được lời khai.

Tòa án đã tiến hành sao gửi các tài liệu chứng cứ do đương sự giao nộp cho các đương sự khác và thông báo về việc thu thập được tài liệu chứng cứ cho các đương sự. Các đương sự không có ý kiến gì khác đối với các tài liệu, chứng cứ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự không thay đổi, bổ sung ý kiến, đề nghị của mình, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Các đương sự không giao nộp, bổ sung thêm tài liệu chứng cứ nào khác, không yêu cầu triệu tập đương sự, người làm chứng và những người tham gia tố tụng khác.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Chị M có đơn giải quyết vắng mặt; bà H ủy quyền cho ông L và anh D ủy quyền cho chị U tham gia tố tụng; anh A, cháu V đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị U. Buộc ông L, bà H phải trả lại cho chị U, anh D tài sản là quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.508m² thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ 02 xã PL (Đã được Sở tài nguyên môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 cho chị U, anh D); buộc ông L và bà H có trách nhiệm liên đới trả lại tài sản cho chị U, anh D là số tiền đã vay và mua bán tạp hóa, tổng cộng 63.840.000đ (Sáu mươi ba triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

- Về chi phí tố tụng, án phí: Đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Phạm L và bà Nguyễn Thị Thu H có nơi cư trú tại xã PL, huyện Tân Phú và đối tượng tranh chấp trong vụ án là bất động sản (gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất tại bản đồ địa chính xã PL, huyện Tân Phú) nên Tòa án nơi bị đơn cư trú và nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân huyện Tân Phú theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng: Chị Lê Thị U khởi kiện ông L, bà H trả lại tài sản là quyền sử dụng đất (trên đất có nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất) do chiếm hữu trái phép (theo Điều 166 Bộ luật dân sự) và trả số tiền vay, tiền mua bán tài sản (theo Điều 463 và Điều 430 Bộ luật Dân sự) cho chị U và anh D, theo quy định tại khoản 2, khoản 3 điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và mua bán tài sản” theo quy định tại khoản 2 điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định tư cách đương sự chị U là nguyên đơn và ông L, bà H là bị đơn, anh D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan theo quy định tại khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Anh Phạm Phú A, cháu Phạm Thị Tường V là người cư trú, sinh sống, làm việc trên thửa đất tranh chấp nên xác định tư cách đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với chị Thiều Thị M khẳng định việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và vay tài sản, mua bán tạp hóa giữa các đương sự không có liên quan đến chị và không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật; tuy nhiên xét thấy chị đã từng cư trú, sinh sống, làm việc trên thửa đất tranh chấp, nên xác định tư cách đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự nhằm đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ cho đương sự.

Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Điều 155 Bộ luật dân sự và Điều 184, Điều 185 Bộ luật Tố tụng dân sự, đối với tranh chấp về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản, mua bán tài sản các bên không xác định được mốc thời gian vay nợ, mua bán và không có giấy tờ gì, đồng thời nguyên đơn khởi kiện yêu cầu số tiền nợ gốc mà không yêu cầu tính tiền lãi; căn cứ theo Điều 429, điểm d Điều 688 Bộ luật dân sự thì thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng là 03 (ba) năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, tuy nhiên theo Điều 429 Bộ luật dân sự thì Tòa án chỉ áp dụng về thời hiệu khởi kiện theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ, việc; căn cứ Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án thụ lý vụ án để giải quyết, không xem xét về thời hiệu khởi kiện là đúng quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã được cấp, tổng đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án. Chị U và ông L có mặt; chị M có đơn giải quyết vắng mặt; bà H ủy quyền cho ông L và anh D ủy quyền cho chị U tham gia tố tụng; anh A, cháu V đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H, anh D, chị M, anh A, cháu V theo quy định của pháp luật.

[2] Về yêu cầu khởi kiện:

Chị U khởi kiện yêu cầu ông L, bà H phải trả lại tài sản cho chị U, anh D là quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.508m² theo Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 650/2020 ngày 05/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú, thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ 02 xã PL (Đã được Sở tài nguyên môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 cho chị U, anh D); chị U khởi kiện yêu cầu ông L và bà H có trách nhiệm liên đới trả tài sản cho chị U, anh D là số tiền đã vay (50.000.000đ) và tiền nợ mua bán tài sản (13.840.000đ), tổng cộng là 63.840.000đ (Sáu mươi ba triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

Ông L, bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện đòi tài sản của chị U vì không chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho nguyên đơn nên chỉ đồng ý trả một phần diện tích là 3.000m² và tài sản trên diện tích đất này. Ông L, bà H đồng ý có nghĩa

vụ liên đới trả lại tài sản là số tiền đã vay và tiền nợ mua bán tài sản tổng cộng là 63.840.000đ (Sáu mươi ba triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

[2.1.] Về yêu cầu tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất:

[2.1.1.] Về nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất: Các đương sự thừa nhận chị U, anh D được Sở tài nguyên môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 12, tờ 2 xã PL ngày 21/6/2018; có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông L và bà H (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/4/2003) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2018 (có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã PL).

[2.1.2.] Về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 29/5/2018 (có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã PL):

Các đương sự chị U, anh D, ông L, bà H thừa nhận có ký kết các nội dung theo hợp đồng gồm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12, tờ 2 xã PL (diện tích 4.508m²) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án.

Theo quy định tại Điều 223 Bộ luật dân sự thì “Người được giao tài sản thông qua hợp đồng mua bán, tặng cho, trao đổi, cho vay hoặc hợp đồng chuyển quyền sở hữu khác theo quy định của pháp luật thì có quyền sở hữu tài sản đó”.

Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2018, phía chị U, anh D đã đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là hoàn toàn đảm bảo đúng ý chí thỏa thuận của các đương sự và đúng theo quy định của pháp luật.

Các bên đương sự thừa nhận có xem đất, chỉ ranh toàn bộ thửa đất, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn bàn giao tài sản cho nguyên đơn nhưng do các bên thỏa thuận bị đơn được ở nhờ lại và sau này nếu có điều kiện thì bị đơn “chuộc” (nhận chuyển nhượng lại) hoặc trả tài sản cho bị đơn. Như vậy, các đương sự đã thực hiện xong quyền, nghĩa vụ theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 29/5/2018.

[2.1.3.] Qua xác minh và tài liệu, chứng cứ thể hiện: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 29/5/2018 có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã PL do các đương sự chị U, anh D, ông L, bà H có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tự nguyện ký kết, thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, việc chứng thực đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

[2.1.4.] Theo Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 650/2020 ngày 05/6/2020 và Công văn số 6731/VPĐK-ĐKTK ngày 24/10/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú: Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 126072 ngày 21/6/2018 đối với thửa đất số 12, tờ 2 xã PL cho nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

[2.1.5.] Ông L, bà H trình bày không đồng ý yêu cầu khởi kiện đòi tài sản của chị U vì không chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho nguyên đơn nên chỉ đồng ý trả một phần diện tích là 3.000m² và tài sản nằm trên trên diện tích đất này. Tuy nhiên, quá trình đo đạc và giải quyết vụ án phía ông bà không xác định được ranh mốc giới cụ thể của phần diện tích là 3.000m²; vì ông bà trình bày là thực tế khi thỏa thuận các bên nói chuyện chứ không có lập biên bản, không tiến hành đo đạc phần

3.000m² này nên không có thể hiện bằng bản vẽ và ông bà không có căn cứ chỉ ranh cụ thể; ngoài ra ông bà cũng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh về nguồn gốc diện tích đất và tài sản gắn liền với đất đang quản lý, chiếm hữu tranh chấp trong vụ án là có căn cứ pháp luật; ông bà không có yêu cầu phản tố. Đồng thời, chị U, anh D không thừa nhận lời khai này của ông L, bà H do các bên không có thỏa thuận này, cũng không có thỏa thuận nội dung nào khác tại thời điểm chuyển nhượng.

Như vậy, sau khi các bên chuyển nhượng, chuyển quyền xong, thì ông L và bà H đã ở nhờ trên đất, đã sử dụng, chiếm hữu và tự trồng cây (Gồm 50 (Năm mươi) cây mít được trồng sau thời điểm ký kết theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 29/5/2018) không có căn cứ pháp luật đối với thửa đất số 12, tờ 2 xã PL và tài sản khác gắn liền với đất mà ông bà đã chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị U, anh D.

[2.1.6.] Đối với việc các đương sự trình bày, thừa nhận chị U, anh D có cho ông L, bà H ở nhờ tạm thời sử dụng chứ không trả tiền thuê và được canh tác thu hoa lợi đối với thửa đất 12 tờ bản đồ 02 và tài sản gắn liền với đất thời hạn 01 (một) năm tính từ ngày ngày 29/5/2018, nhưng các bên chỉ thỏa thuận lời nói với nhau và cũng đã hết thời hạn nêu trên. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét việc ở nhờ, cho mượn, cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các đương sự.

[2.1.7.] Đối với số tiền chuyển nhượng theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Anh D, chị U trình bày thực tế thỏa thuận và giao đủ cho ông L, bà H số tiền là 360.000.000đ (Ba trăm sáu mươi triệu đồng), tuy nhiên theo “Giấy bán đất nhà” đề ngày 10/5/2018 thì chỉ ghi là 270.000.000đ (Hai trăm bảy mươi triệu đồng). Ông L, bà H không thừa nhận chữ ký, chữ viết tại “Giấy bán đất nhà” đề ngày 10/5/2018 và trình bày chị U có viết giấy tay mua bán đất với giá thực tế chuyển nhượng số tiền 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) với diện tích là 3.000m², tuy nhiên ông bà không có lưu giữ văn bản này, cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh và chị U, anh D không thừa nhận. Nhận thấy, tuy số tiền chuyển nhượng các bên trình bày có khác nhau nhưng các bên đương sự thừa nhận đã giao nhận đủ tiền chuyển nhượng xong, sau khi làm thủ tục sang nhượng thì anh D, chị U đã được cấp giấy chứng nhận và phía bị đơn cũng có được nguyên đơn cho biết, đồng thời các đương sự không có ý kiến, yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với “Giấy bán đất nhà” đề ngày 10/5/2018, giấy tay mua bán đất (theo ông L, bà H trình bày) và số tiền thực tế chuyển nhượng giữa các đương sự.

[2.1.8.] Về giá trị tài sản:

Theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 02/02/2021 thì các đương sự thừa nhận, đồng ý tài sản và giá trị tài sản tranh chấp gồm có: Quyền sử dụng đất tranh chấp trị giá 653.660.000đ; công trình xây dựng (nhà ở diện tích 42,7m², kết cấu tường gạch tô, mái tôn, xà gồ gỗ, cửa sắt kính, lát gạch, có trị giá 104.316.000đ; nhà kho + bếp diện tích 30m², kết cấu mái tôn, khung gỗ, xà gồ gỗ, có trị giá 23.760.000đ; nhà vệ sinh diện tích 7,98m², kết cấu tường gạch men, mái tôn, lát gạch, xi bết, có trị giá 19.544.000đ; tổng có trị giá 147.620.000đ); chuồng dê diện tích 05m² có trị giá 825.000đ và chuồng gà diện tích 10m² có trị giá 1.650.000đ (cùng kết cấu mái tôn, xà gồ gỗ, vách tôn); cây trồng (gồm 100 cây mít trồng năm 2017 và sau ngày 29/5/2018 nhưng cùng loại B đã thu hoạch năng suất thấp, có trị

giá 33.750.000đ; 10 cây sầu riêng trồng năm 2017 loại C giai đoạn kiến thiết cơ bản, có trị giá 5.280.000đ); Giếng khoan và máy bơm 2HP năm 2017 có trị giá 12.960.000đ. Tổng cộng giá trị tài sản tranh chấp là 653.660.000đ + 147.620.000đ + 825.000đ + 1.650.000đ + 33.750.000đ + 5.280.000đ + 12.960.000đ = 855.745.000đ (Tám trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Trong đó, các đương sự thừa nhận, trình bày tài sản phát sinh từ sau thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2018 gồm có 50 (Năm mươi) cây mít do ông L, bà H tự trồng trong năm 2018, còn lại các tài sản khác theo Biên bản định giá tài sản thì các bên đã ký kết chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2018, ngoài ra không phát sinh thêm tài sản nào khác.

[2.1.9.] Đối với các tài sản mà ông L, bà H tự trồng gồm 50 (Năm mươi) cây mít trồng trong năm 2018 (sau thời điểm ký kết theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2018):

Chị U, anh D trình bày anh chị cho ông L, bà H ở canh tác, tự chăm sóc cây trồng có sẵn và nếu có trồng thêm thì tự chịu và nay phải trả lại. Tuy nhiên, chị U, anh D nhận thấy ông L, bà H cũng có công sức chăm sóc đối với số cây trồng này nên đồng ý tự nguyện hỗ trợ giá trị theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 02/02/2021 là: 50 cây mít x 675.000đ/cây x 50% (do cây loại B đã thu hoạch nhưng năng suất thấp) = 16.875.000đ (Mười sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Đối với việc chị U, anh D tự nguyện hoàn trả số tiền 16.875.000đ cho ông L, bà H với lý do ông bà có công sức chăm sóc, quản lý giữ gìn làm phát sinh hoa lợi, lợi tức từ các cây trồng này là phù hợp với quy định của pháp luật và có lợi cho bị đơn nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Về yêu cầu tranh chấp hợp đồng vay tài sản và mua bán tài sản:

[3.1.] Các đương sự thừa nhận, thống nhất ông L, bà H có vay tiền và nợ tiền mua bán tài sản (tạp hóa) của chị U, anh D nhưng không viết giấy tờ gì. Ông L, bà H đồng ý có trách nhiệm liên đới trả lại cho chị U, anh D tài sản là số tiền đã vay 50.000.000đ và tiền nợ mua bán tài sản 13.840.000đ, tổng cộng 63.840.000đ (Sáu mươi ba triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng). Do nguyên đơn không yêu cầu khởi kiện đối với nghĩa vụ trả tiền lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét. Sự thỏa thuận, thừa nhận này của các đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.2.] Ông L, bà H không đăng ký kết hôn, chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1984 là trước ngày 03/01/1987, nên là hôn nhân thực tế. Việc ông L, bà H thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng mua bán tài sản và vay tài sản với chị U, anh D diễn ra trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông L, bà H.

Căn cứ Điều 207, Điều 208, Điều 210, Điều 213, Điều 221, Điều 223, Điều 288, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959; Điều 24, Điều 25, Điều 27, Điều 29, Điều 33, Điều 34, Điều 35, Điều 37, Điều 131 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 thì đối với nghĩa vụ trả lại tài sản nguyên đơn chị U khởi kiện là nghĩa vụ phát sinh trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng bị đơn ông L và bà H, là nghĩa vụ chung về tài sản và liên đới giữa ông bà. Vì vậy, Hội

đồng xét xử xem xét buộc ông L, bà H có nghĩa vụ liên đới trả lại tiền cho chị U, anh D.

[4] Do bị đơn ông L, bà H quản lý sử dụng, chiếm hữu tài sản là quyền sử dụng đất tranh chấp trong vụ án không có căn cứ pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 165 Bộ luật dân sự, đồng thời vi phạm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 280, Điều 440, Điều 466 Bộ luật dân sự, nên nguyên đơn chị U khởi kiện là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

[6] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và mua bán tài sản của nguyên đơn là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 334.000đ, xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000đ, định giá tài sản 2.000.000đ, tổng cộng là 4.334.000đ (Bốn triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn đồng), chị U đề nghị Tòa án tuyên ông L, bà H phải hoàn trả lại cho chị U theo quy định của pháp luật. Xét yêu cầu khởi kiện của chị U là có cơ sở nên bị đơn ông L, bà H phải chịu chi phí tố tụng và có nghĩa vụ hoàn trả cho chị U chi phí tố tụng chị U đã nộp.

[8] Về án phí:

Ông Phạm L và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về kiện đòi tài sản và 3.192.000đ (Ba triệu một trăm chín mươi hai nghìn đồng) (tương ứng 63.840.000đ x 5%) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, tổng cộng là 3.492.000đ (Ba triệu bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Ông Phạm L là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí, cụ thể số tiền ông L được miễn là 1.746.000đ (Một triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị Thu H phải nộp 1.746.000đ (Một triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

Chị Lê Thị U và anh Ngô Đức D phải chịu 873.750đ (Tám trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng) (tương ứng 16.875.000đ x 5%) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền giá trị tài sản tự nguyện hoàn trả cho ông L, bà H; chuyển số tiền 1.896.000đ (Một triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn đồng) chị U đã nộp theo biên lai thu số 005908 ngày 28/11/2019 thành án phí, trả lại cho chị U số tiền 1.052.250đ (Một triệu không trăm năm mươi hai nghìn hai trăm năm mươi đồng).

[9] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều

166, Điều 184, Điều 185, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 155, khoản 2 Điều 165 và Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 115, Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 221, Điều 223, Điều 224, Điều 280, Điều 357, Điều 385, Điều 401, Điều 429, Điều 430, Điều 440, Điều 463, Điều 464, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959; Điều 24, Điều 25, Điều 27, Điều 29, Điều 33, Điều 34, Điều 35, Điều 37 và Điều 131 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lỗi, lỗi suất, phạt vi phạm.

- Điều 105, Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169 và Điều 170 Luật Đất đai; Điều 64 và Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị U về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và mua bán tài sản” đối với bị đơn ông Phạm L và bà Nguyễn Thị Thu H.

1.1. Buộc ông Phạm L và bà Nguyễn Thị Thu H trả lại cho chị Lê Thị U và anh Ngô Đức D quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 12 tờ bản đồ 02 xã PL (Đã được Sở tài nguyên môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 cho chị U, anh D) 4.508m² theo Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 650/2020 ngày 05/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú.

(Hiện trạng tài sản được mô tả theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/02/2021 của Tòa án và Biên bản định giá tài sản ngày 02/02/2021 của Hội đồng định giá: Quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 4.508m²; công trình xây dựng (nhà ở diện tích 42,7m², kết cấu tường gạch tô, mái tôn, xà gồ gỗ, cửa sắt kính, lát gạch; nhà kho và nhà bếp diện tích 30m², kết cấu mái tôn, khung gỗ, xà gồ gỗ; nhà vệ sinh diện tích 7,98m², kết cấu tường gạch men, mái tôn, lát gạch, xí bệt); chuồng dê diện tích 05m² và chuồng gà diện tích 10m² (cùng kết cấu mái tôn, xà gồ gỗ, vách tôn); cây trồng (gồm 100 (Một trăm) cây mít cùng loại B, 10 (Mười) cây sầu riêng trồng năm 2017 loại C); 01 (Một) Giếng khoan và 01 (Một) máy bơm 2HP).

Chị Lê Thị U và anh Ngô Đức D có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Phạm L và bà Nguyễn Thị Thu H số tiền giá trị cây trồng trên đất sau thời điểm chuyển nhượng là 16.875.000đ (Mười sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

1.2. Ông Phạm L và bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm liên đới trả cho chị Lê Thị U và anh Ngô Đức D số tiền vay nợ gốc là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) và tiền nợ mua bán tài sản là 13.840.000đ (Mười ba triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng), tổng cộng là 63.840.000đ (Sáu mươi ba triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Chị Lê Thị U đã nộp chi phí tố tụng là 4.334.000đ (Bốn triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn đồng). Ông Phạm L và bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ hoàn trả cho chị U chi phí tố tụng là 4.334.000đ (Bốn triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

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

4. Về án phí:

Ông Phạm L là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí Tòa án. Bà Nguyễn Thị Thu H phải nộp 1.746.000đ (Một triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Lê Thị U và anh Ngô Đức D phải nộp 873.750đ (Tám trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm; chuyển số tiền 1.896.000đ (Một triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn đồng) chị U đã nộp theo biên lai thu số 005908 ngày 28/11/2019 thành án phí, trả lại cho chị U số tiền 1.052.250đ (Một triệu không trăm năm mươi hai nghìn hai trăm năm mươi đồng).

5. Người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5. Về quyền kháng cáo: Chị U, ông L, bà H, anh D được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Anh A, chị M, cháu V được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Tân Phú;
- Chi cục THA DS huyện Tân Phú;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu Hồ sơ – Lưu trữ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thanh Tùng