

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B,
TỈNH C**

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

Bản án số: 89/2022/DS-ST
Ngày: 23 - 11 - 2022
V/v đòi lại tài sản là QSD đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B, TỈNH C**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà : Ông Diệp Chí Nguyễn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Phi Hùng

Ông Nguyễn Văn Chính

- Thư ký phiên toà: Bà Đỗ Hồng Như, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh C.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh C tham gia phiên toà:
Ông Nguyễn Hữu Kim - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 109/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2021 về việc tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 304/2022/QĐXX-ST ngày 03 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/ Bà Phan Thị N, sinh năm 1962 (vợ ông U)

Địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện B, tỉnh C. (có mặt)

2/ Ông Nguyễn Tấn U, sinh năm 1960 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã Tr, huyện B, tỉnh C.

- Bị đơn: 1/ Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1966. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã Tr, huyện B, tỉnh C.

2/ Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1943. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã Tr, huyện B, tỉnh C.

3/ Bà Trần Thị T, sinh năm 1950 (vợ ông H)

Địa chỉ: Ấp A, xã Tr, huyện B, tỉnh C. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Chị Nguyễn Thu P, sinh năm 1985

Địa chỉ: Ấp A, xã Tr, huyện B, tỉnh C. (xin vắng mặt)

2/ Anh Phạm Thanh M, sinh năm 1977. (chồng chị P)

Địa chỉ: Ấp D, xã V, huyện X, tỉnh C.

Chỗ ở hiện nay: Ấp A, xã Tr, huyện B, tỉnh C. (vắng mặt)

3/ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện B. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn T, huyện B, tỉnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, các đương sự trình bày:

Bà N (vợ ông U) là nguyên đơn trình bày: Vào năm 2010 vợ chồng bà có vay của ông Nguyễn Văn D 06 chỉ vàng 24K. Sau 02 năm, vợ chồng bà đi làm thuê tại tỉnh Y, Tp K không có ở nhà. Khi đi vợ chồng bà đi làm có để lại căn nhà và phần đất diện tích 17.520m², thửa 173, 175, 177 tờ bản đồ số 12, phần đất tọa lạc ấp A, xã Tr, huyện B, tỉnh C cho con ông bà là Nguyễn Thu P và anh Phạm Thanh M quản lý, canh tác. Phần đất trên vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng chỉ có hồ sơ cấp đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp hồ sơ cấp đất và quyết định cấp đất số 3206/QĐ-UB ngày 08/11/2001 của UBND huyện B. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện B phòng giao dịch Trí Phú vào năm 2007 để vay tiền, giấy chứng nhận thế chấp Ngân hàng làm thất lạc không cung cấp được cho Tòa án. Hiện nay bà đã thanh toán xong phần vốn vay, còn lãi suất chưa thanh toán theo bảng kê số tiền 62.750.000đ bà N sẽ có trách nhiệm thanh toán khi Ngân hàng có yêu cầu.

Đến năm 2013, vợ chồng bà trở về địa phương mới biết ông D đã lấy phần đất diện tích 1,3 công (tầm 3m) của vợ chồng bà trừ nợ và bán cho vợ chồng ông H, bà T (ông H chồng bà T là anh ruột của ông U chồng bà N) với giá 13 chỉ vàng 24K. Do đó, vợ chồng bà có đến yêu cầu ông H, bà T trả lại phần đất diện tích 1,3 công nói trên, vợ chồng bà sẽ hoàn lại số tiền 13 chỉ vàng 24K, nhưng phía ông H, bà T không đồng ý. Bà N xác định phần đất diện tích 17.520m² của vợ chồng bà giáp ranh với phần đất của vợ chồng ông H, bà T có diện tích 16.540m². Khi lấy 1,3 công đất ông H, bà N nối liền với phần đất sau hậu hình chữ L làm vuông cho đến nay.

Bà N xác định không có bán đất cho ông H, bà T 1,3 công như ông H, bà T và ông D trình bày. Ông D tự ý lấy phần đất 1,3 công (hậu đất) của vợ chồng bà để trừ nợ và bán cho ông H, bà T là xâm phạm đến quyền lợi của vợ chồng bà nên bà yêu cầu ông D, ông H, bà T phải trả lại phần đất có diện tích 1,3 công tầm 3m thuộc thửa 177 tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc ấp A, xã Tr, huyện B, tỉnh C. Phần đất có tứ cận theo mảnh trích đo hiện trạng thực tế vào ngày 22/4/2022 do Công ty TNHH P Việt Nam thực hiện có diện tích 1.724m²: Mặt tiền nhìn lộ vào giáp phần đất của vợ chồng bà dài 30,46m; Mặt hậu giáp phần đất của ông Vũ Sỹ P dài 32,28m; Cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất của ông Ngô Văn H dài 55,10m; Cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất còn lại của vợ chồng bà T, ông H dài 54,87m. Vợ chồng bà sẽ thanh toán 13 chỉ vàng 24K cho ông H, bà T.

Đối với khoản nợ của ông D là 06 chỉ vàng 24k, nhưng nay bà đồng ý vừa vốn và lãi bằng 13 chỉ vàng 24k, đồng thời bằng với số vàng mà bà T, ông H trả cho ông D, xem như việc nợ của bà và ông D thỏa thuận xong.

Ông U (chồng bà N) là nguyên đơn trình bày tại biên bản thẩm định ngày 19/4/2022: Ông U xác định, ông và bà N có hỏi vay ông D 6 chỉ vàng 24k để trị bệnh, do không có tiền trả nên ông D có lấy 1,3 công đất của vợ chồng ông để trừ nợ và bán cho vợ chồng ông H, bà T là em ruột của ông, thời điểm này vợ chồng đi làm ăn ở Tỉnh Y, Tp K không có ở nhà. Khoảng 3-4 năm vợ chồng ông trở về yêu

cầu ông H, bà T cho chuộc lại phần đất 1,3 công nhưng ông H, bà T không đồng ý. Nay ông U đồng ý với ý kiến của bà N yêu cầu vợ chồng ông H, bà T trả lại cho vợ chồng ông 1,3 công đất, vợ chồng ông sẽ trả cho vợ chồng ông H, bà T 08 chỉ vàng 24k.

Ông D trình là bị đơn bày: Khoảng năm 2007 bà N có kêu ông bán phần đất chiều ngang 4m, chiều dài từ quốc lộ 63 đến mé sông Chắc Bãng, phần đất nằm trong giấy chứng nhận diện tích 17.520m² với giá 4 chỉ vàng/mét ngang bằng 16 chỉ vàng 24k, bà N bớt 01 chỉ nên còn 15 chỉ vàng 24K, ông giao cho bà N 13 chỉ vàng 24K, còn lại 02 chỉ vàng 24K. Khi bán đất cho ông thì trên phần đất có căn nhà của bà N và thỏa thuận với bà N khi nào dỡ nhà thì ông giao 02 chỉ vàng 24K còn lại. Khi mua bán đất chỉ thỏa thuận miệng, không có làm giấy tờ, khi giao nhận 13 chỉ vàng có làm biên nhận, nhưng hiện nay ông không còn giữ.

Trong thời gian chờ bà N dỡ nhà để bàn giao đất thì bà N lấy lại bán cho ông T. Khi ông biết sự việc nên ông có qua gặp ông T nói chuyện và ông T cho ông biết đã mua lại phần đất của bà N (có giấy tờ được xác nhận của ông T, ông Tập giáp ranh tại bút lục 65, 179). Khi ông đòi thừa thì bà N nói để bán lại cho ông 1,3 công đất vuông để trừ nợ. Sau đó, bà N không thực hiện và bỏ đi Tỉnh Y nên ông lấy phần đất 1,3 công đất của bà N, ông U bán cho ông H là anh em ruột của ông U. Ông H, bà T trực tiếp đưa vàng cho ông và nhận 1,3 công đất của bà N, ông U và quản lý sử dụng cho đến nay.

Ông xác định đã nhận đủ số vàng mà ông U, bà N nợ và lấy 1,3 công bán cho ông H, bà T đã qua nhiều năm cũng không ai có ý kiến gì. Nay bà N, ông U yêu cầu ông cùng với ông H, bà T giao trả lại phần đất diện tích 1,3 công thì ông không đồng ý. Trường hợp bà N không đồng ý bán thì yêu cầu ông H, bà T trả lại phần đất đang quản lý sử dụng và bà N trả 13 chỉ vàng cho ông H, ông U.

Bà T (vợ ông H) là bị đơn trình bày: Bà thừa nhận trình bày của ông D về việc nhận chuyển nhượng phần đất trên là đúng. Khoảng năm 2007, bà N có kêu bà lấy phần đất 1,3 công để lấy vàng trả lại cho ông D để trừ nợ do ông U, bà N thiếu. Bà trực tiếp giao dịch với ông D việc chuyển nhượng phần đất 1,3 công nêu trên. Khi mua bán đất và giao vàng các bên không có làm giấy tờ do là anh em ruột trong gia đình.

Bà đã quản lý phần đất từ năm 2007 đến nay, trên phần đất không có cất nhà hay xây Dng công trình nhà ở gì, chỉ là đất nuôi tôm giáp với phần hậu đất của bà nên bà có đắp bờ diện tích 1,3 công nối liền với phần đất của bà theo hình chữ L, sử dụng cho đến nay. Bà là người trực tiếp trả vàng cho ông D. Phần đất 1,3 công này bà chưa làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà N, ông U đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã làm mất, đồng thời giữa ông H và ông U là anh em ruột. Bà T xác định đã chuyển nhượng phần đất trên với giá 13 chỉ vàng 24k nên bà yêu cầu công nhận hợp đồng cho bà, không đồng ý theo yêu cầu của ông U, bà N.

Mặc khác, bà và ông H có phần đất cập ranh với ông U, bà N đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận diện tích 16.540m² các thửa 176, 181, 216 tờ bản đồ số 12 đứng tên Nguyễn Tấn H, Nguyễn Trường G vào năm 1999. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Ngân hàng nông

ng nghiệp và phát triển nông thôn huyện B, khi nào Ngân hàng yêu cầu thì ông, bà sẽ có nghĩa vụ thanh toán nợ.

Ông H trình là bị đơn bày: Trước đây ông U, bà N đi làm ăn ở Tp K không có mặt ở địa phương, do ông U bà N có nợ vàng của ông D nên ông D có lấy phần đất 1,3 công tầm 3m bán cho vợ chồng ông không nhớ giá bao nhiêu. Ông và bà T nhận phần đất canh tác từ đó đến nay. Khi lấy phần đất trên vợ chồng ông có thông báo cho chị P, anh M là con của ông U, bà N đang quản lý phần đất trên biết nhưng các con ông U, bà N không có ý kiến gì.

Phần đất 1,3 công mua của ông U, bà N nằm liền kề với hậu đất của ông. Phần đất của ông đã được cấp giấy chứng nhận diện tích 16.540m² thửa 176, 181, 216 tờ bản đồ số 12 đứng tên Nguyễn Tấn H, Nguyễn Trường G vào năm 1999. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu của ông U, bà N.

Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B, khi nào Ngân hàng yêu cầu thì ông, bà sẽ có nghĩa vụ thanh toán nợ.

Chị Nguyễn Thu P và anh Phan Thanh M là người có quyền lợi nghĩa vụ và liên quan trình bày: Anh M, chị P là con của ông U, bà N. Năm 2012, cha mẹ là ông U, bà N có đi làm thuê tại tỉnh Y để lại cho anh, chị phần đất diện tích 17.520m² tọa lạc tại ấp A, xã Tr, huyện B để canh tác, đây là tài sản của cha mẹ. Sau đó, bà T (là gọi bác gái) có đến gặp anh, chị nói ông D kêu lấy 1,3 công đất tầm 3m để canh tác, do cha mẹ là ông U, bà N có thiếu nợ ông D. Khi nào cha mẹ về thanh toán nợ cho ông D thì bà T sẽ trả lại đất. Do thực tế cha mẹ của anh chị có nợ vàng của ông D và nghe bà T nói sau khi thanh toán nợ sẽ trả lại đất nên vợ chồng anh chị không có ý kiến gì.

Đại diện Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B là người có quyền lợi nghĩa vụ và liên quan trình bày: Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 23/3/2022 (bút lục 91) có nội dung: Năm 2007, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện B - Phòng giao dịch Trí Phú và ông Nguyễn Tấn U (chồng bà N) có ký hợp đồng vay số tiền 27.000.000đ, mục đích vay trồng lúa, nuôi tôm, nuôi cá còn nợ đến ngày 20/3/2022 số tiền là 62.750.000đ (trong đó: nợ gốc 500.000đ và lãi 62.250.000đ). Khi vay có ký hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Tấn U diện tích 17.520m² tọa lạc tại ấp A, xã Tr, huyện B, tỉnh C. Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết nợ vay đối với ông Nguyễn Tấn U trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông U, bà N với ông H, bà T.

Đến ngày 15/11/2022, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện B có đơn xin rút lại yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Tấn U.

Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 23/3/2022 (bút lục 96) có nội dung: Ngày 17/5/2021, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện B - Phòng giao dịch Trí Phú và ông Nguyễn Tấn H (chồng bà T) có ký hợp đồng vay số tiền 164.000.000đ, mục đích vay trồng lúa, nuôi tôm, nuôi cá, chăn nuôi. Khi vay có ký hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Tấn H, diện tích 16.540m² tọa lạc tại ấp A, xã Tr, huyện B, tỉnh C. Tính đến ngày 20/3/2022 ông H còn nợ số tiền là 176.857.600đ (trong đó: nợ

gốc 164.000.000đ và lãi 12.857.600đ). Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết nợ vay đối với ông Nguyễn Tấn H trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông U, bà N với ông H, bà T. Buộc ông H có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi theo hợp đồng đã ký và tài sản thế chấp nếu Tòa án giải quyết có ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Trường hợp, Tòa án giải quyết tranh chấp đất mà không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng thì Ngân hàng không yêu cầu ông H, bà N thanh toán nợ, đồng ý tiếp tục duy trì hợp đồng tín dụng đã ký.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của đồng nguyên đơn. Buộc ông H, bà T giao phần đất diện tích 1.724m² theo bản vẽ đo đạc thực tế ngày 22/4/2022 của Công ty TNHH P Việt Nam vị trí tọa lạc tại ấp A, xã Tr, huyện B. Tứ cận: hướng Đông giáp với ông Vũ Sỹ P ngang 32,28m, hướng Tây giáp đất ông H ngang 30,46m, cạnh hướng Bắc giáp đất bà N dài 54,87m, cạnh hướng Nam giáp với ông Ngô Văn H dài 55,10m. Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên chi phí thẩm định đo đạc, định giá và án phí ông H, bà T và ông D liên đới chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất, ranh giới phân đất tranh chấp tọa lạc tại tọa lạc ấp A, xã Tr, huyện B, tỉnh C. Phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và địa chỉ của bị đơn cư trú ấp A, xã Tr, huyện B, tỉnh C nên thẩm quyền giải quyết tranh chấp thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh C theo quy định Điều 26, 35, 39, 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Người tham gia tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự đến lần thứ hai, các đương sự vẫn vắng mặt không rõ lý do (trừ các đương sự có mặt và có ý kiến xin vắng mặt), Tòa án vẫn tiến hành phiên tòa xét xử theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét về nguồn gốc đất tranh chấp thấy rằng: Phần đất tranh chấp diện tích 1.724m² theo bản vẽ đo đạc thực tế ngày 22/4/2022 của Công ty TNHH P Việt Nam vị trí phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn U, bà Phan Thị N được UBND huyện B cấp theo quyết định số 3206/QĐ-UB ngày 08/11/2001 với diện tích 17.520m² thửa 173, 175, 177 tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp A, xã Tr, huyện B, tỉnh C. Khi quyết định cấp đất do phôi mẫu tên hộ gia đình, nhưng thực tế phần đất trên được phụ âm để lại cho ông Nguyễn Tấn U canh tác từ năm 1979 (khi chưa có các con) nên tài sản là của vợ chồng ông U, bà N. Chị P, anh M và anh Phong là con của ông U, bà N đã xác nhận phần đất trên là tài sản của cha mẹ nên không nhất thiết phải đưa các con vào tham gia tố tụng theo hộ gia đình.

[3.1] Xét mối quan hệ giao dịch giữa ông D với ông U, bà N về khoản nợ vàng và đất: Ông D cho rằng ông U, bà N thỏa thuận bán đất nền khi ông đã đưa trước 13 chỉ vàng 24k nhưng không được giao đất mà lấy bán cho người khác (có xác nhận người mua đất là ông T và những người xung quanh biết xác nhận tại bút lục 65, 179) nên còn nợ ông 13 chỉ vàng 24k. Ông U, bà N không thừa nhận thỏa thuận bán đất cho ông D, chỉ thừa nhận có vay của ông D là có 06 chỉ vàng 24k từ năm 2010 chưa trả. Cả hai trường hợp trên cho thấy ông U, bà N có nợ vàng của D nhưng không ai có tài liệu, chứng cứ thể hiện. Do đó, chấp nhận sự thừa nhận nợ vay 06 chỉ vàng của ông U, bà N xác nhận thiếu nợ vay của ông D tại thời điểm năm 2010. Tại phiên tòa, bà N đồng ý khoản nợ vay vàng và lãi phải trả cho ông D là 13 chỉ vàng 24k, ông D đồng ý và không có ý kiến gì. Như vậy, bà N và ông D đã thỏa thuận được số nợ bà N phải trả là 13 chỉ vàng 24k nên cần ghi nhận, xem xét đối trừ.

[3.2] Xem xét việc giao dịch mua bán chuyển nhượng đất giữa ông D với bà T, ông H: Ông D lấy 1,3 công đất của ông U, bà N bán lại cho ông H, bà T để trừ nợ. Như vậy, ông H bà T (đã thừa nhận) trực tiếp giao dịch với ông D để mua 1,3 công đất của ông U, bà N với giá 13 chỉ vàng 24k, theo quy định của pháp luật thì giao dịch chuyển nhượng đất này là không phù hợp. Bởi vì, khi giao dịch mua bán đất là ông H, bà T với ông D nhưng đất là của ông U, bà N đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định cấp đất số 3206/QĐ-UB ngày 08/11/2001 đứng tên ông Nguyễn Tấn U, bà Phan Thị N diện tích 17.520m², về mặt pháp lý thì ông U, bà N mới có quyền sang bán, chuyển nhượng cho người khác, ông D không có quyền chuyển nhượng. Trừ khi ông D lấy 1,3 công đất trên mà được sự đồng ý của ông U, bà N hoặc được ông U, bà N ủy quyền hay sang tên cho ông D xong mới có quyền giao dịch chuyển nhượng cho người khác. Do đó, giao dịch mua bán, chuyển nhượng phần đất 1,3 công từ ông D với ông H, bà T là vô hiệu (theo đo đạc thực tế diện tích 1.724m²).

[3.3] Đối với việc ông H, bà T cho rằng sau khi lấy phần đất 1,3 công nối liền với phần hậu đất của ông bà để canh tác. Ông bà có đến báo cho con của ông U, bà N là chị P và anh M biết sự việc nhưng không có ý kiến gì. Đối với anh M, chị P cho rằng cha mẹ là ông U, bà N có thiếu nợ ông D nên khi bà T (là gọi bác gái) có đến gặp anh, chị nói ông D kêu lấy 1,3 công đất tầm 3m để canh tác khi nào cha mẹ về thanh toán nợ cho ông D thì bà T sẽ trả lại đất nên anh, chị mới đồng ý và không có ý kiến gì. Cho thấy, bà T chỉ thông báo với anh M, chị P là lấy phần đất 1,3 công để canh tác chứ không thể hiện sự mua bán giữa đôi bên. Mặc khác, bà T có thông báo cho anh M, chị P lấy đất để trừ nợ cũng chưa đủ cơ sở pháp lý, bởi vì anh M, chị P là người được ông U, bà N giao quản lý, canh tác. Do đó, không đủ có cơ sở xác định ông H, bà T chuyển nhượng 1,3 công đất của ông U, bà N.

[3.4] Tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 03/6/2021 tại UBND xã Tr, huyện B bà T thừa nhận có mua 1,3 công đất với giá 13 chỉ vàng 24k và bà N xác định không có bán cho bà T nhưng có yêu cầu chuộc lại phần đất 1,3 công do ông H, bà T đang quản lý sử dụng với giá 13 chỉ vàng 24k. Xét thấy, việc yêu cầu chuộc lại 1,3 công đất với giá 13 chỉ vàng 24k theo giá của bà T mua của ông D là trên tình

thần tự nguyện, trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N cần được xem xét ghi nhận.

Đồng thời, tại biên bản thẩm định đo đạc phần đất tranh chấp vào ngày 19/4/2022 có diện tích 1.724m² do ông H, bà T đang quản lý sử dụng Tòa án đã đề nghị ông H bà T không được nuôi tôm, cua, cá để đảm bảo thi hành án. Trường hợp ông H, bà T có thả giống tôm, cua, cá nuôi mà buộc phải thi hành án thì tự chịu, không bồi thường.

[3.5] Về đề khác: Đối với việc phát sinh hoa lợi từ phần đất tranh chấp có diện tích 1.724m² các đương sự không ai đặt ra yêu cầu xem xét giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Từ các nhận định [3]; [3.1]; [3.2]; [3.3]; [3.4]; [3.5] chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, ông U. Buộc bà T, ông H giao phần đất có tứ cận theo mảnh trích đo hiện trạng thực tế vào ngày 22/4/2022 do TNHH P Việt Nam thực hiện có diện tích 1.724m²: Hướng Tây giáp phần đất của vợ chồng bà N dài 30,46m; Hướng Đông giáp phần đất của ông Vũ Sỹ P dài 32,28m; Hướng Nam giáp phần đất của ông Ngô Văn H dài 55,10m; Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của vợ chồng bà T, ông H dài 54,87m.

Ông U, bà N có nghĩa vụ thanh toán cho ông H, bà T 13 chỉ vàng 24K.

[5] Xét yêu cầu của Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B đối với các khoản vay của ông U, bà N và ông H, bà T.

[5.1] Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 23/3/2022 (bút lục 91) có nội dung: Năm 2007, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện B - Phòng giao dịch Trí Phú có yêu cầu ông Nguyễn Tấn U (chồng bà N) thanh toán nợ đến ngày 20/3/2022 số tiền là 62.750.000đ (trong đó: nợ gốc 500.000đ và lãi 62.250.000đ). Đến ngày 15/11/2022, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện B có đơn xin rút lại yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Tấn U. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng đối với khoản nợ của ông U.

[5.2] Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 23/3/2022 (bút lục 96) có nội dung: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện B - Phòng giao dịch Trí Phú yêu cầu Tòa án giải quyết ông Nguyễn Tấn H (chồng bà T) có nghĩa vụ thanh toán nợ đến ngày 20/3/2022 số tiền là 176.857.600đ (trong đó: nợ gốc 164.000.000đ và lãi 12.857.600đ) trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông U, bà N với ông H, bà T và xử lý tài sản thế chấp khi có liên quan và ảnh hưởng đến quyền lợi về tài sản thế chấp của ông H tại Ngân hàng.

Xét thấy, giải quyết tranh chấp phần đất diện tích 1.724m² là phần đất nằm trong giấy chứng nhận của ông U, bà N, hiện phần đất trên do ông H, bà T đang quản lý. Khi buộc ông H, bà T giao trả lại cho ông U, bà N nên không ảnh hưởng đến phần đất và giấy chứng nhận của ông H đang thế chấp tại Ngân hàng. Do đó, tách ra yêu cầu độc lập của Ngân hàng đối với ông H, bà T thanh toán nợ vay trong vụ án này. Trường hợp, ông H, bà T có vi phạm nghĩa vụ hợp đồng thì Ngân hàng có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác.

[6] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông H, bà T và ông D phải chịu chi phí thẩm định đo đạc 12.243.000đ, định giá 6.415.200đ. Do nguyên

đơn đã thanh toán xong nên buộc ông H, bà T và ông D có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn (U đại diện ký hợp đồng).

[7] Án phí dân sự nguyên đơn không phải chịu. Ông H, bà T và ông D có đơn yêu cầu xin miễn, giảm án phí nên không xem xét và phải chịu án theo quy định. Ngân hàng rút yêu cầu độc lập nên được nhận lại án phí đã dự nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 157, 165, 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 166, 167 của Bộ luật Dân sự; Áp dụng Điều 103, 166 của Luật đất đai;

Áp dụng Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu độc lập của Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B đối với các khoản vay của ông U, bà N và khoản vay của ông H, bà T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bà N, ông U). Buộc bà T, ông H giao phần đất có tứ cận theo mảnh trích đo hiện trạng thực tế vào ngày 22/4/2022 do Công ty TNHH P Việt Nam thực hiện có diện tích 1.724m²: Hướng Tây giáp phần đất của vợ chồng bà N dài 30,46m; Hướng Đông giáp phần đất của ông Vũ Sỹ P dài 32,28m; Hướng Nam giáp phần đất của ông Ngô Văn H dài 55,10m; Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của vợ chồng bà T, ông H dài 54,87m.

(Kèm theo bản vẽ ngày 22/4/2022 của Công ty TNHH P Việt Nam).

Buộc ông U, bà N có nghĩa vụ thanh toán cho ông H, bà T 13 chỉ vàng 24K.

Buộc ông H, bà T và ông D liên đới hoàn trả lại cho nguyên đơn (ông U đại diện ký hợp đồng) tiền chi phí thẩm định đo đạc 12.243.000đ, định giá 6.415.200đ. Tổng cộng số tiền 18.658.200đ. Ông H, bà T và ông D mỗi người hoàn trả cho bà N, ông U số tiền 6.219.400đ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền, vàng nêu trên thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H, bà T và ông D mỗi người phải nộp số tiền 1.724.000đ.

Nguyên đơn không phải nộp án phí sơ thẩm. Ngày 04/11/2021 ông U, bà N đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 1.263.000đ theo Biên lai thu số 0014576 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B nên được nhận lại khi án có hiệu lực.

Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B không phải nộp. Ngày 25/3/2022, Ngân hàng đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 1.568.000đ theo Biên lai thu số 0014836 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B nên được nhận lại khi án có hiệu lực.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh C;
- VKSND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu.

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

Diệp Chí Nguyễn