TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỘC NINH
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 43/2024/DS –ST
Ngày: 10/9/2024
V/v:''Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản ".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH-TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoài Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Ri
2. Bà Trần Xuân Đạm

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Như Mai Trang – Kiểm sát viên

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Anh Hùng - Thư ký tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh.

Ngày 10 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh - tỉnh Bình Phước, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 156/2024/TLST – DS ngày 01 tháng 7 năm 2024 về vụ án ***" Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản"*** theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/TLST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số: 30/QĐST – DS ngày 07 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam
Địa chỉ: Số 02, Láng Hạ, Q. Ba Đình, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn Vượng – Chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Phi Phúc – Phó giám đốc ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Lộc Ninh Tây Bình Phước

Bị đơn: Bà Thị Nương, sinh năm: 1998
Địa chỉ: Ấp 3, xã Lộc An, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Điểu Xôi, sinh năm 1959
2. Bà Thị Dêu, sinh năm 1959
3. Bà Thị Mai, sinh năm 1979
4. Bà Thị Phước, sinh năm 1982
5. Ông Điểu Năm Đơ, sinh năm 1984
6. Ông Điểu Năm Đô, sinh năm 1986
7. Bà Thị Phô, sinh năm 1990
8. Bà Thị Liển, sinh năm 1992
9. Ông Điểu Dủ, sinh năm 1994
10. Ông Điểu Tú, sinh năm 1996

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã Lộc An, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

(Nguyên đơn, bị đơn, Điểu Xôi, Thị Dêu, Thị Mai, Thị Phước, Thị Pho, Thị liên có yêu cầu vắng mặt, Ông Điểu Năm Đơ, ông Điểu Năm Đô, ông Điểu Tú, ông Điểu Dủ vắng mặt)

NHẬN THẤY:

Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam trình bày:

Ngày 11/3/2024 ngân hàng NN&PTNT Việt Nam nộp đơn khởi kiện yêu cầu bà Thị Nương trả cho ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam (trả tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Lộc Ninh Tây Bình Phước) số nợ gốc là 100.000.000đ và tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn. Đồng thời yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số 29999.12LA/2022 ngày 26/12/2022 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Lộc Ninh Tây Bình Phước và bà Thị Nương. Trường hợp bà Thị Nương không trả nợ cho ngân hàng thì yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp sổ CHCS02925 cấp ngày 28/10/2022 đứng tên Hộ ông Điểu Xôi và bà Thị Dêu, diện tích 3.801,0m^2 thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 30 toạ lạc tại ấp 3, xã Lộc An, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, đồng thời yêu cầu bà Thị Nương tiếp tục trả lãi tiếp theo theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và các chi phi phát sinh.

Bị đơn bà Thị Nương trình bày:

Thống nhất toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của Ngân hàng về việc còn nợ ngân hàng NN&PTNT Việt Nam tại chi nhánh Lộc Ninh Tây Bình Phước số tiền gốc là 100.000.000đ, tiền lãi trong hạn và quá hạn tính đến nay theo ngân hàng tính. Nay bà Thị Nương hoàn toàn đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, đồng ý trả gốc và lãi theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, trường hợp không trả được số tiền gốc và lãi trên cho Ngân hàng thì bà Thị Nương cùng các thành viên trong gia đình đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp sổ CHCS02925 cấp ngày 28/10/2022 đứng tên Hộ ông Điểu Xôi và bà Thị Dêu, diện tích 3.801,0m^2 thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 30 toạ lạc tại ấp 3, xã Lộc

An, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước để ngân hàng thu hồi nợ, đồng ý trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký và các chi phí phát sinh khác.

- *Những Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Điểu Xôi, Thị Dêu, Thị Mai, Thị Phước, Thị Pho, Thị Liên thống nhất trình bày*:

Bà Thị Nương được tất cả các thành viên trong hộ gia đình uỷ quyền để vay ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền gốc 100.000.00đồng, khi vay có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp sổ CHCS02925 cấp ngày 28/10/2022 đứng tên Hộ ông Điểu Xôi và bà Thị Dêu, diện tích 3.801,0m^2 thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 30 toạ lạc tại ấp 3, xã Lộc An, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, do khó khăn nên chưa trả được gốc và lãi, nay thống nhất với lời trình bày của bà Thị Nương về việc bà Thị Nương có nợ của Ngân hàng số tiền gốc và lãi như đơn khởi kiện của ngân hàng. Nay đồng ý trong trường bà Thị Nương không trả được cho ngân hàng cả gốc và lãi thì đồng ý để ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký giữa bà Thị Nương và Ngân hàng để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ông Điểu Năm Đơ, ông Điểu Năm Đô, ông Điểu Tú, ông Điểu Dủ Tòa án tống đạt văn bản thông qua người thân và không có ý kiến gì.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh*:*

Việc thụ lý, giải quyết vụ án của Toà án đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án và đưa ra xét xử.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp áp dụng các Điều 357, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng

Buộc bà Thị Nương trả cho Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam tổng số tiền 113.424.920đ *(một trăm mười ba triệu bốn trăm hai mươi bốn ngàn chin trăm hai mươi đồng)*.

Trong đó:

Số tiền gốc 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*), tiền lãi trong hạn tính đến ngày 10/9/2024 là 12.893.425 (*mười hai triệu tám trăm chín mươi ba ngàn bốn trăm hao mươi lăm đồng*), tiền lãi chậm trả là 531.495đ (*năm trăm ba mươi một ngàn bốn trăm chín mươi lăm đồng*).

Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 29999.12LA/2022 ngày 26/12/2022 giữa Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam với bà Thị Nương.

Bà Thị Nương phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về tố tụng:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và qúa trình giải quyết vụ án xác định đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản" và bà Thị Nương thường trú tại xã Lộc An, huyện Lộc Ninh nên thuộc thẩm quyền giải quết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại khoản 3 điều 26, Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh thụ lý, giải quyét vụ án là đúng thẩm quyền. Các đương sự có yêu cầu xét xử vắng mặt. Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]Về nội dung:

Căn cứ vào đơn khởi kiện, biên bản tự khai, bản tính thu lãi của Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam được thể hiện:

Vào ngày 26/12/2022, bà Thị Nương thỏa thuận vay Ngân hàng số tiền 100.000.000đ(Một trăm triệu đồng) theo hợp đồng tín dụng số 5604LAV202204156. Thỏa thuận vay là 36 tháng, lãi suất điều chỉnh theo thỏa thuận, mục đích vay phục vụ chi phí sản xuất kinh doanh đời sống hộ gia đình.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Nương đã không trả cho Ngân hàng tiền lãi cho Ngân hàng theo như thỏa thuận. Vì vậy việc Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam yêu cầu bà Thị Nương trả cho Ngân hàng số tiền gốc 100.000.000đ, tiền lãi trong hạn là 12.893.425đ, tiền lãi chậm trả là 531.495đ là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Khi vay bà thị Nương có thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 29999.12LA/2022 ngày 26/12/2022, qua xem xét thẩm định các tài sản trên vẫn đảm bảo cho việc thế chấp, nay bà Nương cũng như các thành viên đồng ý để Ngân hàng xử lý các tài sản thế chấp trong trường hợp bà Nương không trả được nợ, do bà Nương đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên cần công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 29999.12LA/2022 ngày 26/12/2022.

[3]Về tiền lãi:

Căn cứ hợp đồng tín dụng số 5604LAV202204156 ngày 26/12/2022, thì việc vay tiền giữa bà Thị Nương và Ngân hàng có thỏa thuận lãi, tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Nương đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi nên Ngân hàng yêu cầu bà trả lãi suất trong hạn và lãi suất chậm trả là có căn cứ chấp nhận.

[4] Lời nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp nên cần chấp nhận.

[5]Về án phí:

Căn cứ khỏan 4 điều 27 pháp lệnh số 10/2009/UBNTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bà Nương phải chịu

5.671.426đ, Ngân hàng Nông Nghiệp Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam không phải chịu án phí.

Chi phí tố tụng: Bà Thị Nương hoàn trả cho Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 357, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam.

Buộc bà Thị Nương trả cho Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam tổng số tiền 113.424.920đ *(một trăm mười ba triệu bốn trăm hai mươi bốn ngàn chin trăm hai mươi đồng)*.

Trong đó:

Số tiền gốc 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*), tiền lãi trong hạn tính đến ngày 10/9/2024 là 12.893.425 (*mười hai triệu tám trăm chín mươi ba ngàn bốn trăm hao mươi lăm đồng*), tiền lãi chậm trả là 531.495đ (*năm trăm ba mươi một ngàn bốn trăm chín mươi lăm đồng*).

Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 29999.12LA/2022 ngày 26/12/2022 giữa Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam với bà Thị Nương.

Bên có nghĩa vụ thi hành án còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán tính từ ngày 11/9/2024 theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 5604LAV202204156 ngày 26/12/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bên có nghĩa vụ thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Thị Nương phải chịu 5.671.426đ (*Năm triệu sáu trăm bảy mươi một ngàn bốn trăm hai mươi sáu đồng*). Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển

Nông Thôn Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh trả cho Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam số tiền 2.693.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0006402 ngày 02 tháng 7 năm 2024

Chi phí tố tụng: Bà Thị Nương hoàn trả cho Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ.

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, người phải thi hành 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 điều 6, điều 7 và điều 9 của 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 quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương để yêu cầu toà án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Trần Hoài Nam

Nơi nhận :
-TAND tỉnh Bình Phước
-VKS huyện Lộc Ninh
- Các đương sự.
- THA DS huyện Lộc Ninh
- Lưu hồ sơ

TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LỘC NINH** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 21/2023/DS – ST
Ngày: 27/6/2023
V/v "Tranh chấp QSDĐ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH – TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoài Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Vui

2. Ông Võ Đức Thọ

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Bá Anh Hùng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa:* Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên

Trong các ngày 24 và 27 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2022/TLST- DS ngày 05 tháng 4 năm 2022 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2023/QĐXXST - DS ngày 12 tháng 5 năm 2023 và thông báo mở lại phiên tòa số 45 ngày 20/6/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Dung, sinh năm: 1969

Địa chỉ: ấp 1, xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dung: ông Trần Thiết Học, sinh năm: 1960

Địa chỉ: kp Ninh Phú, tt Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, Bình Phước

Bị đơn: Bà Bùi Thị Ngọc Hoa, sinh năm:1989

Địa chỉ: ấp 1, xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, Bình Phước

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Lê Như Ý, sinh năm: 2002
2. Ông Nguyễn Minh Long, sinh năm: 1990
3. Ông Nguyễn Đình Mạnh, sinh năm: 1959

Địa chỉ: ấp 1, xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

4. Bà Trần Thị Thu Trang, sinh năm: 1969

Địa chỉ: ấp Chà Là, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

5. Ông Nguyễn Minh Châu, sinh năm: 1968

Địa chỉ: 551/37/18, kp5, phường Hiệp Thành, quận 12, TP. Hố Chí Minh

6. UBND huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thỉnh – Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường

(ông Học có mặt, bị đơn các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn yêu cầu phản tố, đơn bổ sung, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Dung trình bày:

Năm 2007 bà Trang chuyển nhượng cho bà Dung diện tích khoảng 2.000m^2, trong đó bao gồm diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) cho bà Hoa và bà Dung, thửa đất tọa lạc ấp 1, xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, thời điểm chuyển nhượng không ai tranh chấp và thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2018 ông Nguyễn Đình Mạnh là trưởng ban công tác Mặt trận ấp đã vận động và bà Dung đóng góp một phần diện tích đất để sử dụng vào làm đường giao thông nông thôn khoảng 200m^2, trong thời gian vợ chồng bà Dung mâu thuẩn thì ông Mạnh đã lấy diện tích đất trên chuyển nhượng cho bà Hoa với diện tích 258,5m^2, nay bà Hoa được cấp giấy CNQSDĐ ngày 30/7/2019 với diện tích 258,5m^2, bà Dung được cấp giấy CNQSDĐ ngảy 23/7/2021 với diện tích 1286,0m^2.

Người đại diện theo ủy quyền cho rằng bà Hoa khi thực hiện giao dịch sang nhượng đất chỉ mới 17 tuổi, diện tích cấp đất cho bà Hoa không đủ điều kiện theo quyết định của UBND tỉnh Bình Phước. trong hồ sơ cấp đất cho bà Hoa không phải là chữ ký của bà Dung, do diện tích đất cấp không đúng quy định pháp luật đất đai cho bà Hoa, nay bà Dung yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ số CH 01516 được UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 30/7/2019 mang tên Bùi Thị Ngọc Hoa và công nhận diện tích 258,5m^2 của bà Hoa cho bà Dung.

Trong đơn khởi kiện, biên bản ý kiến bà Bùi Thị Ngọc Hoa trình bày:

Bà có một thửa đất số 422, tờ bản đồ số TĐ 87-2019 diện tích 258,5m^2, được UBND huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH 01516 ngày 30/7/2019 mang tên Bùi Thị Ngọc Hoa, nguồn gốc thửa đất do bà Hoa nhận sang nhượng lại từ ông Mạnh năm 2007, ngày 13/12/2021 bà Lê Thị Dung tự ý dời cột mốc mà bà đã cắm làm ranh giới giữa đất bà Hoa và bà Dung, bà Dung tự ý lấn chiếm diện tích chiều ngang khoảng 01m, chiều dài khoảng 50m, trong quá trình giải quyết vụ án các cột mốc lấn chiếm đã không còn.

Nay tại phiên tòa bà Hoa rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Lê Thị Dung

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Long trình bày:

Ông Long là con bà Dung, thửa đất cấp với diện tích 1286,0m^2 tọa lạc tại ấp 1, xã Lộc Hưng là do mẹ ông mua lại của bà Trang, ông không có hùn vốn hay có công sức đóng góp gì cả, đó là tài sản của mẹ ông, gia đình chúng ông cũng không có ở trên thửa đất trên. Nay bà Dung kiện đòi bà Hoa trả lại diện tích đất 258,5m2 và bà Hoa kiện đòi bà Dung trả diện tích đất chiều ngang 01m, chiều dài khoảng 50m ông không có ý kiến yêu cầu gì, việc kiện trên do mẹ ông quyết định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên bà Nguyễn Lê Như ý trình bày:

Bà là con bà Dung, thửa đất cấp với diện tích 1286,0m^2 tọa lạc tại ấp 1 xã Lộc Hưng là do mẹ bà mua lại của bà Trang, bà không có hùn vốn hay có công sức đóng góp gì cả, đó là tài sản của mẹ bà, gia đình chúng bà cũng không có ở trên thửa đất trên. Nay bà Dung kiện đòi bà Hoa trả lại diện tích đất 258,5m^2 và bà Hoa kiện đòi bà Dung trả diện tích đất chiều ngang 01m, chiều dài khoảng 50m bà không có ý kiến yêu cầu gì, việc kiện trên do mẹ bà quyết định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu Trang trình bày:

khoảng năm 2009 bà mua của bà Loan(hiện đã chết), diện tích đất không nhớ, khi mua không đo đạc, giá khoảng 05 triệu, lúc đó là đất đỏ, đất ruộng, bà mua không ở nên có bán lại cho bà Dung vào năm 2010, khi bán có làm giấy tay, mọi việc thỏa thuận mua bán bà có ghi giấy cho bà Dung vào năm 2010, thời điểm thỏa thuận sang nhượng đất chỉ có bà và bà Dung không có ai khác, thửa đất bà

mua của bà Loan và bán lại cho bà Dung (không đo đạc) thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giấy xác nhận ngày 24/3/2022 do bà Dung với một người đàn ông đưa đến, bà Dung nói với bà Trang là hồi xưa chị có bán đất cho tôi, nhờ bà ký xác nhận, bà nghĩ đúng là có bán đất cho bà Dung nên ký vào, khi ký bà không có đọc nội dung, văn bản bà ký có người soạn sẵn, bà không có viết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình Mạnh trình bày:

Trước đây thời gian không nhớ cụ thể, ông Bảy Dương (trước đây là chủ nhiệm hợp tác xã, hiện đã chết) có cấp cho tôi một phần đất (gò trống) diện tích không biết, ông bỏ trống, khoảng năm 2007 ông có sang nhượng lại cho bà Hoa, trước khi sang nhượng thửa đất chưa được cấp sổ đỏ, khi sang nhượng hai bên có làm giấy tay bà Hoa giữ, ông sang nhượng cho bà Hoa với diện tích chiều ngang từ nhà bà Dung hướng về đường đất là 5,5m, chiều sâu hướng về đất bà Đặng Thị Mai, khi sang nhượng cho bà Hoa có cắm mốc ranh giới giữa đất ông và bà Dung, có sự chứng kiến của vợ chồng bà Dung và ông Bình trưởng ấp 1 xã Lộc Hưng. Việc ông sang nhượng cho bà Hoa nay ông không có ý kiến yêu cầu gì, vì thửa đất là thuộc quyền sử dụng của bà Hoa.

Ông là Trưởng ban công tác mặt trận ấp từ năm 1998 cho tới nay, theo như trình bày của bà Dung năm 2018 ông có vận động bà Dung hiến đất làm đường là không đúng sự thật, trước năm 2018 đến nay ông không có vận động ai làm đường đi kể cả bà Dung, qua xem nội dung bà Dung trình bày trong đơn phản tố là không đúng, nay ông không có ý kiến yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Châu trình bày:

Ông và bà Dung là vợ chồng, ông, bà đã ly hôn ngày 30/6/2016, thửa đất bà Hoa, bà Dung đang sử dụng là tài sản chung của vợ chồng, hiện nay bà Dung đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 1286,0m^2, việc bà Hoa kiện bà Dung và bà Dung kiện bà Hoa ông không có ý kiến, yêu cầu gì, do bà Dung toàn quyền quyết định và ông xin vắng mặt suốt qúa trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện Lộc Ninh trình bày:

Việc cấp CNQSD đất số CH 01516 được UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 30/7/2019 mang tên Bùi Thị Ngọc Hoa là đúng theo quy định pháp luật đất đai, nay UBND không có ý kiến, yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự, việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử được chấp hành đúng

quy định của pháp luật, việc chấp hành quy định pháp luật của thư ký tòa án được chấp hành đúng quy định tại Điều 51 và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn tại Điều 70, Điều 71, bị đơn chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa những người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo Điều 234 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Dung về việc yêu cầu công nhận diện tích 258,5m^2 cho bà Dung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà Bùi Thị Ngọc Hoa.

Các đương sự phải chịu án phí, lệ phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc Hoa có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh giải quyết yêu cầu khởi kiện buộc bà Dung trả lại phần diện tích đất chiều ngang khoảng 01m, chiều dài khoảng 50m, bà Hoa rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Dung, bà Dung có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận diện tích 258,5m2 được cấp cho bà Hoa là của bà Dung, căn cứ Điều 245 bộ luật tố tụng dân sự, bà Dung trở thành nguyên đơn, bà Hoa thành bị đơn trong vụ án.

Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo khoản 9 điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh được quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]Tại phiên tòa Đại diện theo ủy quyền của bà Dung vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền yêu cầu triệu tập ông Nguyễn Đình Mạnh tham gia để đối chất và cung cấp đoạn ghi âm vào ngày 24/6/2023, tuy nhiên tại biên bản tự khai ngày 23/6/2023 ông Mạnh vẫn giữ nguyên ý kiến là không có vận động bà Dung hiến đất làm đường, ông Mạnh xin vắng mặt các buổi đối chất, hòa giải, xét xử và xin vắng mặt trong việc Tòa án thông báo các chứng cứ mới hoặc các đương sự cung cấp chứng cứ mới, mặt khác trong đoạn ghi âm mở nghe tại phiên tòa không có lời thừa nhận vận động bà Dung hiến đất làm đường với diện tích cụ thể nên Hội đồng xét xử quyết định phiên tòa tiếp tục.

Đại diện theo ủy quyền của bà Dung cho rằng bà Dung mua lại diện tích khoảng 2000m^2 từ bà Trang, khi mua hai bên không đo đạc, bà Dung vẫn sử dụng ổn định, đến năm 2019 UBND huyện cấp diện tích đất 258,5m^2 cho bà Hoa giáp ranh với thửa đất bà Dung là không đúng với nguồn gốc, hơn nữa trong thời gian vợ chồng bà Dung mâu thuẫn ông Mạnh đã bán thửa đất cho bà Hoa không được sự đồng ý của bà Dung là không đúng, vì vậy bà yêu cầu công nhận diện tích 258,5m^2 cấp cho bà Hoa là của bà Dung, và hủy giấy chứng nhận QSD đất số CH 01516 ngày 30/7/2019 mang tên Bùi Thị Ngọc Hoa.

[3]Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất số CH 01516 ngày 30/7/2019 mang tên Bùi Thị Ngọc Hoa.

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ của bà Bùi Thị Ngọc Hoa và biên bản khảo sát hiện trạng và xác minh nguồn gốc thửa đất ngày 26/4/2019 có chữ ký của bà Lê Thị Dung, điều này bà Dung cũng đã xác nhận tại biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2022.

Hơn nữa bà Dung được UBND cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 23/7/2021, trong hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ có biên bản thể hiện ngày 25/5/2021 bà Dung trình bày với nội dung:

"*Thửa đất có nguồn gốc sang nhượng từ bà Trang năm 2007, sử dụng ổn định cho đến nay, không tranh chấp với ai, chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất lần nào, bà đồng ý với kết quả đo đạc ngày 14/9/2020 không thắc mắc, khiếu nại gì*"

Như vậy việc bà Hoa được cấp giấy CNQSD đất năm 2019 bà Dung có biết và không có khiếu nại gì trong thời gian cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Hoa và bà Dung năm 2021, bà Dung cũng đã cam kết đất không có tranh chấp và đồng ý với kết quả đo đạc ngày 14/9/2020.

Ngoài ra người đại diện cho rằng khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSD đất bà Hoa chỉ mới 17 tuổi và thửa đất của bà Hoa nhận sang nhượng là nằm trong tổng diện tích mà bà Dung nhận sang nhượng từ bà Trang.

Hội đồng xét thấy, khi thực hiện giao dịch sang nhượng thì bà Hoa 17 tuổi ,nhưng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất bà Hoa đã thành niên, và khi bà Dung nhận sang nhượng từ bà Trang thì không có đo đạc để biết được diện tích cụ thể nhận sang nhượng, đồng thời cũng không có người làm chứng nên lời trình bày và yêu cầu ở trên không có cơ sở xem xét.

Thửa đất có nguồn gốc bà Hoa nhận sang nhượng lại từ ông Nguyễn Đình Mạnh, hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất của bà Hoa có phiếu lấy ý kiến dân cư, đã được niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã nhưng không có ai khiếu nại gì,

ngoài ra trong biên bản khảo sát hiện trạng và xác minh nguồn gốc thửa đất ngày 26/4/2019 Hợp tác xã Hưng Chiếu xác nhận thửa đất cấp cho bà Hoa không nằm trong đất của hợp tác xã quản lý, biên bản trên được bà Dung thừa nhận tại biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2022 (bút lục số 28) là có chữ ký của bà Lê Thị Dung xác nhận với tư cách là người giáp ranh nên trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu của bà Hoa là đúng theo trình tự pháp luật đất đai, từ những nhận định ở trên nên việc bà Dung yêu cầu công nhận diện tích 258.5m^2 của bà Hoa là của bà Dung không có cơ sở.

Căn cứ khoản 54, Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai thể hiện với nội dung:

"*54. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 82 nghị định số 43/2014/NĐ-CP như sau:*

"1. Các trường hợp đang sử dụng đất sau đây mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật:

a) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008;

b) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2008 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai và Điều 18 của Nghị định này;

c) Sử dụng đất do nhận thừa kế quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014."

Việc người đại diện cho rằng diện tích đất cấp cho bà Hoa 258,5m^2 không đúng với quy định của UBND tỉnh Bình Phước, xét Quyết định số 52/2007/QĐ-UBND ngày 04/10/2007 của UBND tỉnh Bình Phước do ông cung cấp chỉ quy định về điều kiện tách thửa đất, không quy định diện tích tối thiểu đối với việc cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu, căn cứ vào các quy định về đất đai cũng như viện dẫn như trên thì việc cấp giấy chứng nhận QSD đất của bà Hoa là đúng quy định pháp luật, nên yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số CH 01516 ngày 30/7/2019 mang tên Bùi Thị Ngọc Hoa là không có cơ sở.

[4]. Về án phí: Căn cứ điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí Tòa án thì "*Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận*".

Vì vậy bà Lê Thị Dung phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền đã đóng theo biên lai thu số 0009807 ngày 28/4/2022 và trả lại cho bà Bùi Thị Ngọc Hoa 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0009772 ngày 05/4/2022.

[5] Về chi phí tố tụng: căn cứ Điều 157BLTTDS quy định:

Do bà Hoa rút đơn khởi kiện nên phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, được khấu trừ vào số tiền mà bà đã nộp.

[6]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp nhận định của Tòa án nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 157, các Điều 147, 244, 245 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Áp dụng các Điều 100, 166 Luật đất đai 2013.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Nghị định số 43/2014/N- CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai

- Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 quy định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Dung về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ số CH 01516 ngày 30/7/2019 mang tên Bùi Thị Ngọc Hoa.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Dung về việc yêu cầu công nhận diện tích 258,5m^2 của bà Bùi Thị Ngọc Hoa cho bà Lê Thị Dung.

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Ngọc Hoa về việc yêu cầu bà Lê Thị Dung trả lại diện tích đất chiều ngang 01m, chiều dài khoảng 50m.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Dung phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền đã đóng ttheo biên lai thu số 0009807 ngày 28/4/2022. Trả lại cho bà Bùi Thị Ngọc Hoa 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0009772 ngày 05/4/2022.

3/ Chi phí tố tụng:

Bà Hoa phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000đ, được khấu trừ vào số tiền mà bà đã nộp.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương để yêu cầu toà án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận :
-TAND tỉnh Bình Phước;
- VKS huyện Lộc Ninh;
- Các đương sự;
- THA DS huyện Lộc Ninh;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Hoài Nam

Nơi nhận :

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

-*TAND tỉnh Bình Phước*

TÒA

- VKS huyện Lộc Ninh

- Các đương sự.

- THA DS huyện Lộc Ninh

- Lưu hồ sơ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN

Trần Hoài Nam

Nơi nhận :

-*TAND tỉnh Bình Phước*

TÒA

- VKS huyện Lộc Ninh

- Các đương sự.

- THA DS huyện Lộc Ninh

- Lưu hồ sơ

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN

Trần Hoài Nam