

Bản án số: 27/2018/TLST-DS

Ngày: 24/9/2018

V/v: “Tranh chấp thuê quyền sử dụng đất và bán tài sản trên đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM, TỈNH BẮC GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Toàn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Xuân Chung

2. Bà Đỗ Thị Hoài Mơ

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Ngô Thị Thanh Hà- Thư ký Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L tham gia phiên tòa:*** Ông Thân Mạnh Thắng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21, 24/9/2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện L xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2016/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2016 về việc tranh chấp “Thuê quyền sử dụng đất và bán tài sản trên đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2018/QĐXX-ST ngày 01 tháng 06 năm 2018 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Trịnh Văn Đ, sinh năm 1957

Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (Có mặt)

* ***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:***

Ông Triệu Hạnh H - Luật sư Văn phòng Luật sư Triệu H - Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)

Ông Nguyễn Văn T1- Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Fanci- Chi nhánh Thăng Long, Hà Nội (có mặt).

- ***Bị đơn:*** Ông Đỗ Thanh T2, sinh năm 1960

Địa chỉ: Phố T3, thị trấn Đ1, huyện L, tỉnh Bắc Giang (Có mặt)

* ***Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Thanh T2:*** Luật sư Cao Xuân H1, Luật sư Cao Trung K- Văn phòng luật sư G thuộc đoàn luật sư tỉnh Hà Giang (vắng mặt khi tuyên án).

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

1/ UBND huyện L do ông Vũ Công Đ2- Phó trưởng phòng TNMT huyện L đại diện theo ủy quyền (vắng mặt);

2/ UBND xã T do ông Lưu Văn Q- Chủ tịch đại diện (vắng mặt);

3/ Bà Lê Thị H2, sinh năm 1961

Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (có mặt);

4/ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1961

Địa chỉ: Phố T3, thị trấn Đ1, huyện L, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/10/2016, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 14/03/2017, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trịnh Văn Đ trình bày: Khoảng năm 1994 - 1995 gia đình ông có khai hoang, vỡ dậm được một số diện tích đất và được thôn N, xã T giao cho một số diện tích đất làm mạ, và nhận khoán thầu của thôn N 350m² đất, tổng số diện tích là 2313m². Ngoài số diện tích đất này, đến năm 2009, gia đình ông có nhận chuyển nhượng một số diện tích đất dậm mạ của 12 hộ dân có đất liền kề với diện tích đất khai hoang, vỡ dậm của gia đình ông, tổng diện tích là 1898m², giữa ông và các hộ đều viết giấy tờ chuyển nhượng đất, có hộ đến năm 2010, 2012, 2013 mới viết giấy chuyển nhượng. Tổng diện tích khai hoang vỡ dậm, đất dậm mạ, đất chuyển nhượng, đất đấu thầu của gia đình ông là 4211m² đều chưa được cấp GCNQSDĐ ở Cổ Bồng, thôn N, xã T. Sau đó gia đình ông đã kinh doanh vật liệu trên diện tích đất này. Đến năm 2010 do gia đình ông không có nhu cầu sử dụng, ông đã chuyển quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 4211m² và bán tài sản trên đất gồm: 01 nhà ở cấp 4 có diện tích 42m², cầu cảng cho vợ chồng ông Đỗ Thanh T2 ở T3, thị trấn Đ1 sử dụng với trị giá là 2.500.000.000đ (gồm tiền kinh phí chuyển nhượng, tiền chuyển đổi đất cho một số hộ, tiền san lấp mặt bằng, tiền tài sản ông phát triển trên đất, nhà, cầu cảng). Hai bên giao dịch chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho nhau theo thỏa thuận bằng miệng. Việc chuyển giao đất trên được sự đồng ý của UBND huyện L, UBND xã T. Đến ngày 26/12/2011 phòng tài nguyên và môi trường, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, UBND xã T cùng với ông và ông T2 đã xuống thực địa diện tích đất trên, đã trích đo địa chính khu đất của ông đang sử dụng, chuyển quyền sử dụng cho ông T2 với tổng diện tích trích đo là 5462,1m². Trong đó diện tích của ông đang sử dụng là 4211m², còn lại là diện tích hành lang sông L, diện tích đất giao thông, diện tích đất thủy lợi, diện tích đất xây dựng nhà. Trong bản đồ trích đo đã được xác nhận của các cơ quan trên và ông với ông T2 cùng xác nhận. Sau khi chuyển giao quyền sử dụng đất cho ông T2 số diện tích 4211m² và tài sản trên đất, vợ chồng ông T2 do trực tiếp ông T2 đã thanh toán cho ông nhiều lần tiền, tính đến ngày 06/04/2012 thì giữa ông và ông T2 đã chốt lại số tiền đã thanh toán là 1.850.000.000đ, còn nợ lại 650.000.000đ, hai bên đã viết giấy biên nhận, thời hạn thanh toán số tiền 650.000.000đ là chậm nhất sau một tháng kể từ ngày ông trao quyết định sử dụng đất cho ông T2. Trước khi chốt nợ, ngày 28/3/2012 tổ công tác của huyện L với chính quyền UBND xã T đã lập biên bản làm việc với ông và ông T2 về việc thỏa thuận ông giao quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho ông T2 và ông T2 phải có trách nhiệm thanh toán kinh phí chuyển nhượng, chuyển đổi, san lấp mặt bằng, tài sản trên đất cho ông. Cũng trong biên bản này ghi rõ phân đóng góp tài chính để góp phần xây dựng cơ sở thôn N là do ông T2 trực tiếp thỏa thuận với thôn. Ngày 04/02/2013 giữa ông và ông T2 cũng viết giấy cam kết “việc lo, hoàn tất thủ tục, giấy tờ mua bán giữa

ông Đ và ông T2 do ông Đ chịu trách nhiệm và hoàn tất trong thời gian sớm nhất”. Ngay sau khi có cam kết này, ông đã lo các thủ tục để ngày 24/4/2013 UBND huyện L đã ra quyết định số 322 về việc thu hồi đất của ông với tổng diện tích là 1136m² và diện tích 864m² đã thu hồi tại quyết định số 883 ngày 15/5/2011 với tổng diện tích là 2000m². Giao cho ông T2 được quyền thuê sử dụng trong thời hạn 30 năm kể từ ngày 01/5/2013. Ngay sau khi có quyết định ông đã giao cho ông T2, ông T2 đã nhận quyết định, nên ông đã thực hiện xong về mặt thủ tục giấy tờ cho ông T2 theo hai bên đã cam kết. Ngay sau đó ông đã yêu cầu nhiều lần vợ chồng ông T2 trả ông số tiền 650.000.000đ theo giấy nhận nợ nhưng ông T2 không trả. Nay ông đề nghị Tòa án buộc ông T2, bà S liên đới cùng có trách nhiệm thanh toán trả vợ chồng ông tổng số tiền gốc là 650.000.000đ với lãi suất 0,75% từ 01/6/2013 đến khi xét xử vụ án.

Còn việc ông T2 đề nghị được đối trừ số tiền 650.000.000đ vào tổng số tiền 460.000.000đ ông T2 phải bỏ ra 3 lần để hỗ trợ thôn N làm thủ tục để được sử dụng diện tích đất trên và tiền bồi thường đất nhận chuyển nhượng của 4 hộ gồm: Ông P 180m² với số tiền 28.800.000đ, ông C 192m² với số tiền 30.720.000đ, bà M 240m² với số tiền 38.400.000đ, bà H3 240m² với số tiền 38.400.000đ, 150.000.000đ tiền ông T2 cho rằng đã trả tiền nhận chuyển nhượng 81m² đất ở của ông nằm trong tổng số tiền 2.500.000.000đ đã thanh toán cho ông và 30.000.000đ ông T2 cho rằng ông vay ngày 04/02/2013. Sau khi đối trừ tổng số tiền trên còn bao nhiêu ông phải trả cho ông T2, ông không chấp nhận vì toàn bộ số tiền trên không liên quan gì đến việc chuyển quyền sử dụng 4211m² đất giữa ông và ông T2. Trong số diện tích 4211m² chỉ có 192m² đất của ông C, giữa ông và ông T2 khi chốt lại số nợ ngày 06/04/2012 đã thỏa thuận tính diện tích đất của ông C trị giá 50.000.000đ và trừ vào số tiền 2.500.000.000đ, ông T2 có trách nhiệm thanh toán trả ông C. Do vậy, đến tháng 07/2013, ông T2 thanh toán là việc của ông T2, không liên quan đến ông.

Tại phiên tòa hôm nay ông vẫn giữ nguyên yêu cầu trên.

Bị đơn ông Đỗ Thanh T2 trình bày trong các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa: Khoảng năm 2010 giữa ông và ông Đ có thỏa thuận giao dịch bằng miệng, cụ thể ông Đ chuyển quyền quản lý, sử dụng và lập hồ sơ thuê đất cho ông với tổng diện tích 4211m² đất chưa có GCNQSDĐ đều ở bên bãi sông L thuộc khu vực Cổ Bồng, thôn N, xã T, huyện L. Ngoài diện tích đất trên, vợ chồng ông Đ thống nhất còn chuyển nhượng cho ông 81m² đất ở có GCNQSDĐ trị giá 150.000.000đ. Hai bên thỏa thuận 4211m² đất và 81m² đất ở có GCNQSDĐ có tổng trị giá tiền là 2.500.000.000đ gồm các khoản tiền ông phải trả ông Đ: Tiền chuyển nhượng đất, chuyển đổi (ông Đ đã lập với các hộ trước đây), tiền san lấp mặt bằng, tiền tài sản trên đất, tiền công tu tạo đất. Diện tích đất ông Đ chuyển quyền sử dụng cho ông cũng được sự nhất trí của UBND huyện L, UBND xã T, toàn bộ diện tích đất trên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 26/12/2011, Phòng tài nguyên và môi trường huyện L cùng chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, UBND xã T và 2 hộ chuyển quyền sử dụng đất cho nhau đã trực tiếp trích đo thửa đất với tổng diện tích 5462,1m², diện tích hộ ông Đ sử dụng chuyển cho ông là 4211m², còn lại diện

tích 1000,3m² là diện tích đất giao thông 218,4m², diện tích đất thủy lợi là 32,4m², diện tích đất xây dựng nhà là 42,2m². Diện tích đất ông Đ chuyển quyền sử dụng cho ông, gia đình ông đã sử dụng vào việc kinh doanh vật tư từ năm 2010. Cũng từ đó, ông đã trả cho ông Đ nhiều lần tiền. Đến ngày 26/4/2012 hai bên chốt lại số nợ ông còn nợ lại ông Đ là 650.000.000đ. Tiếp ngày 04/02/2013 giữa ông và ông Đ có viết giấy cam kết với nội dung: “Việc lo hoàn tất thủ tục, giấy tờ mua bến bãi giữa ông Đ và ông T2 do ông Đ chịu trách nhiệm và hoàn tất trong thời gian sớm nhất...” Ngoài ra còn thỏa thuận ông Đ phải có trách nhiệm đóng góp cho thôn N một số tiền. Đến ngày 24/04/2013, UBND huyện L đã ra Quyết định số 322 thu hồi tổng diện tích đất của ông Đ là 2000m² nằm trong tổng diện tích 4211m² giao cho ông được thuê, sử dụng trong thời hạn 30 năm kể từ ngày 01/05/2013. Nhưng sau đó ông Đ không hoàn tất thủ tục với số diện tích còn lại để UBND huyện L ra Quyết định giao cho ông và đóng góp kinh phí cho thôn N dẫn đến nhân dân thôn N đã gây khó khăn cho ông trong quá trình kinh doanh trên diện tích đất trên. Do vậy ngày 14/05/2012, ông đã đóng góp cho thôn N 360.000.000đ để xây dựng các công trình phúc lợi, và 30.000.000đ ủng hộ các ban, ngành, đoàn thể trong thôn, tổng cộng là 390.000.000đ, tiếp ngày 12/07/2013, ông ủng hộ cho thôn N 70.000.000đ để xây dựng cơ sở hạ tầng. Ngoài số tiền này, ngày 12/07/2013, ông đã bỏ tiền ra bồi thường đất cho 4 hộ gồm: Ông P 180m² với số tiền 28.800.000đ, ông C 192m² với số tiền 30.720.000đ, bà M 240m² với số tiền 38.400.000đ, bà H3 240m² với số tiền 38.400.000đ, số diện tích của 4 hộ này nằm trong tổng diện tích 4211m². Nay ông Đ yêu cầu vợ chồng ông thanh toán trả số tiền 650.000.000đ và lãi suất của số tiền này, ông nhất trí nhưng ông đề nghị đối trừ vào số tiền ông đã đóng góp cho thôn N tổng là 460.000.000đ, số tiền mà ông phải bồi thường tiền đất cho 4 hộ tổng là 136.320.000đ, tiền chuyển nhượng 81m² đất ở trị giá 150.000.000đ, và số tiền 30.000.000đ ngày 04/02/2013 ông Đ có vay của ông, có giấy tờ biên nhận.

Tại phiên tòa hôm nay ông vẫn giữ nguyên yêu cầu trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị H2 trình bày: Việc ông Đ là chồng bà đã trình bày trong các bản tự khai và tại phiên tòa về việc chuyển quyền sử dụng diện tích 4211m² đất khai hoang vỡ dậm và đất đổi cho một số hộ dân ở trong thôn cho vợ chồng ông T2 sử dụng làm bến bãi, đến nay ông T2 còn nợ vợ chồng bà số tiền 650.000.000đ là đúng, bà không có gì bổ sung thêm, bà đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông T2 thanh toán trả vợ chồng bà tổng số tiền gốc là 650.000.000đ và lãi suất 0,75% từ 01/6/2013 đến khi xét xử vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay bà vẫn giữ nguyên yêu cầu trên.

- Bà Nguyễn Thị S trình bày trong bản tự khai: Bà là vợ ông T2, chồng bà đã có bản tự khai, toàn bộ trong bản tự khai chồng bà đã trình bày và nêu rõ yêu cầu nguyện vọng với Tòa án, toàn bộ yêu cầu nguyện vọng của chồng bà cũng là yêu cầu của bà, bà không có gì bổ sung thêm.

Do công việc bận bà xin được vắng mặt ở phiên hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án.

- UBND huyện L do ông Vũ Công Đ2- Phó trưởng phòng Tài nguyên môi trường huyện L đại diện theo ủy quyền trình bày trong bản tự khai: Hộ ông Trịnh Văn Đ có diện tích đất khoảng 4211m² ở Cổ Bồng, thôn N, xã T chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất này nguồn gốc là được gia đình ông Đ khai hoang vỡ dậm và nhận chuyển nhượng, đổi cho một số hộ dân liền kề. Đến năm 2012 giữa gia đình ông Đ và gia đình ông T2 đã thỏa thuận miệng, gia đình ông Đ nhường quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất trên cho gia đình ông T2, gia đình ông T2 có trách nhiệm trả gia đình ông Đ tiền kinh phí chuyển nhượng, tiền chuyển đổi đất cho một số hộ dân, tiền san lấp mặt bằng, tiền tài sản ông Đ phát triển trên đất, giá cả do hai bên thỏa thuận. Quá trình chuyển nhượng đất giữa hai bên đã được tổ công tác của UBND huyện L làm việc nhiều lần. Đến ngày 24/4/2013 UBND huyện L đã ra quyết định số 322/2013 thu hồi đất của ông Đ tổng số diện tích là 2000m² là đất khai hoang của gia đình ông Đ đang sử dụng vào mục đích kinh doanh vật liệu xây dựng, số diện tích này nằm trong tổng diện tích 4211m² để giao cho ông T2 thuê, thời hạn là 30 năm để ông T2 làm bến bãi kinh doanh vật liệu xây dựng. Việc UBND huyện ra quyết định thu hồi đất của ông Đ là đúng. Nay xảy ra việc ông Đ yêu cầu ông T2 trả số tiền còn nợ do ông T2 nhận sử dụng đất của ông Đ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- UBND xã T do ông Lưu Văn Q- Chủ tịch đại diện trình bày trong bản tự khai: Khoảng năm 1987- 1990 vợ chồng ông Đ, bà H2 khai hoang, phục hóa được khoảng 1900m² đất và nhận thầu của thôn N 350m² năm 1997 đều ở khu vực Cổ Bồng (giáp sông L) thuộc thôn N, xã T. Đến khoảng năm 2009- 2010 thì vợ chồng ông Đ tiếp tục mua, chuyển đổi đất cho một số hộ dân liền kề cũng thuộc khu vực bến Cổ Bồng diện tích là 1898m² nên tổng diện tích có được là 4211m². Toàn bộ diện tích đất này đều là đất khai hoang, phục hóa. Trong quá trình ông Đ sử dụng diện tích đất trên có xây dựng một số công trình trên đất và có san lấp mặt bằng để kinh doanh vật liệu. Việc ông Đ sử dụng diện tích trên đã được UBND huyện L xác nhận đăng ký đề án bảo vệ môi trường và Sở giao thông vận tải tỉnh Bắc Giang cấp giấy phép hoạt động bến thủy nội địa, cũng trong năm 2010 vợ chồng ông Đ không sử dụng nữa, có chuyển quyền sử dụng 4211m² cho vợ chồng ông T2 sử dụng, ông T2 đã thanh toán trả tiền chuyển đổi, tiền san lấp mặt bằng, tiền tôn tạo, tiền tài sản trên đất cho ông Đ theo hai bên đã thỏa thuận. Hiện tại được biết ông T2 còn nợ ông Đ số tiền 650.000.000đ tiền chuyển nhượng bến bãi. Trong quá trình ông T2 sử dụng bến bãi của ông Đ, ông T2 đã tự hỗ trợ thôn N một số tiền để thôn N xây dựng các công trình phúc lợi của thôn. Số tiền ông T2 hỗ trợ thôn N không liên quan đến việc ông Đ giao quyền sử dụng đất cho ông T2. Nay đề nghị Tòa án nhân dân huyện L xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

Do công việc bận ông xin được vắng mặt tại các phiên họp công khai chứng cứ, các phiên hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án.

** Ý kiến của ông T1, ông H- Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn:*

Việc gia đình ông Đ chuyển quyền sử dụng đất cho ông T2 với tổng diện tích 4211m^2 trị giá 2.500.000.000đ, hai bên giao dịch với nhau bằng miệng từ năm 2010. Ông T2 đã trả cho ông Đ nhiều lần tiền. Đến ngày 06/04/2012, hai bên chốt lại số nợ, ông T2 nợ ông Đ 650.000.000đ. theo giấy cam kết ngày 04/02/2013, ông Đ lo thủ tục cho ông T2 để ông T2 được sử dụng diện tích đất trên. Ngày 24/04/2013, UBND huyện L đã có Quyết định số 322 thu hồi 2000m^2 đất, giao cho ông T2 thuê 30 năm kể từ ngày 11/05/2013. Còn lại phần diện tích ($4211\text{m}^2 - 2000\text{m}^2 = 2211\text{m}^2$) UBND huyện L yêu cầu ông T2 tự làm hồ sơ mở rộng, ông T2 và ông Đ không có ý kiến gì về Quyết định số 322 từ năm 2013 đến nay. Ông T2 không có khiếu nại gì về chất lượng, số lượng tài sản, đồng thời vẫn sử dụng kinh doanh vật liệu trên bến bãi, do vậy ông Đ yêu cầu ông T2 và bà S là vợ ông T2 liên đới cùng có trách nhiệm trả số tiền còn nợ bến bãi 650.000.000đ và tính lãi suất 0,75% từ ngày 01/06/2013 đến khi xét xử vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật đề nghị HĐXX chấp nhận. Về phía ông T2 chấp nhận thanh toán nhưng đề nghị trừ vào số tiền 460.000.000đ ông T2 tự nguyện đóng góp cho thôn N, trừ 113.320.000đ tiền ông T2 bồi thường đất cho 4 hộ gồm: Bà M, ông C, bà H3, ông P, trừ giá trị 81m^2 đất thổ cư trị giá 150.000.000đ, trừ 30.000.000đ vay ngày 04/02/2013 là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận, bởi vì số tiền ông T2 đóng góp cho thôn và số tiền ông T2 bồi thường cho 4 hộ trên là phát sinh sau, ông T2 tự nguyện đóng góp cho thôn và diện tích đất của 4 hộ trên không nằm trong diện tích ông Đ chuyển cho ông T2 nên ông T2 phải chịu trách nhiệm. Về số tiền 150.000.000đ giá trị của 81m^2 đất thổ cư, ông T2 cho rằng khi mua bến bãi với giá 2.500.000.000đ, bao gồm mua cả thửa đất này, ngoài lời ông T2 cung cấp ông T2 không đưa ra căn cứ nào khác, còn số tiền 30.000.000đ ông T2 cho rằng ngày 09/02/2013 là ông trả tiền mua bến bãi cho ông Đ, nhưng ông T2 xuất trình không thể hiện số tiền 30.000.000đ ông Đ nhận là tiền chuyển nhượng bến bãi, vậy không có căn cứ chấp nhận. Về “Giấy cam kết” ngày 06/04/2012: “Tài liệu này được lập cùng ngày với giấy biên nhận”, đây xác định là tài liệu hai bên lập ra để ông Đ đi làm thủ tục cấp quyền khai thác bến bãi cho ông T2 chứ không xác nhận nội dung kinh tế, như vậy đây là tình tiết được thừa nhận chung và không phải chứng minh.

** Ý kiến của ông H1, ông K- Luật sư bảo vệ cho bị đơn:*

Tại giấy cam kết ngày 09/02/2013 giữa ông Đ và ông T2, người làm chứng là ông N1, hai bên có thỏa thuận như sau: “Việc lo, hoàn tất thủ tục, giấy tờ mua bến bãi giữa ông Đ và ông T2 do ông Đ chịu trách nhiệm và hoàn tất trong thời gian sớm nhất.” Như vậy, căn cứ vào giấy cam kết này thì trách nhiệm hoàn tất thủ tục, giấy tờ mua bến bãi thuộc trách nhiệm của ông Trịnh Văn Đ. Ông Đ khai chuyển nhượng cho ông T2 diện tích $5462,1\text{m}^2$ thì ông Đ phải có trách nhiệm lo thủ tục giấy tờ cho ông T2 đối với diện tích đất chuyển nhượng là $5462,1\text{m}^2$, nhưng ông Đ chỉ làm thủ tục cho ông T2 2000m^2 , số diện tích đất còn lại ông T2 phải bỏ tiền làm thủ tục và bồi thường tiền đất cho các hộ sau: trả thôn N số tiền 460.000.000đ, đền bù cho 4 hộ dân gồm: hộ ông Lưu Bá P 180m^2 đất số tiền 28.800.000đ, ông Lê Đình C 192m^2 số tiền 30.720.000đ, bà Lê Thị M 240m^2 số

tiền 38.400.000đ, bà Đinh Thị H3 240m² số tiền 38.400.000đ, tổng số tiền là 596.320.000đ. Như vậy, ông T2 không còn nợ tiền ông Đ số tiền 650.000.000đ.

Về thu thập chứng cứ trong quá trình tố tụng tại Tòa án: ông T2 có đơn triệu tập người làm chứng để tham gia tố tụng gồm: ông Phạm Văn N1, bà Nguyễn Thị T4- Phó trưởng thôn N, ông Nguyễn Văn P- Bí thư thôn N. Tuy nhiên đến nay, Tòa án chưa triệu tập để tham gia tố tụng là vi phạm khoản 7 Điều 70 BLTTDS 2015. Do yêu cầu trên của ông Đ, đề nghị HĐXX không chấp nhận, buộc ông Đ thanh toán trả ông T2 số tiền trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử vụ án là đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của pháp luật, đề nghị HĐXX tiếp tục xét xử vụ án và áp dụng Điều 428; Điều 434; Điều 438; Điều 703; Điều 705; Điều 709; khoản 1 Điều 286, Điều 290; khoản 2 Điều 305 BLDS năm 2005; khoản 2 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; khoản 2 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

Buộc ông Đỗ Thanh T2, bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả cho ông Trịnh Văn Đ, bà Lê Thị H2 số tiền gốc 650.000.000đ và số tiền lãi suất là 311.025.000đ, tổng cả gốc và lãi là 961.025.000đ (Chín trăm sáu mươi một triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Án phí: Ông Đỗ Thanh T2, bà Nguyễn Thị S phải chịu 40.830.750đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của luật sư, kiểm sát viên, HĐXX nhận thấy:

[2] *Về tố tụng:* Tòa án giao Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29 ngày 01/06/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 40 ngày 29/06/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 16 ngày 16/07/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 51 ngày 06/08/2018 và thông báo thay đổi lịch xét xử ngày 06/09/2018, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho nguyên đơn, bị đơn, luật sư bảo vệ cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Nhưng tại phiên tòa ngày 21, 25/09/2018 những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và luật sư bảo vệ cho nguyên đơn gồm: bà S, UBND huyện L do ông Đ2 đại diện theo ủy quyền, UBND xã T, ông H đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 228 BLTTDS, HĐXX tiếp tục xét xử vụ án.

[3] *Về nội dung vụ án:* Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, khoảng từ năm 1988 đến năm 2010 gia đình ông Đ khai hoang vỡ dậm được một số diện

tích đất và thôn N giao cho được sử dụng một số diện tích đất làm mạ, ngoài ra còn nhận thầu của thôn N 350m² đất, tổng diện tích các loại đất là 2313m². Ngoài số diện tích đất này, đến năm 2009, gia đình ông Đ có nhận chuyển nhượng diện tích đất làm mạ của 12 hộ dân ở thôn N, xã T, tổng diện tích là 1898m² (giữa ông Đ và các hộ đều viết giấy tờ chuyển nhượng đất, có hộ đến năm 2010, 2013 mới viết giấy chuyển nhượng. Tổng diện tích đất khai hoang, vỡ dạm, đất làm mạ, đất đầu thầu, đất nhận chuyển nhượng của gia đình ông Đ là 4211m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đều ở Cổ Bồng, thôn N, xã T, huyện L. Diện tích đất trên ông Đ sử dụng vào mục đích kinh doanh vật liệu xây dựng và đã được các cấp chính quyền cho phép. Đến năm 2010 do ông Đ không có nhu cầu sử dụng, ông Đ đã chuyển quyền sử dụng 4211m² đất cho ông Đỗ Thanh T2 ở phố T3, thị trấn Đ1, huyện L trị giá 2.500.000.000đ gồm các khoản tiền: Tiền chuyển nhượng đất, chuyển đổi (ông Đ đã lập với các hộ trước đây), tiền san lấp mặt bằng, tiền tài sản trên đất, tiền công tu tạo đất). Hai bên chuyển quyền sử dụng cho nhau bằng miệng, không lập thành văn bản. Ngày 26/12/2011 Phòng Tài Nguyên Môi Trường huyện, chi nhánh Văn phòng đất đai huyện L, UBND xã T cùng với ông Đ, ông T2 đã trực tiếp trích đo toàn bộ diện tích đất của ông Đ chuyển quyền sử dụng cho ông T2. Theo bản đồ trích đo thì tổng diện tích thực tế là 5462,1m². Diện tích đất hộ ông Đ sử dụng là 4211m², còn lại là diện tích hành lang sông L, diện tích đất giao thông, diện tích đất thủy lợi, diện tích đất xây dựng nhà tổng là 1251,1m². Trong quá trình ông T2 nhận chuyển quyền sử dụng đất của ông Đ, ông T2 đã thanh toán cho ông Đ nhiều lần tiền, đến ngày 06/4/2012 giữa ông Đ và ông T2 đã chốt lại số nợ ông T2 còn nợ ông Đ số tiền 650.000.000đ, giữa hai bên có viết giấy biên nhận có nội dung: “Hôm nay ngày 06/04/2012, tôi là Đỗ Thanh T2 ghi nhận còn nợ của ông Trịnh Văn Đ: 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) là số tiền phải trả để mua bến bãi. Ông T2 trả cho ông Đ chậm nhất sau 01 tháng, tính từ ngày ông Đ trao Quyết định sử dụng đất cho ông T2. Ông T2 đã đưa cho ông Đ 50.000.000đ, còn nợ lại 650.000.000đ”. Tiếp đến ngày 04/02/2013 ông Đ và ông T2 đã viết giấy cam kết thống nhất một số nội dung: “Việc lo, hoàn tất thủ tục, giấy tờ mua bến bãi giữa ông Đ và ông T2 do ông Đ chịu trách nhiệm và hoàn tất trong thời gian sớm nhất”. Đến ngày 24/04/2013 UBND huyện L đã ra quyết định số 322 về việc thu hồi đất của ông Đ với tổng diện tích là 2000m² giao cho ông T2 được thuê thời hạn là 30 năm kể từ ngày 01/05/2013 đến tháng 04/2043. Ngay sau đó ông T2 đã nhận được quyết định trên, ông Đ đã yêu cầu ông T2 thanh toán trả ông Đ số tiền 650.000.000đ nhiều lần nhưng ông T2 không thanh toán, ông Đ đã có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông T2 và bà S là vợ ông T2 liên đới cùng có trách nhiệm thanh toán trả ông Đ tổng số tiền là 650.000.000đ và lãi suất 0,75%/tháng kể từ ngày 01/6/2013 đến khi xét xử vụ án. Ông T2 nhất trí trả ông Đ nhưng ông T2 đề nghị được đối trừ vào một số khoản tiền ông đã chi phí gồm: Ngày 14/5/2012 tiền đóng góp cho thôn N để xây dựng các công trình P lợi 360.000.000đ và tiền ủng hộ các ban, ngành, đoàn thể trong thôn 30.000.000đ, tiếp ngày 12/07/2013 ông ủng hộ cho thôn N 70.000.000đ để xây dựng cơ sở hạ tầng. Ngoài số tiền này, ngày 12/07/2013, ông đã bỏ tiền ra bồi thường đất cho 4

hộ gồm: Ông P 180m² với số tiền 28.800.000đ, ông C 192m² với số tiền 30.720.000đ, bà M 240m² với số tiền 38.400.000đ, bà H3 240m² với số tiền 38.400.000đ, số diện tích của 4 hộ này nằm trong tổng diện tích 4211m². tiền chuyển nhượng 81m² đất ở trị giá 150.000.000đ, và số tiền 30.000.000đ ông Đ vay ngày 04/02/2013 có giấy tờ biên nhận. Tổng số tiền là 776.320.000đ, ông T2 đề nghị đối trừ vào số tiền 650.000.000đ mà ông T2 nợ ông Đ, còn lại số tiền 126.320.000đ, ông T2 đề nghị ông Đ phải trả ông số tiền này, ông không yêu cầu tính lãi suất.

[4] Đối với yêu cầu của ông Trịnh Văn Đ và ý kiến của luật sư bảo vệ cho ông Đ đề nghị HĐXX buộc ông T2 và bà S là vợ ông T2 liên đới cùng với ông T2 phải thanh toán trả ông Đ số tiền 650.000.000đ và lãi suất tính 0,75%/tháng từ ngày 01/6/2013 đến khi xét xử vụ án, HĐXX nhận thấy:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, trên cơ sở ý kiến của UBND huyện L và UBND xã T, năm 2010 ông Đỗ Thanh T2 có nhận chuyển quyền sử dụng đất bên bãi của ông Trịnh Văn Đ ở Cổ Bồng, thôn N, xã T, huyện L, tổng diện tích là 4211m² trị giá 2.500.000.000đ gồm các khoản tiền: Tiền chuyển nhượng đất, chuyển đổi (ông Đ đã lập với các hộ trước đây), tiền san lấp mặt bằng, tiền tài sản trên đất, tiền công tu tạo đất). Sau khi chuyển nhượng ông T2 đã thanh toán cho ông Đ nhiều lần tiền. Đến ngày 06/4/2012 giữa ông T2 và ông Đ đã thống nhất chốt lại số nợ hai bên có viết giấy biên nhận: “Hôm nay ngày 06/04/2012, tôi là Đỗ Thanh T2 ghi nhận còn nợ của ông Trịnh Văn Đ: 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) là số tiền phải trả để mua bên bãi. Ông T2 trả cho ông Đ chậm nhất sau 01 tháng, tính từ ngày ông Đ trao Quyết định sử dụng đất cho ông T2. Ông T2 đã đưa cho ông Đ 50.000.000đ, còn nợ lại 650.000.000đ”. Trang sau của giấy này còn có ghi dòng chữ: “ TB: Đến giờ phút này những giấy tờ ghi nhận về kinh tế giữa ông T2 và ông Đ đã được thay thế bằng giấy này”. Tiếp đến ngày 04/02/2013 ông Đ và ông T2 đã viết giấy cam kết thống nhất một số nội dung: “Việc lo, hoàn tất thủ tục, giấy tờ mua bên bãi giữa ông Đ và ông T2 do ông Đ chịu trách nhiệm và hoàn tất trong thời gian sớm nhất”. Đến ngày 24/4/2013 UBND huyện L đã có quyết định số 322/2013 thu hồi của ông Đ tổng diện tích là 2000m², giao cho ông T2 đấu thầu thời hạn là 30 năm kể từ ngày 01/5/2013 đến tháng 04/2043. Do vậy theo giấy biên nhận ngày 06/04/2012 xác nhận ông T2 còn nợ lại ông Đ là 650.000.000đ và theo nội dung bản cam kết bản cam kết ngày 04/02/2013 thì ông Đ đã thực hiện xong thủ tục giấy tờ với UBND huyện L. Nay ông Đ yêu cầu ông T2, bà S cùng có trách nhiệm liên đới thanh toán trả ông Đ số tiền gốc là 650.000.000đ và lãi suất tính từ ngày 01/6/2013 đến khi xét xử vụ án theo mức lãi suất 0,75%/ tháng là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Đối với yêu cầu phân tố của ông T2 và ý kiến của luật sư bảo vệ cho ông T2 cho rằng còn nợ ông Đ số tiền 650.000.000đ nhưng phải đối trừ vào các khoản tiền gồm:

- “Trừ 460.000.000đ tiền ủng hộ xây dựng các công trình P lợi và ủng hộ các ban ngành đoàn thể trong thôn N, T”.

- “Trừ 136.320.000đ ông T2 trả tiền nhận chuyển nhượng đất của 4 hộ gồm: Ông Lưu Bá P, ông Lê Đình C, bà Lê Thị M, bà Đình Thị H3”:

- “Trừ đi giá trị 81m² đất thổ cư trị giá 150.000.000đ”: Ông T2 cho rằng khi mua bến bãi của ông Đ với giá 2.500.000.000đ thì bao gồm mua cả thửa đất này của ông Đ.

- “Trừ 30.000.000đ ông Đ vay ngày 09/02/2013”.

- Về giấy cam kết giữa ông Đ và ông T2 ghi ngày 06/04/2012.

HĐXX nhận thấy: Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ngày 28/05/2018 Tòa án đã có thông báo mở phiên họp kiểm tra, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải, quyết định đối chất vào hồi 8 giờ 00 phút ngày 12/06/2018. Sau khi có thông báo mở phiên họp kiểm tra, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, ông T2 mới có yêu cầu phản tố bằng miệng, không có văn bản yêu cầu phản tố (không có đơn yêu cầu phản tố) đề nghị Tòa án chấp nhận bù trừ nghĩa vụ đối với ông Trịnh Văn Đ, cụ thể: Trừ số tiền 460.000.000đ ông đã ủng hộ cho thôn N, T ngày 14/05/2012 và ngày 12/07/2013 và 136.320.000đ ông trả tiền nhận chuyển nhượng đất làm mạ cho 4 hộ ngày 12/07/2013 gồm: ông Lưu Bá P, ông Lê Đình C, bà Lê Thị H3, bà Đinh Thị M. Trừ giá trị 81m² đất thổ cư trị giá 150.000.000đ, ông T2 cho rằng khi mua bến bãi của ông Đ với giá 2.500.000.000đ đã bao gồm cả số tiền 150.000.000đ. Trừ số tiền 30.000.000đ ông Đ vay ngày 09/02/2013 và theo giấy cam kết ngày 06/04/2012 ông T2 cho rằng giữa ông và ông Đ đã thanh toán xong về mặt kinh tế.

Theo khoản 3 Điều 200 BLTTDS quy định: “Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.” Căn cứ vào quy định này, yêu cầu của ông T2 không được chấp nhận giải quyết trong vụ án này, nếu sau này ông T2 có đơn yêu cầu khởi kiện thì Tòa án sẽ giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

Đối với ý kiến của Luật sư bảo vệ cho bị đơn cho rằng Tòa án không triệu tập người làm chứng là ông N1, bà T4, ông P là không có căn cứ. Tại phiên tòa ngày 21/09/2018, ông N1 và ông P có mặt còn bà T4 vắng mặt.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ buộc bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ liên đới cùng ông Đỗ Thanh T2 trả nợ:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 37 Luật hôn nhân gia đình năm 2014

“Vợ chồng có các nghĩa vụ chung về tài sản sau đây:

2. Nghĩa vụ do vợ hoặc chồng thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình”.

Ông T2 đều xác nhận diện tích 4211m² do vợ chồng ông Đ chuyển nhượng giao quyền sử dụng cho ông, diện tích đất này gia đình ông sử dụng vào mục đích kinh doanh vật liệu xây dựng nhằm kiếm lợi nhuận để phát triển kinh tế gia đình. Mặc dù các giấy tờ giao trả tiền cho ông Đ không có chữ ký của bà S nhưng bà S cũng xác định diện tích 4211m² hiện gia đình bà đang sử dụng vào mục đích kinh doanh vật liệu xây dựng.

Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Đ về việc buộc bà Nguyễn Thị S phải có trách nhiệm liên đới cùng ông T2 trả nợ.

[7] Từ những phân tích nêu trên, HĐXX chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Trịnh Văn Đ cần buộc ông Đỗ Thanh T2, bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả số tiền gốc 650.000.000đ và tiền lãi suất tính từ ngày

01/6/2013 đến ngày 24/9/2018 với mức lãi suất 0,75%/tháng, cụ thể số tiền lãi là: $650.000.000đ \times 0,75\%/tháng \times 63 \text{ tháng} = 311.025.000đ$, tổng cả gốc và lãi là 961.025.000đ (Chín trăm sáu mươi một triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

[8] Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án Tòa án có đưa bà Nguyễn Thị Phần, bà Nguyễn Thị Sinh, bà Trần Thị Đào, bà Nguyễn Thị Dẻo, ông Phạm Văn Nghĩa, ông Nguyễn Văn Cải, ông Phạm Văn Chững, bà Đoàn Thị Mùi, ông Nguyễn Việt Lợi, ông Dương Văn T4, ông Phạm Văn N1, anh Đỗ Xuân Tuyên, ông Lê Đình C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng các ông, bà đều xin được từ chối tham gia tố tụng, nên HĐXX không đặt ra xem xét, giải quyết.

[9] Tại phiên tòa ngày 17/08/2018, ông T2 có đề nghị HĐXX hoãn để thẩm định diện tích đất của 4 hộ gồm: ông C, bà M, ông P, bà H3. Ngày 22/08/2018, ông T2 đã nộp số tiền 4.000.000đ để thẩm định. Sau đó Tòa án tiến hành thẩm định theo yêu cầu của ông T2 nhưng các đương sự đều không xác định được ranh giới đất, nên Hội đồng thẩm định không tiến hành thẩm định và trả lại số tiền trên cho ông T2.

[10] *Về án phí:* Ông Đỗ Thanh T2, bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải thanh toán trả là 961.025.000đ theo nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án là: $36.000.000đ + 3\% \times 161.025.000đ = 40.830.750đ$.

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Trịnh Văn Đ, bà Lê Thị H2 không phải chịu tiền án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[11] *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 428; Điều 434; Điều 438; Điều 703; Điều 705; Điều 709; khoản 1 Điều 286, Điều 290; khoản 2 Điều 305 BLDS năm 2005; khoản 2 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; khoản 2 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Buộc ông Đỗ Thanh T2, bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả cho ông Trịnh Văn Đ, bà Lê Thị H2 số tiền gốc 650.000.000đ và số tiền lãi suất là 311.025.000đ, tổng cả gốc và lãi là 961.025.000đ (Chín trăm sáu mươi một triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được THA có đơn đề nghị THA cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất là 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật THA dân sự thì người được THA dân sự, người phải THADS có quyền thỏa thuận THA yêu cầu THA, tự nguyện THA hoặc bị cưỡng chế THA theo quy định tại các điều 6,7,7^a,7b và điều 9 Luật THA dân sự thời hiệu THA được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật THA dân sự.

2. Về án phí: Ông Đỗ Thanh T2, bà Nguyễn Thị S phải chịu 40.830.750đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trịnh Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000đ theo biên lai thu số AA/2010/001338 ngày 03/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm.

Án xử công khai sơ thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Văn Toàn