

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KIM THÀNH
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 03/2021/DS-ST

Ngày 28/4/2021

V/v Tranh chấp Quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIM THÀNH, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Xuân Tím;
2. Ông Ngô Văn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Triệu Thị Loan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vui - Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công Kh i vụ án thụ lý số: 13/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2020 về Tranh chấp Quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2021/QĐXXST-DS ngày 20/01/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 03/2021/QĐST-DS ngày 05/02/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2021/QĐST-DS ngày 05/3/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 03/2021/QĐST-DS ngày 02/4/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị N , sinh năm 1975. Địa chỉ: Thôn L, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Bình Nh , sinh năm 1960 và bà Lê Thị H , sinh năm 1966. Cùng địa chỉ: Thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương. Bà H ủy quyền cho ông Nh làm đại diện. Ông Nh có mặt.

+ *Người làm chứng:*

1. Bà Lê Thị V , sinh năm 1961. Địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

2. Cụ Nguyễn Thị L , sinh năm 1932. Địa chỉ: Thôn L, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

3. Ông Lê Đức T , sinh năm 1962. Địa chỉ: Số 144 phường V, quận N, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

4. Ông Phạm Xuân T1, sinh năm 1948 và bà Hứa Thị Th, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số nhà 24 đường T, khu T, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn bà Lê Thị N trình bày:

Vào năm 2007, bà N đang lao động tại Hàn Quốc, bà N đã nhờ chị gái là bà Lê Thị H và anh rể là ông Trần Bình Nh mua hộ một thửa đất. Bà N nghe bà H nói giá thửa đất giá là 95.000.000 đồng, nhưng sau này bà N biết theo giấy tờ mua bán chỉ là 90.000.000 đồng. Bà N đã gửi bố mẹ đẻ là ông Kh bà L số tiền 80.000.000 đồng; khi mua đất, bà N bảo ông Kh bà L đưa cho bà H số tiền 80.000.000 đồng để bà H và Ông Nh mua đất hộ. Do còn thiếu tiền nên sau đó bà N gửi tiếp số tiền 1.500 USD để bà H mua đất.

Ông Nh bà H đã dùng tiền của bà N để mua hộ đất tại thửa số 238, tờ bản đồ số 15 tại thôn V, xã K, huyện K. Đến năm 2017, Ông Nh nói làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết số tiền 32.000.000 đồng nên bà N đã nhờ chị gái là Lê Thị V giao cho Ông Nh số tiền trên. Đến nay vẫn chưa làm xong giấy tờ thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đầu tháng 3/2020, bà N san lấp đất, chuẩn bị xây dựng nhà thì Ông Nh ngăn cản không đồng ý.

Bà N khởi kiện, đề nghị Tòa án xác định thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà N , buộc Ông Nh bà H trả lại đất cho bà N . Đối với số tiền đưa thừa và số tiền 32.000.000 đồng đưa để làm sổ đỏ, bà N không có yêu cầu gì.

Bà N không nhất trí ý kiến của Ông Nh về việc nếu bên nào lấy đất thì trả cho bên kia 1/2 giá trị thửa đất là 490.000.000 đồng. Bà đề nghị được lấy đất và chỉ trả thêm cho Ông Nh số tiền là 50.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Bình Nh và bà Lê Thị H trình bày: Vợ chồng ông bà không chấp nhận yêu cầu của bà N . Sự việc mua hộ đất là bà N bịa đặt. Việc mua 98 m² đất tại thửa số 238, tờ bản đồ số 15 tại thôn V, xã K, huyện K là do Ông Nh mua của bà Hứa Thị Th với giá 90.000.000 đồng, không mua hộ ai.

Mục đích mua là để làm cơ khí. Khi mua đất, là đất thung vũng, trên đất có nhà cũ. Ông Nh đã san lấp mặt bằng, dỡ nhà cũ. Mua cát, gạch về xây be xung quanh đất hết khoảng 115.000.000 đồng. Khi san lấp cát có em gái là bà Lê Thị D chứng kiến. Sau đó bà H có trồng sắn, bà Lê Thị D cũng lên dỡ cùng, sau đó lại trồng khoai lang. Khi đó, bà N đang ở Hàn Quốc có điện thoại cho bà H. Bà H mới nói chuyện vợ chồng mua được miếng đất, bà N nói với bà H là để lại đất cho bà N. Sau đó, bà N điện thoại giục nhiều lần, do là chị em gái lại biết bà N hoàn cảnh đã bỏ chồng nên bà H phải nói với Ông Nh là nhượng lại miếng đất trên cho bà N. Ông Nh bà H chỉ thống nhất sẽ nhượng lại đất cho bà N, chưa thỏa thuận gì về giá cả. Việc bà H nhận tiền của bà N, thì bà H chỉ nhận tiền của em gái là bà Lê Thị V số tiền là 80.000.000 đồng. Sau đó, bà V lại đưa thêm 17.000.000 đồng. Khi giao nhận tiền không có ai làm chứng, không làm giấy tờ gì. Khi nhận tiền, bà V có nói bà N cứ điện thoại giục nhiều lần, bà V cầm tiền sợ mất, bảo đưa cho bà H vì vợ chồng ông bà đã nói sẽ nhượng lại miếng đất trên cho bà N. Bà H không nhận tiền đô la của ai, không nhận tiền từ bố mẹ là ông Kh bà L. Bà H nhận tiền về nói với Ông Nh là thêm vào để mua vật tư kinh doanh, vì khi đó vợ chồng ông bà nghĩ sẽ để lại đất cho bà N. Bây giờ bà N mua lại theo giá thị trường thì ông bà cũng đồng ý. Đất đến nay vẫn chưa được cấp bìa đỏ. Đối với số tiền 32.000.000 đồng Ông Nh nhận từ bà V, là do máy giặt bị hỏng và ông mua thêm tủ lạnh, ông có mượn số tiền 32.000.000 đồng để sắm.

Thửa đất ông bà mua, còn có 3 hộ gia đình mua 3 thửa liền kề. Sau khi mua, do lâu làm giấy tờ, ông bà hỏi xã mới biết đất bán trái thẩm quyền. Sau đó, bà N bảo Ông Nh viết cho bà N cái giấy chuyển nhượng, Ông Nh đã viết. Ông Nh nghĩ đã có giấy tờ đất xong, viết giấy cho bà N rồi, anh em nói về giá bao nhiêu cho phù hợp. Khoảng hai tháng sau, bà N lại bảo Ông Nh viết cho bà N giấy chuyển nhượng. Ông Nh đang viết thì bà N bảo viết cả tên chồng bà N vào, Ông Nh bảo giấy kết hôn đâu mang đến. Bà N không có và về nhà lấy nhưng không thấy bà N đến. Bà N đã lấy vợ chồng ông bà, bảo ông bà ký vào giấy tờ chuyển nhượng đất. Khi ra xã bảo bà H ký vào hợp đồng ủy quyền. Nhưng xã bảo một mình bà H ký không có giá trị nên bảo bà H mang về cho Ông Nh ký. Bà H đem về nhưng Ông Nh không ký, Ông Nh nói đây là cái bẫy của bà N nên không ký. Hợp đồng ủy quyền này mới có mình bà H ký, Ông Nh không ký và cũng chưa ai ký. Ông bà không chấp nhận yêu cầu của bà N.

Khi vợ chồng ông bà thấy bà N mua cát, gạch về xây dựng, ông bà không nhất trí, vì đất do vợ chồng ông mua, đến nay chưa làm xong giấy tờ. Ông bà chỉ đồng ý nhượng lại đất cho bà N, nhưng chưa bàn bạc thống nhất về giá.

Ông Nh bà H xác định đất do ông bà mua của bà Th, số tiền ông bà nhận là tiền của bà N . Quan điểm của ông bà từ trước đến nay là vẫn đồng ý nhượng lại đất cho bà N . Có thể giá đất thị trường cao hơn, nhưng ông bà đồng ý như định giá đất là 980.000.000 đồng. Chia đôi số tiền này. Nếu bà N lấy đất thì trả cho ông bà 490.000.000 đồng. Nếu để ông bà lấy đất, ông bà sẽ trả cho bà N 490.000.000 đồng.

Tại phiên toà: Ông Nh xác định vợ chồng ông nhận tiền của bà N , nay ông đồng ý trả bà N tiền gốc và lãi theo lãi xuất Ngân hàng từ thời điểm đó đến nay.

Các đương sự giữ nguyên ý kiến như trên, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ nào khác. Nguyên đơn bà N yêu cầu bị đơn Ông Nh trả 32.000.000đồng do chưa làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ông Nh đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng thủ tục tố tụng. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định bà Lê Thị N được quyền sử dụng thửa đất thửa số 238, tờ bản đồ số 15 tại thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương. Buộc bị đơn Ông Nh bà H phải trả bà N 32.000.000đồng. Bà N phải trả Ông Nh bà H 5% đến 10% phần giá trị tăng lên của thửa đất. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nguồn gốc thửa đất thửa số 238, tờ bản đồ số 15 tại thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương, do UBND xã giao (*Bán*) trái thẩm quyền cho bà Trần Thị H1 từ năm 1997. Sau đó, bà H1 bán lại cho vợ chồng ông Phạm Xuân T1 và bà Hứa Thị Th vào năm 2002, với giá 14.500.000 đồng. Thửa đất không vi phạm quy hoạch của địa phương, đang được xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài sự tranh chấp giữa bà N với Ông Nh bà H; bà Trần Thị H1, ông Phạm Xuân T1 và bà Hứa Thị Th và các hộ liên kề không có tranh chấp về thửa đất.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N thì thấy: Năm 2007, vợ chồng ông T1 bà Th có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trần Bình Nh

với số tiền 90.000.000 đồng. Hai bên chỉ viết tay, đã giao nhận đất và tiền, hiện không có tranh chấp. Ông Nh bà H trình bày, việc nhận số tiền 97.000.000 đồng (*Nguồn gốc tiền của bà N*) là do bà N đặt vấn đề mua lại (*Nhận chuyển nhượng lại*) thửa đất trên từ Ông Nh bà H, ông bà đã đồng ý sẽ chuyển nhượng lại, nhưng chưa thỏa thuận về giá chuyển nhượng, ông bà chỉ nhận số tiền trên sử dụng vào việc mua bán hàng cơ khí; còn việc nhận số tiền 32.000.000 đồng là vay mượn để mua sắm máy giặt, tủ lạnh. Lời khai của Ông Nh bà H chỉ là lý do ông bà đưa ra để giải trình về việc nhận số tiền trên. Không là căn cứ để đánh giá việc Ông Nh bà H có nhận chuyển nhượng đất (*Mua đất*) hộ bà N. Căn cứ vào lời khai của cụ L (*Là mẹ đẻ bà H*), bà V (*Là em gái bà H*) và ông T1 (*Là người bán chuyển nhượng đất cho Ông Nh bà H*), có căn cứ xác định việc Ông Nh bà H nhận chuyển nhượng đất của bà Th ông T1, là thực hiện việc nhận chuyển nhượng đất (*Mua đất*) hộ bà N. Điều đó, cũng phù hợp với sự kiện là bà H thừa nhận đã nhận số tiền 97.000.000 đồng từ bà V (*Nhận hai lần, lần đầu 80.000.000 đồng, lần sau 17.000.000 đồng*); Ông Nh nhận số tiền 32.000.000 đồng từ bà V (*Nguồn gốc số tiền này đều là của bà N*). Tại Biên bản hòa giải ngày 16/01/2020 tại UBND xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương, Ông Nh thừa nhận có nhận số tiền 32.000.000 đồng của bà N (Nhận từ bà V) để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông có bàn với con mua lại thửa đất của bà N.

Những chứng cứ trên phù hợp với việc bà N khai chuyển cho bà H tiền để nhờ mua hộ đất với giá 95.000.000 đồng và chuyển cho Ông Nh số tiền 32.000.000 đồng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà N chuyển giao số tiền nhiều hơn số tiền thực tế mua đất cũng phù hợp với thực tế của chi phí làm thủ tục chuyển nhượng đất trong việc thực hiện giao kết hộ. Mặt khác, tại phiên hòa giải Ông Nh có ý kiến chia đôi giá trị thửa đất, nếu ai lấy đất phải trả cho bên kia 1/2 giá trị thửa đất là 490.000.000 đồng. Thể hiện, quyền sử dụng thửa đất không phải của ông Nh; Ông Nh yêu cầu về số tiền trên chỉ là yêu cầu về quyền, lợi ích khi Ông Nh đứng ra nhận chuyển nhượng đất hộ bà N.

[3] Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định Ông Nh bà H nhận chuyển nhượng thửa đất số 238, tờ bản đồ số 15 tại thôn V, xã K, huyện K của bà Th ông T1 là thực hiện hộ bà N. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N. Xác định bà N được quyền sử dụng thửa đất số 238, tờ bản đồ số 15 tại thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương.

[4] Tại phiên tòa, bà N yêu cầu Ông Nh trả số tiền 32.000.000 đồng bà đưa Ông Nh để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ông Nh

đồng ý trả bà N 32.000.000đồng nên chấp nhận yêu cầu của bà N , buộc Ông Nh trả bà N 32.000.000đồng.

[5] Ông Nh bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ bà N với giá 90.000.000 đồng, ông bà quản lý từ năm 2007 đến nay. Theo Ông Nh khai, ông có san lấp đất cát và xây bờ bao hết 115.000.000 đồng - 90.000.000 đồng = 25.000.000 đồng, nhưng không có căn cứ chứng minh. Thực tế khi xem xét thẩm định thửa đất, không có bờ bao và tài sản trên đất. Khối lượng đất cát trên thửa đất, Ông Nh cũng thừa nhận do bà N đổ. Tuy nhiên, Ông Nh bà H có công sức giúp bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quản lý thửa đất; thửa đất được định giá là 980.000.000 đồng. Nay, xác định thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà N , để đảm bảo quyền lợi của Ông Nh bà H, Tòa án buộc bà N trả cho Ông Nh bà H một phần công sức tính bằng tiền 10% giá trị đất tăng lên $(980.000.000 \text{ đồng} - 90.000.000 \text{ đồng}) \times 10\% = 89.000.000 \text{ đồng}$.

[6] Đối với diện tích đất do UBND xã giao ban đầu (Năm 1997) là 98m²; Hội đồng thẩm định đo thực tế 119,6m². Xác minh tại UBND xã Kim Anh xác định có sự chênh lệch 21,6m² như trên là do sử dụng trên đất tập thể quản lý. Xét nên tạm giao cho bà N quản lý đối với phần đất này là phù hợp.

Bà N có nghĩa vụ hoàn thiện thủ tục với UBND có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nộp lệ phí theo quy định.

[7] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Hội đồng thẩm định, định giá đã chi hết số tiền 4.000.000đồng. Bà N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí nêu trên và bà đã thực hiện xong nghĩa vụ về chi phí thẩm định, định giá tài sản.

[8] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số: 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. Ông Nh bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 147, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158, 221, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 Luật Đất đai. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N .
2. Xác nhận bà Lê Thị N được quyền sử dụng thửa đất số 238, tờ bản đồ số 15, diện tích 98m² tại thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương.

Tạm giao bà N quản lý sử dụng diện tích 21,6m² đất tại thửa đất số 238, tờ bản đồ số 15, tại thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương.

Bà N có nghĩa vụ hoàn thiện thủ tục với UBND có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nộp lệ phí theo quy định.

Bà N có nghĩa vụ trả cho Ông Nh bà H công sức tính bằng tiền là 89.000.000 đồng.

Ông Nh bà H có nghĩa vụ trả bà N 32.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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.

3. Về án phí: Ông Nh và bà H phải chịu 42.560.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng theo biên lai số: 0001422 ngày 08/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn phòng.

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

Nguyễn Văn Trung