

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Bản án số: **15**/2020/DS-ST

Ngày: **15-9**-2020

V/v: “T/c đòi lại đất cho mượn,
cho sử dụng nhờ và T/c hợp đồng
vay tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Đạt

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Trọng

Ông Nguyễn Văn Hà

-Thư ký phiên tòa:

Bà Trương Thị Hoàn-Thư ký TAND

huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

**-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Khuê - Kiểm sát viên.

Ngày **15-9**-2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số **05**/2019/TLST-**DS** ngày 17 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp “*Tranh chấp đòi lại tài sản là đất cho mượn, cho sử dụng nhờ và Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2019/QĐXXST-**DS** ngày 26/9/2019, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Hoàng Tấn A, sinh năm 1959 và bà Lành Công B, sinh năm 1962; cùng địa chỉ: KP 1, ấp 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Đồng Nai. **(có mặt)**

2.Bị đơn: Ông Hoàng Tấn C, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. **(có mặt)**

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Hoàng Thị Hoa L, sinh năm 1966; địa chỉ: phường 1, thành phố 2, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; **(có mặt)**

3.2.Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1936; địa chỉ: phường 1, thành phố 2, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. **(vắng mặt)**

-Đại diện hợp pháp của bà C: Bà Hoàng Thị Bích T, sinh năm 1969; địa chỉ: phường 1, thành phố 2, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

3.3. Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1957; địa chỉ: khu phố 5, phường 6, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (có mặt)

3.4. Ông Hoàng Hữu P, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (vắng mặt)

3.5. Ông Hoàng Hữu L, sinh năm 1963; địa chỉ: phường 1, thành phố 2, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (vắng mặt)

3.6. Ông Hoàng Hữu Đ1, sinh năm 1964; phường 1, thành phố 2, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (có mặt)

3.7. Ông Hoàng Hải S, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (có mặt)

3.8. Bà Hoàng Thị Bích T, sinh năm 1969; địa chỉ: 25B, phố Đức Chính, P. Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

3.9. Ông Hoàng Thanh L1, sinh năm 1971; địa chỉ: phường 1, thành phố 2, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông A và bà B được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số AH 305011 ngày 06/11/2008, diện tích đất 7.985m², thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân, huyện Đất Đỏ.

Nguồn gốc đất là do cha mẹ ông A là ông Hoàng Văn C và bà Nguyễn Thị C tặng cho vợ chồng; trong đó có công sức khai phá của ông A và một số anh em khác như ông C, ông Đ, ông Ông P.

Do điều kiện ở xa nên vợ chồng ông A để cho người anh là Hoàng Tấn C mượn canh tác trồng mỳ.

Năm 2016 ông C, bà L tự ý trồng tràm trên toàn bộ diện tích đất 7.985m², thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân, huyện Đất Đỏ; khi phát hiện ông A đã thông báo và yêu cầu ông C, bà L trong thời hạn 03 năm (tức đến cuối năm 2018) phải thu hoạch tràm trả lại đất cho ông A, ông C, bà L cũng đồng ý (chỉ thông báo qua điện thoại, không lập thành văn bản).

Tuy nhiên đến nay ông C, bà L vẫn không thu hoạch tràm trả lại đất cho ông A, bà B như đã cam kết.

Ông A, bà B yêu cầu tòa án buộc bà L, ông C phải thu hoạch cây trồng trên đất và giao trả lại diện tích đất 7.985m², thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân cho ông A và bà B;

Quá trình tố tụng, ông A, bà B rút yêu cầu khởi kiện đối với bà L, chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông C phải thu hoạch cây trồng trên đất và giao trả lại diện tích

đất 7.985m², thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân cho ông A và bà B;

-Đối với yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập ông A và bà B trình bày:

Ngày 25/9/2011 khi ông Hoàng Văn C và bà Nguyễn Thị C tổ chức họp anh em ông A lại, các anh em ông A được cha mẹ cho đất thống nhất nếu ai bán đất phải trích lại cho ông C 10% giá trị đất khi bán, trong đó ông A đã cam kết trả cho ông C 1,2 cây vàng (vàng 9,5 tuổi, tương đương vàng nữ trang 23,7K) và 20% giá trị đất khi bán; sở dĩ thời điểm họp gia đình ông A bị cha mẹ và anh em ép buộc ký nên chỉ có ông A ký, bà B có mặt nhưng không ký. Nên ông A chỉ đồng ý trả 1,2 cây vàng (vàng 9,5 tuổi, tương đương vàng nữ trang 23,7K) cho bà C, không đồng trả cho bà C 20% và ông C 10% giá trị đất khi bán, do ông A, bà B chưa bán đất.

-Bị đơn ông Hoàng Tấn C trình bày:

Ông C với ông A là anh em ruột với nhau, bà B là dâu của gia đình ông C.

Diện tích đất 7.985m², thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân, được UBND huyện Đất Đỏ cấp số AH 305011 ngày 06/11/2008 cho ông A, bà B là do cha ông C là ông Hoàng Văn C và bà Nguyễn Thị C khai phá từ năm 1978;

Năm 2008 ông A từ Đồng Nai về xin cha mẹ cho đất nên được ông C1, bà C chia cho đám đất thuộc thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân và lập thủ tục đứng tên vợ chồng ông A.

Ngày 11/4/2010 ông C1, bà C họp các con trong gia đình, đồng thời thống nhất: Các con trong gia đình ai được cha mẹ cho đất sau này bán đất có nghĩa vụ chia cho ông C 10% giá trị đất tại thời điểm bán.

Ngày 25/9/2011 khi họp gia đình ông A cam kết trả cho cha mẹ tôi 1,2 cây vàng (tương đương 6.000.000 đồng) trích lại 20% giá trị đất khi bán và có nghĩa vụ trích lại cho ông C 10% giá trị đất khi bán. Trong các văn bản này ông A đều đọc và tự nguyện ký tên xác nhận, không có ai ép buộc như ông A trình bày.

Từ năm 1992 đến nay diện tích đất 7.985m², thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân nêu trên ông C là người trực tiếp canh tác sử dụng, bà L là em gái ông A chỉ hỗ trợ ông A về vốn và cây giống, bà L không canh tác, sử dụng các thửa đất nêu trên.

Lý do cha mẹ ông C họp các con trong gia đình và có cam kết chia cho ông C 10% giá trị đất khi bán là vì anh em trong gia đình ai cũng được cha mẹ chia cho đất, riêng ông C lấy vợ theo vợ nên chưa được cha mẹ cho đất. Năm 2018 ông A đã về kêu người đến xem đất để bán.

Đối với tài sản là Tràm có trên đất năm 2019 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông C đã thu hoạch bán được 48.000.000 đồng và mới trồng đợt tràm mới được khoảng 3 đến 4 tháng tuổi. Tràm mới

trồng do ông C góp công, bà L góp vốn về cây trồng và phân bón, thỏa thuận khi nào thu hoạch lợi nhuận thu được mỗi bên hưởng $\frac{1}{2}$.

Ông C đồng ý thu hoạch, di dời cây trồng trả lại đất theo yêu cầu ông A, bà B nếu ông A, bà B trả cho ông C 10% giá trị thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân khi bán.

-Người liên quan Bà Hoàng Thị Hoa L trình bày: Tôi thống nhất với nguồn gốc đất và quá trình thỏa thuận hợp gia đình như ông C trình bày;

Bà L xác nhận đối với số trâm ông C đã thu hoạch bà L chỉ hỗ trợ ông C vốn và cây giống, bà L không cùng ông C canh tác trồng trâm trên các thửa đất 26 và 35 tờ bản đồ số 31 xã Long Tân. Đối với số trâm ông C mới trồng trên các thửa đất nêu trên bà có góp vốn là cây trồng và phân bón với ông C và thỏa thuận chia đôi lợi nhuận khi thu hoạch như ông C trình bày.

Năm 2018 ông A có điện thoại về nói người ngoài trả ông A 1.000.000.000 đồng/mẫu, nếu anh em trong gia đình ai có mua thì ông bán cho 950.000.000 đồng/mẫu; đề nghị HĐXX xem xét buộc ông A, bà B phải trả vàng đã mượn và giá trị đất như đã hứa cho ông C, bà C.

-Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị C trình bày: Tôi thống nhất về quan hệ huyết thống và nguồn gốc đất, quá trình thỏa thuận hợp gia đình như ông C, bà L trình bày; hiện nay ông Hoàng Tấn C đang là người trông trâm trên các thửa đất 26 và 35 tờ bản đồ số 31 xã Long Tân.

Tôi yêu cầu ông A, bà B trả cho bà C số vàng 1,2 cây vàng (vàng 9,5 tuổi, tương đương vàng nữ trang 23,7K) và 20% giá trị đất tranh chấp.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, gồm: Bà Hoàng Thị Bích T, ông Hoàng Văn Đ, Hoàng Hải S, Hoàng Thanh L1 thống nhất với lời trình bày của ông C, bà L, bà C; đề nghị HĐXX xem xét theo quy định pháp luật.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Hoàng Hữu Đ1 thống nhất với lời trình bày của ông A, bà B; đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu của ông C, bà C.

-Ngày 28/02/2020 Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ ban hành Công văn số 1552/UBND-PTNMT có ý kiến như sau:

Ngày 18/3/2005 ông Hoàng Tấn A, bà Lệnh Công B lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân với diện tích 7.985m², nguồn gốc đất là do khai phá;

Ngày 07/11/2005, UBND xã Long Tân xác nhận đơn xin cấp giấy chứng nhận của ông A: Nguồn gốc đất do khai phá năm 1988, đất sử dụng ổn định không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch 2000-2010;

Ngày 29/12/2007 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận “đủ điều kiện cấp GCNQSD đất theo khoản 4 Điều 50 Luật đất đai”.

Ngày 04/11/2008, Phòng tài nguyên và môi trường xác nhận “đủ điều kiện cấp GCNQSD đất”, đồng thời có tờ trình số 7645/TTr-TN.MT về việc cấp GCNQSD đất.

Căn cứ vào đơn, vào xác nhận của cơ quan tài nguyên môi trường và Luật Đất đai 2003, UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số AH 305011 ngày 06/11/2008, thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân với diện tích 7.985m² cho ông A và bà B.

-Về tài liệu chứng cứ:

[] *Về tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập:* Các biên bản lấy lời khai, Biên bản phiên họp, phiên hòa giải; Công văn số 1552/UBND-PTNMT ngày 28/02/2020 của UBND huyện Đất Đỏ; Hồ sơ cấp GCNQSD đất lần đầu số AH 305011 ngày 06/11/2008 cho nguyên đơn; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản.

[] *Về tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nộp:* Bản sao: CMND, Sổ hộ khẩu, chứng nhận kết hôn; biên bản hòa giải cơ sở; hồ sơ cấp GCNQSD đất, trích lục sơ đồ địa chính, trích lục khai tử của ông C1.

[] *Về tài liệu chứng cứ do bị đơn giao nộp:* Bản chính: Giấy thỏa thuận ngày 11/4/2010; Biên bản họp mặt gia đình ngày 25/9/2011.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa phát biểu:

+*Về tố tụng:* Việc Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ thụ lý vụ án là đúng theo quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, HĐXX cũng như việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn đúng theo những quy định của BLTTDS. Tuy nhiên quá trình giải quyết chưa xác định đầy đủ quan hệ tranh chấp, còn để quá thời hạn xét xử.

+*Về nội dung:* Nguyên đơn bị đơn thừa nhận về việc cho mượn và cho sử dụng nhờ các thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân đã được cấp GCNQSD đất cho nguyên đơn; việc cấp GCNQSD đất cho nguyên đơn là đúng trình tự, thủ tục, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết nhưng không ai khiếu nại hay tranh chấp gì, nay nguyên đơn có nhu cầu sử dụng nên yêu cầu bị đơn trả lại, do đó có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả 10% giá trị đất khi bán; như vậy khi nào bán đất thì nguyên đơn mới phải thực hiện nghĩa vụ

với bị đơn; theo lời xác nhận của nguyên đơn, bị đơn và tài liệu do cơ quan chuyên môn cung cấp hiện nay **các thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31** xã Long Tân nguyên đơn chưa chuyển nhượng cho cá nhân hay tổ chức nào và nguyên đơn cũng không đồng ý trả 10% cho bị đơn. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với yêu cầu độc lập bà C yêu cầu nguyên đơn trả 1,2 cây vàng và 20% giá trị đất khi bán; như vậy khi nào bán đất thì nguyên đơn mới phải thực hiện nghĩa vụ với bà C; theo lời xác nhận của vợ chồng nguyên đơn, bà C và tài liệu do cơ quan chuyên môn cung cấp hiện nay **các thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31** xã Long Tân nguyên đơn chưa chuyển nhượng cho cá nhân hay tổ chức nào, nguyên đơn chỉ đồng ý trả cho bà C, ông C 1,2 cây vàng (23,7K) và được bà C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý. Do đó ghi nhận sự tự nguyện về việc nguyên đơn trả cho bà C 1,2 cây vàng (23,7K); không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả 20% giá trị đất khi bán.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] **Về thẩm quyền giải quyết:** Theo đơn khởi kiện và tài liệu do nguyên đơn cung cấp, đất tranh chấp tọa lạc tại xã Long Tân, huyện Đất Đỏ nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt là BLTTDS) vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

[1.2] **Về thời hiệu khởi kiện:** Theo quy định tại Điều 155 Bộ Luật dân sự (viết tắt BLDS) xác định các trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện bao gồm “.... *Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai*”, do đó ông A, bà B khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông C không bị giới hạn bởi thời hiệu khởi kiện.

[1.3] **Về quan hệ pháp luật:** Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp đòi lại tài sản, cụ thể là đòi lại tài sản là đất cho mượn, cho sử dụng nhờ, buộc bị đơn thu hoạch cây trồng trên đất trả lại cho nguyên đơn các thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân với diện tích 7.985m²; ông C và bà C yêu cầu bị đơn trả lại 1,2 cây vàng và giá trị đất tranh chấp. Căn cứ khoản 9 Điều 26 BLTTDS; khoản

5 Điều 166 Luật đất đai; Điều 463 BLDS, HĐXX xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp đòi lại tài sản là đất cho mượn, cho sử dụng nhờ và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

[1.4] *Về áp dụng pháp luật*: Ông A, bà B được cấp GCNQSD đất năm 2008, yêu cầu UBND xã nơi có đất tranh chấp hòa giải năm 2018 và khởi kiện tại Tòa án năm 2019 là thời điểm Luật đất đai 2013 và Bộ luật Dân sự 2015 đang có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688 của BLDS 2015 và Luật đất đai 2003 và 2013 để giải quyết vụ án.

[1.5] *Về tài liệu chứng cứ*: HĐXX xác định những tài liệu chứng cứ nguyên đơn, bị đơn cung cấp, tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập, lời khai, lời thừa nhận của các đương sự với nhau để xem xét, giải quyết có trong hồ sơ vụ án được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, phù hợp với quy định tại các Điều 92, 93, 94, 95, 96 BLTTDS là chứng cứ của vụ án.

[1.6] *Về thay đổi yêu cầu khởi kiện và tư cách tham gia tố tụng*: Khi khởi kiện ông A và bà B xác định Bà Hoàng Thị Hoa L là người bị kiện, ông Hoàng Tấn C, ông Sầm Văn H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đơn khởi kiện bổ sung ông A và bà B xác định bà L và ông C là người bị kiện và yêu cầu bà L, ông C, ông H1 thu hoạch cây trồng và trả lại các thửa đất 26, 35 tờ bản đồ số 31 xã Long Tân đã mượn cho ông A và bà B; tuy nhiên sau khi Tòa án tiến hành hòa giải bà L và ông C xác định: Ông C là người mượn đất, canh tác và trồng cây trên đất của nguyên đơn, vợ chồng bà L và ông H1 không mượn, không canh tác trên đất của nguyên đơn; đồng thời nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với bà L và ông H1, chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông C phải thu hoạch cây trồng và trả lại đất cho nguyên đơn. Tòa án đã thông báo và tiến hành phiên họp, phiên hòa giải và xét xử xác định ông C là bị đơn, bà L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, các đương sự không ai có ý kiến về việc thay đổi tư cách tham gia tố tụng. Việc khởi kiện bổ sung của nguyên đơn trước khi Tòa án tiến hành phiên họp, phiên hòa giải, phù hợp với quy định tại Theo quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 2 Điều 210, Điều 243, khoản 1 Điều 244 BLTTDS không coi là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện thay đổi của nguyên đơn. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc bà L phải trả lại các thửa đất 26, 35 tờ bản đồ số 31 xã Long Tân của ông A và bà B.

[1.7] *Về người tham gia tố tụng*: Bà C có yêu cầu độc lập, yêu cầu nguyên đơn trả 1,2 cây vàng vay của ông C1 bà C và trả cho bà C và ông C1 20% giá trị

các thửa đất 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân khi bán; thời điểm bà C yêu cầu ông C1 đã chết không để lại di chúc; bà C và ông C1 có 10 người con, gồm: **Hoàng Tấn A**, Hoàng Tấn C, Hoàng Văn Đ, Hoàng Hữu P, Hoàng Hữu L, Hoàng Hữu Đ1, Hoàng Thị Hoa L, Hoàng Hải S, Hoàng Thị Bích T, Hoàng Thanh L1; Theo quy định của pháp luật về thừa kế thì những người con của ông C1 có quyền và nghĩa vụ đối với phần tài sản của ông C1. HĐXX xác định 10 người con của ông C1 và bà C là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này; riêng đối với ông Sầm Văn H1, do nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện và không có đương sự nào khác yêu cầu gì đối với ông H1 nên Tòa án không tiếp tục triệu tập ông H1 tham gia tố tụng trong vụ án này; ông Ông P và ông L được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt, căn cứ vào Điều 227 và 228 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.8] *Đối với cơ quan cấp GCNQSD đất:* Theo hướng dẫn của TAND tối cao thì đối với tranh chấp về hợp đồng thì không đưa cơ quan cấp giấy chứng nhận vào tham gia tố tụng; do đó HĐXX không đưa cơ quan đã cấp GCNQSD đất cho nguyên đơn vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

[2] *Về nội dung tranh chấp:*

[2.1] *Về quá trình chiếm hữu, sử dụng đất:*

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ phù hợp với lời thừa nhận của các bên đương sự, thể hiện: Diện tích thửa đất 7.985m², thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân có nguồn gốc đất là do ông Hoàng Văn C và bà Nguyễn Thị C là cha mẹ ông A, ông C khai phá từ năm 1988 và chia cho ông A, bà B;

Năm 2005 ông A và bà B lập thủ tục xin cấp GCNQSD đất, đến năm 2008 thì được Nhà nước cấp GCNQSD đất số AH 305011 ngày 06/11/2008.

Trước khi UBND xã Long Tân hòa giải ngày 18/12/2018, ông C, bà C và các anh em khác của ông A biết nhưng không ai có tranh chấp; khi hòa giải tranh chấp ông C cũng không tranh chấp về đất, chỉ yêu cầu ông A, bà B trả vàng và % (phần trăm) nếu bán đất. Như vậy việc ông A, bà B đăng ký kê khai về nguồn gốc, số tờ, số thửa, diện tích đất là đúng quy định pháp luật, đúng đối tượng sử dụng đất; việc cấp GCNQSD đất số AH 305011 ngày 06/11/2008 cho ông A và bà B là đúng thẩm quyền, phù hợp với viện dẫn của UBND huyện Đất Đỏ tại công văn số 1552/UBND-PTNMT ngày 28/02/2020.

[2.2] *Về yêu cầu trả lại đất cho mượn, cho sử dụng nhờ:*

Diện tích đất 7.985m², thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số AH 305011 ngày 06/11/2008

cho ông Hoàng Tấn A, bà Lành Công B; do không có nhu cầu sử dụng sau khi được cấp chủ quyền ông A, bà B tiếp tục cho ông Hoàng Tấn C mượn sử dụng đến nay.

Ông C thừa nhận: Sau khi cha mẹ ông là ông C1, bà C cho ông A, bà B các thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân, thì vợ chồng ông A cho ông mượn để sử dụng trồng mỳ, sau đó ông chuyển sang trồng trà; ông C đồng ý thu hoạch trà trả lại đất cho vợ chồng ông A với điều kiện ông A phải trả cho ông 10% giá trị đất khi bán.

Bà L cũng thừa nhận chỉ hỗ trợ ông C về vốn và cây giống, không được vợ chồng ông A cho mượn và sử dụng các thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân cùng ông C canh tác.

Bà C là mẹ ông A, ông C, bà L cũng xác nhận các thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân là do bà và ông C1 khai hoang canh tác sau đó chia cho vợ chồng ông A sử dụng và lập thủ tục xin cấp GCNQSD đất.

Như vậy lời khai của nguyên đơn ông A, bà B về nguồn gốc, quá trình lập thủ tục cấp giấy chứng nhận, quá trình cho mượn, cho sử dụng nhờ phù hợp với lời thừa nhận của ông C, bà L, bà C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác của vụ án; HĐXX có đủ cơ sở xác định ông Hoàng Tấn C đang sử dụng thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân của ông Hoàng Văn Mạnh, bà Lành Công B. Do đó ông A, bà B khởi kiện yêu cầu ông C phải thu hoạch, di dời tài sản là cây trồng trên đất để trả lại cho ông A, bà B thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân, diện tích đất 7.985m², đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số AH 305011 ngày 06/11/2008 là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] *Về yêu cầu phản tố:*

Ông Hoàng Tấn C cho rằng:

Ngày 11/4/2010 ông C1, bà C họp các con trong gia đình, đồng thời thống nhất: Các con trong gia đình ai được cha mẹ cho đất sau này bán đất có nghĩa vụ chia cho ông C 10% giá trị đất tại thời điểm bán.

Ngày 25/9/2011 khi họp gia đình ông A cam kết trả cho cha mẹ ông C 1,2 cây vàng (vàng nữ trang 23,7K), trích lại 20% giá trị đất khi bán và có nghĩa vụ trích lại cho ông C 10% giá trị đất khi bán. Trong các văn bản này ông A đều đọc và tự nguyện ký tên xác nhận, không bị ai ép buộc như ông A trình bày.

Xét thấy, “giấy thỏa thuận” ngày 11/4/2010 có nội dung:

“*Gia đình chúng tôi gồm có:*

1/Mẹ Nguyễn Thị C; 2/Cha Hoàng Văn C; 3/Hoàng Tấn C; 4/Em Hoàng Tấn A; 5/Hoàng Hữu L; 6/Hoàng Hữu Đ1; 7/Hoàng Thị Hoa L;

Cùng thỏa thuận những người có đất và gia đình nếu sau này có bán đất thì cho 10% (mười phần trăm) số tiền theo thời điểm bán cho ông Hoàng Tấn C. Cụ thể những người có đất ở Long Tân là: 1/Hoàng Văn C, 2/Hoàng Tấn A, 3/Hoàng Hữu P, 4/Hoàng Hữu Đ1”, được ông A ký tên tại trang 2 (riêng ½ trang 2 bỏ trống) và bà C, ông L, ông Đ, ông Ông P, bà L, ông Lâm, ông C ký tên tại trang 3 (ông C1 không ký tên).

“Biên bản v/v họp mặt gia đình” ngày 25/9/2011, có nội dung:

“Vào lúc 11h30’...Thành phần gia đình gồm có:

1/Ba Hoàng Văn C, 2/Mẹ Nguyễn Thị C

Các con gồm: Hoàng Tấn C, Hoàng Tấn A, Hoàng Hữu Đ1 (Ông P), Hoàng Hữu L, Hoàng Hữu Đ1, Hoàng Thị Hoa L, Hoàng Hải S, Hoàng Thị Bích T, Hoàng Nguyễn Thanh L1.

Nội dung họp mặt gia đình bàn về đất đai, nhà cửa ở Long Tân-Đất Đỏ và đất nhà ở Vũng Tàu.....

1/...Riêng phần đất ba ở Long Tân 1,5ha, anh em thống nhất 0,5ha cho anh Hoàng Tấn C sử dụng để canh tác....

4/Riêng phần đất ở Long Tân của anh Hoàng Tấn A hiện đang có giấy CN chủ quyền sở hữu thì trước đây anh Mạnh có ý định bán và gia đình đã gom góp với giá trị thời điểm khoảng 1,2 cây vàng (ngay thời điểm đó)

Sau khi thống nhất gia đình-anh em và vợ chồng anh Mạnh như sau:...nếu anh Mạnh bán đi thì trả lại cho ba má 1,2 cây vàng và trích lại 20% để lại cho ba má vào thời điểm bán.....nếu ai tranh chấp thì vô hiệu lực. Ai vi phạm nội dung trên biên bản thì chịu trước pháp luật”. Biên bản chỉ có bà L, ông Sơn, bà T, ông A ký tên; tuy nhiên trước khi ký ông A có ghi không chia 10% cho anh Ba (tức ông C).

Ông C cho rằng ông lấy vợ theo vợ nên chưa được chia đất nên gia đình họp thống nhất các anh em được chia đất có trách nhiệm cho ông 10% khi bán, ông A đồng ý ký xác nhận nên có trách nhiệm trả cho ông 10% giá trị đất.

Ông A cho rằng ông bị gia đình ép ký, đất có liên quan đến vợ ông, khi họp vợ ông có mặt nhưng không ký; khi ký ông cũng đã thể hiện quan điểm không đồng ý cho ông C 10%.

“Biên bản v/v họp mặt gia đình”, ghi có 11 thành viên gồm: Ông C1, bà C, ông C, ông A, ông L, ông Ông P, ông Đ, bà L, ông Sơn, bà T, ông Lâm, nhưng chỉ có 05 thành viên ký tên, trong đó ông A không đồng ý, ông C1, bà C là cha mẹ chia đất và chủ trì cuộc họp cũng không ký; văn bản cũng thể hiện “nếu ai tranh chấp thì vô hiệu...”. Đối với “giấy thỏa thuận” thể hiện có 07 thành viên, không có tên ông Hoàng Hữu P, Hoàng Ng Thanh L1, nhưng tại trang 3 của văn bản lại có chữ ký của 02 người này, trong khi đó ông C1 là người chủ trì cũng không ký tên.

Cả 02 văn bản liên quan đến thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân đã được cấp GCNQSD đất cho ông A, bà B nhưng chưa có ý kiến của bà B là vi phạm quy định Điều 158 và 166 BLDS.

Cả hai văn bản đều thể hiện nếu người có đất bán đất thì mới phát sinh nghĩa vụ cho và trả; ông C thừa nhận đang sử dụng các thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân của ông A, bà B và không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh ông A, bà B đã bán các thửa đất này nên HĐXX không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C về việc yêu cầu ông A, bà B trả cho ông C 10% giá trị của các thửa đất nêu trên. Nếu sau này ông A, bà B bán đất, ông C khởi kiện và hoàn tất thủ tục theo quy định sẽ được xem xét bằng vụ án khác.

[4] *Về yêu cầu độc lập*: Như đã phân tích tại mục [3], trong “giấy thỏa thuận” ngày 11/4/2010 bà C, ông C1 chủ trì nhưng chỉ có bà C ký tên; “Biên bản v/v họp mặt gia đình”, ông C1, bà C là cha mẹ chia đất và chủ trì cuộc họp nhưng không ký.

Bà C xác định 1,2 cây vàng (vàng 9,5 tuổi, tương đương vàng nữ trang 23,7K) và 20% giá trị đất là thỏa thuận trả cho bà và ông C1. Hiện nay ông C1 đã chết không để lại di chúc; bà C và ông C1 có 10 người con. Như vậy, theo quy định về thừa kế thì bà C chỉ có quyền quyết định đối với $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản là 1,2 cây vàng 23,7K và 20% giá trị đất. Việc bà C yêu cầu ông A, bà B trả toàn bộ 1,2 cây vàng và 20% giá trị đất nhưng chưa được sự đồng ý của các đồng thừa kế là chưa phù hợp với quy định pháp luật về thừa kế.

Mặc dù việc thỏa thuận trả cho bà C và ông C1 1,2 cây vàng 23,7K và 20% giá trị đất chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ khi ông A và bà B bán đất. Tài liệu do cơ quan chuyên môn cung cấp, các thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân hiện ông A, bà B vẫn đứng tên chủ sử dụng; bà C và người đại diện thừa nhận ông A và bà B hiện nay chưa bán các thửa đất trên cho ai. Tuy nhiên vợ chồng ông A đồng ý trả cho bà C 1,2 cây vàng 23,7K và được bà C cùng các đồng thừa kế có mặt đồng ý nên HĐXX ghi nhận; đối với yêu cầu vợ chồng ông A trả cho bà C và ông C1 20% giá trị đất không có căn cứ chấp nhận. Nếu sau này ông A, bà B bán đất, bà C và đồng thừa kế của ông C1 khởi kiện và hoàn tất thủ tục theo quy định sẽ được xem xét bằng vụ án khác.

[5] *Về di dời tài sản trên đất*: Qua xem xét thực tế năm 2019 toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp là tràm do ông C trồng có đường kính từ 6cm đến 15cm, qua xác minh toàn bộ đất tranh chấp hiện nay là tràm do ông C trồng được khoảng 3 tháng; ông C thừa nhận tràm được ghi nhận tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông C đã thu hoạch, hiện ông C mới trồng lại đợt tràm khác; ông C góp công trồng còn cây giống và phân bón do bà L góp, sau này được thu hoạch lợi nhuận sẽ chia đôi. Thấy rằng những tài sản là cây tràm có trên phần đất tranh chấp đều do ông C tự ý thực hiện khi hai bên đang có

tranh chấp và không chứng minh được bà L góp vốn cùng ông trồng tràm mới; tràm mới trồng là loại cây có thể tự di dời, nhổ bỏ hoặc thu hoạch được nên ông C phải có nghĩa vụ tự di dời hoặc thu hoạch những tài sản có trên diện tích đất 7.985m², thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân để trả lại đất trống cho ông A và bà B. Ông A và bà B không phải có nghĩa vụ gì đối với ông C.

[6] *Về xem xét công sức đóng góp*: Bị đơn xác định thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân bị đơn chỉ thuê máy xới đất để trồng mỳ, sau này trồng tràm, không phải san ủi hay cải tạo gì, bị đơn đã trồng và thu hoạch được 01 đợt tràm, bán được 48.000.000 đồng và bắt đầu trồng tràm đợt thứ 02. HĐXX xét thấy, quá trình mượn đất canh tác, sử dụng bị đơn tuy có công gìn giữ, đầu tư trồng mỳ, trồng tràm trên đất, nhưng đã được thu hoạch hoa lợi, lợi tức từ việc trồng và thu hoạch; bị đơn không có yêu cầu và không bỏ công sức tôn tạo, tu bổ, vì vậy không buộc nguyên đơn trả công sức đóng góp cho bị đơn trong việc mượn đất và sử dụng đất.

[7] *Về phát biểu của Kiểm sát viên*: Ghi nhận quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án.

[8] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.600.000 đồng; do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu các chi phí này. Do đó bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 4.600.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[9] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Theo quy định tại khoản 2, 5 và 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định “Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận” “Bị đơn có yêu cầu phản tố phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận..”..“Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận”. Tuy nhiên nguyên đơn ông A, bị đơn ông C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà C đã trên 60 tuổi và có đơn đề nghị miễn, giảm, căn cứ quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi ngày 23/11/2009 của Quốc hội và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, miễn toàn bộ án phí phải nộp cho các đương sự.

Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông A và bà B số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[10] *Về kháng cáo, kháng nghị*: Đương sự và Viện kiểm sát nhân dân được quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định của BLTTDS.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều 26, 35, 39, 92, 93, 94, 95, 96, 147, 157, 158, 165, 166, 271 và 273 BLTTDS;

Các Điều 158, 166, 468 và Điều 688 BLDS;

Các Điều 9, 10, 50 Luật đất đai 2003; Điều 170, 202 và 203 Luật đất đai; mục 7, phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao;

Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Điều 2 Luật người cao tuổi ngày 23/11/2009 của Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc Bà Hoàng Thị Hoa L phải trả lại các thửa đất 26, 35 tờ bản đồ số 31 xã Long Tân của Hoàng Tấn A và bà Lệnh Công B.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Tấn A và bà Lệnh Công B về “*Tranh chấp đòi lại tài sản là đất cho mượn, cho sử dụng nhờ*” với ông Hoàng Tấn C.

Buộc ông Hoàng Tấn C trả cho ông Hoàng Tấn A và bà Lệnh Công B quyền sử dụng diện tích đất 7.985m², thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân theo diện tích và vị trí đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số AH 305011 ngày 06/11/2008 (hoặc diện tích biến động, nếu có).

Buộc ông Hoàng Tấn C phải tự di dời, thu hoạch tất cả những tài sản là cây trồng, vật kiến trúc có trên diện tích đất 7.985m², thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân để trả lại đất trống cho ông Hoàng Tấn A và bà Lệnh Công B. Ông A, bà B không phải có nghĩa vụ gì đối với ông C.

Trường hợp ông C không tự nguyện thực hiện việc tháo dỡ, di dời tất cả những tài sản có trên đất để trả lại đất trống cho ông A và bà B thì ông A và bà B được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện các biện pháp thi hành án theo quy định của pháp luật.

3. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Hoàng Tấn C về việc yêu cầu ông A và bà Kíu trả 10% giá trị của các thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị C về yêu cầu ông Hoàng Tấn A và bà Lệnh Công B trả 1,2 cây vàng (vàng nữ trang 23,7K) và 20% giá trị của các thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân.

Ghi nhận việc ông Hoàng Tấn A và bà Lệnh Công B trả cho bà Nguyễn Thị C 1,2 cây vàng (vàng nữ trang 23,7K). Bà C phải chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có tranh chấp.

Trường hợp ông A và bà B không tự nguyện giao trả cho bà C thì bà C được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện các biện pháp thi hành án theo quy định của pháp luật.

Bác yêu cầu độc lập của bà C về yêu cầu ông Hoàng Tấn A và bà Lệnh Công B trả cho bà C và ông C1 20% giá trị của các thửa đất số 26, 35, tờ bản đồ số 31 xã Long Tân.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Tấn C phải hoàn trả cho ông Hoàng Tấn A và bà Lệnh Công B số tiền 4.600.000đ (*bốn triệu sáu trăm nghìn đồng*).

Ông A, bà B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu chi phí tố tụng.

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: *Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.*

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn, bị đơn và bà Nguyễn Thị C.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Hoàng Tấn A, bà Lệnh Công B số tiền 2.500.000đ (*hai triệu năm trăm nghìn đồng*) ông A và bà B đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2017/0006093 ngày 10/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ.

8. Về kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có mặt và VKSND cùng cấp có quyền kháng cáo, kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày; VKSND cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 15-9-2020); đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án **hoặc** bản án được niêm yết.

9. **Về thi hành án:** Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Sở tư pháp tỉnh BR-VT;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ H.Đất Đỏ;
- Chi Cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, VT.

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

Nguyễn Duy Đạt