

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 29/2019/DS-ST

Ngày 30-10-2019.

V/v “T/c: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất và hợp đồng vay tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Khanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hữu Thiện;
2. Bà Nguyễn Thị Kim Đào.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Hoa, Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Phan Thanh Nhã, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 273/2017/DSST ngày 23 tháng 8 năm 2017, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”; thụ lý bổ sung yêu cầu “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản trên đất*” ngày 22 tháng 12 năm 2017; thụ lý bổ sung yêu cầu “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản trên đất*” ngày 08 tháng 10 năm 2018; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2019/QĐST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2019. Do Bản án phúc thẩm dân sự số 237/2016/DS-PT ngày 23/9/2016, của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và Bản án sơ số 27/2016/DS-ST ngày 27/6/2016, của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, bị Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, Quyết định giám đốc thẩm số 134/2017/DS-GĐT ngày 24/7/2017, hủy giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh để xét xử sơ thẩm lại giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Chung Il G, sinh năm: 1953; Quốc tịch: Hàn Quốc, địa chỉ: 202, 287 – 6 G – don, EUN - U, KOREA; địa chỉ tạm trú: Số A, đường 30/4, tổ 11, khu phố B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Văn P, sinh năm 1964, địa chỉ: Khu phố 1, phường 4, thành phố N, tỉnh Tây Ninh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 05/01/2016) (có mặt).

Bị đơn: Bà Lê Thị Ngọc Đ, sinh năm: 1961, địa chỉ: Số C, Tổ 1, ấp L, xã N, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin vắng xét xử mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện, và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2001 ông Chung Il G có đầu tư vào Việt Nam, mục đích để nuôi trồng thủy sản nên ông có sang nhượng đất của bà Lâm Thị Huỳnh Đ diện tích 15.775m²; ông Nguyễn Văn D diện tích 4.705m²; bà Nguyễn Thị N diện tích 9.230m²; tổng diện tích là 29.710m².

Khi sang nhượng thì phần đất của ông D, bà N chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) nên ông Chung Il G và những người sang nhượng có thỏa thuận sau khi giao nhận tiền đất xong và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì giấy đất đưa ông Chung Il G giữ, (do ông Chung Il G không đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ được. Đến ngày 15/9/2004 ông Chung Il G được Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp giấy phép thành lập Công ty Co - V.

Sau khi thỏa thuận với các hộ dân chuyển nhượng QSDĐ đất xong, ông Chung Il G tiến hành xây dựng nhà xưởng, nhà ở, ao cá, giếng nước, điện và tiến hành việc nuôi trồng thủy sản (trên đất tranh chấp).

Ngày 22/10/2008, ông Chung Il G làm giấy sang nhượng đất cho bà Đ và ngày 24/10/2008 ông Chung Il G và con trai là Jung Tea I làm đơn xin cam kết giao cho bà Đ đứng tên và toàn quyền quyết định toàn bộ diện tích đất 29.710m²; đến ngày 30/10/2008 thì bà Đ đã được Ủy ban nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 29.710m².

Ngày 11/11/2008 ông Chung Il G và bà Đ có làm tờ thỏa thuận: Nội dung nhờ bà Đ đứng tên cầm giấy chứng nhận QSDĐ diện tích là 29.710m², ở mục 01 ghi do bên A (ông Chung Il G) đang làm thủ tục giải thể công ty; ở mục 03 ghi khi bên A có nhu cầu chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ cho người khác thì bên B (bà Đ) sẵn sàng ký tên vào các văn bản để chuyển nhượng cho người thứ 3.

Đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/12/2017, ông Chung Il G yêu cầu bà Đ trả lại cho ông: 01 căn nhà, 01 kho đông lạnh, 01 bình Điện cao thế 03 pha, 01 giếng khoan các công trình, Công trình san lấp mặt bằng và phương tiện phục vụ cho sản xuất (01 thùng container) trên đất của ông theo đúng hiện trạng, ông tạm tính là 2.000.000.000 đồng.

Đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/10/2018 ông Chung Il G yêu cầu bà Đ trả lại cho ông: 01 căn nhà tạm, 01 bồn nước bằng Inox chứa nước sinh hoạt, 02 hồ xây bằng xi măng để nuôi tôm;

Quá trình giải quyết người đại diện theo ủy quyền của ông Chung Il G yêu cầu bà Đ trả lại quyền sử dụng đất diện tích 29.710m² cho ông Chung Il G, quyền sở hữu các tài sản trên đất theo các đơn khởi kiện bổ sung.

Đơn khởi kiện về tranh chấp hợp đồng vay tài sản ông Chung II G trình bày: ngày 17/11/2007, ông Chung II G có cho bà Đ vay số tiền 250.000.000 đồng, để trả nợ cho bà T (là em ruột bà Đ), sau đó bà Đ đã trả cho ông được 140.000.000 đồng, còn nợ 110.000.000 đồng; nay ông yêu cầu bà Đ trả lại 110.000.000 đồng nợ gốc.

Đơn phản tố đề ngày 23/9/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Ngày 22/10/2008 ông Chung II G đã ký tên sang nhượng QSDĐ diện tích 29.710m² cho bà Đ, có lập hợp đồng bằng hai thứ tiếng (Việt – Hàn), việc ký tên, lăn tay trên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được giám định đúng chữ ký và dấu vân tay là của ông Chung II G.

Ngày 24/10/2008, ông Chung và con trai là Jung Tea I làm cam kết gửi UBND xã N về việc giao bà Đ đứng tên QSDĐ và toàn quyền quyết định đối với diện tích đất 29.710m² tài sản trên đất là 01 nhà lắp ráp, điện và 15 cái ao tổng trị giá 1.500.000.000 đồng, không thắc mắc khiếu nại và cam kết được lập thành 03 bản mỗi bên giữ 01 bản, UBND xã N giữ 01 bản. Cùng ngày ông II G và các hộ bán đất cho ông II G đến xã N chuyển nhượng đất cho bà Đ đúng trình tự thủ tục theo luật đất đai quy định.

Ngày 30/10/2008 bà Đ được UBND Huyện DMC cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 29.710m² thể hiện bằng 05 giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi bà Đ được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì ngày 27/11/2008 ông Chung II G đã làm đơn xin giải thể Công ty Co - V, lý do “Chủ đầu tư gặp tai nạn, công ty gặp các trở ngại không thể triển khai dự án” để không còn gì liên quan đến phần đất đã sang nhượng cho bà Đ và đến ngày 16/01/2009 UBND tỉnh Tây Ninh có thông báo giải thể Công ty Co - V.

Quá trình giao dịch ngày 25/12/2008 hai bên có chốt nợ và thỏa thuận với nhau ông Chung II G có nợ bà Đ 1.350.000.000 đồng, đồng ý giao đất nông trại (3ha) nhà, hệ thống điện trị giá 1.100.000.000 đồng trừ nợ, còn nợ lại bà Đ 250.000.000 đồng, ông Chung II G có lăn tay và đã được giám định dấu vân tay là của ông Chung II G, đến ngày 25/10/2009 ông có mượn thêm 200.000.000 đồng, tổng cộng hiện nay ông Chung II G còn nợ bà Đ 450.000.000 đồng. Bà Đ đồng ý khấu trừ số tiền bà Đ đang nợ ông Chung II G 110.000.000 đồng và yêu cầu ông Chung II G trả cho bà Đ 340.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất.

Tại phiên tòa sơ thẩm lần 01 bà Đ xin rút lại yêu cầu đối với ông Chung II G về việc đòi lại 05 giấy chứng nhận QSDĐ (hiện ông Chung II G đang giữ).

Trong quá trình giải quyết bà Đ không bổ sung thêm yêu cầu phản tố giải nguyên các lời trình bày không trình bày gì thêm.

Quá trình giải quyết hai bên không yêu cầu đo đạc mà thống nhất tổng diện tích đất tranh chấp theo 05 giấy chứng nhận QSDĐ (hiện ông Chung II G đang giữ) là: 29.710 m²; hai bên không thống nhất được giá trị tài sản tranh chấp yêu cầu định giá

Về chi phí tố tụng: bà Đ đã nộp tiền tạm ứng giám định tư pháp 7.000.000 đồng; ông Phong nộp chi phí giám định và tiền xe 2.100.000 đồng; chi phí xem xét,

thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng và định giá tài 3.000.000 đồng tổng cộng ông Phong nộp tạm ứng chi phí tố tụng 6.100.000 đồng.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh có ý kiến về phần Tố tụng như sau:

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm Phán chấp hành đúng quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Chung II G đối với bà Lê Thị Ngọc Đ về tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Chung II G đối với bà Lê Thị Ngọc Đ về việc tranh chấp tài sản trên đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

- Buộc bà Lê Thị Ngọc Đ trả cho ông Chung II G giá trị các tài sản trên đất 952.854.756đ.

- Bà Lê Thị Ngọc Đ có nghĩa vụ trả nợ cho ông Chung II G số tiền 110.000.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đ đối với ông Chung II G về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

- Ông Chung II G có nghĩa vụ trả nợ cho bà Lê Thị Ngọc Đ số tiền 250.000.000 đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đ về tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông Chung II G số tiền 200.000.000 đồng.

- Khấu trừ số tiền bà Đ còn nợ ông Chung II G là 110.000.000 đồng vào số tiền ông Chung II G nợ bà Đ là 250.000.000 đồng; ông Chung II G còn phải trả cho bà Đ số tiền 140.000.000 đồng.

- Về án phí, chi phí Tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, lời trình bày của các đương sự, đề nghị của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ông Chung II G là người nước ngoài sang Việt Nam kinh doanh và sinh sống tại khu phố 2, thành phố T, tỉnh Bình Dương, yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp tài sản, tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với bà Lê Thị Ngọc Đ; trú tại Huyện D, tỉnh Tây Ninh tài sản tranh chấp cũng tọa lạc tại Huyện D nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, theo quy định của Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với ông Kim Kwi D: Theo Công văn số 1959/BTP-PLQT ngày 14/6/2018, về kết quả ủy thác tư pháp trả lời: “Đối với đương sự Kim Kwi D có địa chỉ tại Hàn Quốc. Theo đó, Cơ quan có thẩm quyền không thực hiện được ủy thác tư

pháp nêu trên do: Không có người nhận tại nơi được yêu cầu” (bút lục 828) nên Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sở hữu tài sản trên đất:

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện diện tích 29.710 m² đất tranh chấp bà Lê Thị Ngọc Đ đứng tên 05 giấy chứng nhận QSDĐ, có nguồn gốc của ông Chung II G thỏa nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N, bà Lâm Thị Huỳnh Đ. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự cùng thống nhất lời khai xác định là bà Đ đứng tên quyền sử dụng đất dùm cho ông Chung II G. Tuy nhiên bà Đ cho rằng ông Chung II G có vay của bà 1.350.000.000 đồng và ông Chung II G thỏa thuận cầm trừ 1.100.000.000 trong khoản nợ này để đổi lại ông Chung II G giao lại toàn bộ diện tích đất trên cho bà Đ quản lý, sử dụng; chứng cứ do bà Đ xuất trình gồm giấy nợ, đơn xin cam kết ngày 24/10/2008, giấy sang nhượng đất 22/10/2008 được lập bằng tiếng Việt Nam và tiếng Hàn Quốc. Về phía ông Chung II G không thừa nhận các tài liệu và có yêu cầu giám định. Tại Kết luận giám định số 3492/C45B ngày 09/12/2015 của Phân viện khoa học hình sự Bộ Công an chỉ xác định được dấu vân tay số 2 và số 4 trong giấy vay tiền là của ông Chung II G. Còn 3 dấu vân tay màu đỏ ghi họ tên Chung II G 01, 03, 05 trên giấy nhận tiền và dấu vân tay màu đỏ ghi họ tên Chung II G trên văn bản tiếng Hàn Quốc lập ngày 22/10/2008 bị mờ nhòe nên không thể giám định được.

Như vậy, xác định được hai dấu vân tay trong giấy vay tiền là của ông Chung II G với thỏa thuận ông Chung II G còn nợ bà Đ tổng số tiền 1.350.000.000 đồng và đồng ý giao đất nông trại (3ha) có giá trị 1.100.000.000 đồng cho bà Đ. Tổng diện tích đất tranh chấp theo 05 giấy chứng nhận QSDĐ là 29.710m², được xem là của cá nhân ông Chung II G nhận chuyển nhượng của cá nhân người Việt Nam; việc này là trái với pháp luật Việt Nam được quy định (Điều 9 của Luật đất đai năm 2003). Ông Chung II G đã thỏa thuận cam kết giao cho bà Đ, bà Đ đã được Ủy ban nhân dân Huyện Dương Minh Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích nêu trên vào ngày 30.10.2008.

Do vi phạm điều cấm của pháp luật Việt Nam nên giao dịch dân về sự thỏa thuận về cầm trừ tài sản ngày 25/12/2008, giữa ông Chung II G với bà Lê Thị Ngọc Đ bị vô hiệu theo quy định của Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005; ông Chung II G có nghĩa vụ hoàn trả lại bà Đ số tiền 1.100.000.000 đồng đã cầm trừ theo thỏa thuận;

Do xác định được bà Đ là người đứng tên dùm quyền sử dụng đất và quản lý giữ gìn tài sản tranh chấp, nên phải xem xét, tính công sức bảo quản giữ gìn làm tăng thêm giá trị quyền sử dụng đất cho bà Đ đối với phần tăng thêm. Tuy nhiên, do không xác định được chính xác phần công sức của bà Đ, nhưng xác định được ông Chung II G đã đầu tư số tiền ban đầu là 240.000.000 đồng, ông Chung II G được nhận lại 240.000.000 đồng, phù hợp với lời trình bày của ông P yêu cầu (bút số 261). Số tiền tăng thêm (2.252.018.000 đ – 240.000.000đ) = 2.012.018.000đ được

xem là tài sản chung của hai bên nên ông Il G và bà Đ mỗi bên được hưởng một nửa là 1.006.009.000 đồng.

Như vậy, đối với tranh chấp quyền sử dụng đất thì chấp nhận một phần yêu cầu của ông Chung Il G là có căn cứ và cụ thể ông Chung Il G được nhận tiền đầu tư mua đất ban đầu và tiền chênh lệch tăng thêm là (240.000.000 đ + 1.006.009.000đ) = 1.246.009.000đ, bà Đ có trách nhiệm thanh toán lại; Bà Đ được quyền sử dụng diện tích đất 29.710m².

[3] Về các đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu trả các tài sản trên đất gồm:

01 căn nhà, 01 kho đông lạnh, 01 bình Điện cao thế 03 pha, 01 giếng khoan các công trình, Công trình (đất) san lấp mặt bằng và (phương tiện phục vụ cho sản xuất 01 thùng container) 01 căn nhà tạm, 01 bồn bằng Inox dùng chứa nước sinh hoạt, 02 hồ xây bằng xi măng để nuôi tôm;

Chứng cứ trong hồ sơ thể hiện là ông Chung Il G có đầu tư để thành lập Công ty TNHH Co- V. Kết quả thẩm định giá tài sản của HĐĐG ngày 29 tháng 3 năm 2019 của Hội đồng định giá Huyện D thì tài sản nêu trên có giá trị còn lại là 902.854.756 đồng. Tài sản khi xem xét tại chỗ thì có thùng container, đến ngày định giá tài sản thì bị đơn giữ gìn tài sản tranh chấp đã di chuyển đi nơi khác nên không định giá được; nguyên đơn cung cấp giá trị của (01 thùng container cũ loại 20feet) có giá 50.000.000 đồng; nên tổng giá trị tài sản tranh chấp nguyên đơn yêu cầu được chấp nhận là 952.854.756 đồng;

Bà Đ có công quản lý giữ gìn tài sản sau khi có thỏa thuận với ông Chung Il G nên trích một khoản để trả tiền công cho bà Đ là phù hợp. Ghi nhận bên nguyên đơn đồng ý trích một phần tài sản để trả công giữ gìn tài sản cho bà Đ; Về công sức giữ gìn bà Đ được hưởng 50.000.000 đồng.

Như vậy, sau khi khấu trừ tiền công giữ gìn bà Đ phải trả lại cho ông Chung Il G là (952.854.756đ – 50.000.000đ) = 902.854.756 đồng.

Bà Đ được sở hữu tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà, 01 kho đông lạnh, 01 bình Điện cao thế 03 pha, 01 giếng khoan các công trình, Công trình (đất) san lấp mặt bằng, 01 căn nhà tạm, 01 bồn nước bằng Inox chứa nước sinh hoạt, 02 hồ xây bằng xi măng để nuôi tôm, 01 thùng container cũ loại 20feet.

[4] Về tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Ông Chung Il G yêu cầu bà Đ trả số tiền 110.000.000 đồng. Hai bên thừa nhận ngày 17/11/2017, ông Chung Il G có cho bà Đ vay 250.000.000 đồng, hai bên thống nhất bà Đ đã trả được 140.000.000 đồng, còn nợ 110.000.000 đồng, nên chấp yêu cầu của ông Chung Il G buộc bà Đ trả nợ cho ông Chung Il G 110.000.000 đồng là có căn cứ.

Bà Đ phản tố yêu cầu ông Chung Il G trả cho bà Đ số tiền vay 450.000.000 đồng; Giấy vay tiền do bà Đ xuất trình thể hiện ông Chung Il G vay của bà Đ đến ngày chốt nợ là 1.350.000.000 đồng. Sau đó thỏa thuận để cầm trừ vào tài sản gồm: đất, nhà và bình điện 1.100.000.000 đồng còn nợ lại 250.000.000 đồng, có in dấu vân tay đã được giám định là dấu vân tay của ông Chung Il G. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đ về số tiền vay còn nợ 250.000.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đ yêu ông Chung II G trả nợ số tiền 200.000.000 đồng, do bà Đ không chứng minh được ông Chung II G có vay số tiền này.

Như vậy, về tranh chấp về hợp đồng vay tài sản thì xác định được bà Đ còn nợ ông Chung II G số tiền 110.000.000 đồng; còn ông Chung II G nợ lại bà Đ số tiền 250.000.000 đồng.

Tổng số tiền ông Chung II G khởi kiện được chấp nhận yêu cầu là: $(1.246.009.000đ + 952.854.756đ + 110.000.000đ) = \mathbf{2.308.063.756đ}$;

Tổng số tiền bà Đ được hưởng và ông Chung II G trả nợ là: $(1.100.000.000đ + 50.000.000đ + 250.000.000đ) = 1.400.000.000$ đồng.

Sau khi khấu trừ thì bà Lê Thị Ngọc Đ còn phải trả nợ cho ông Chung II G số tiền là $(\mathbf{2.308.063.756đ} - 1.400.000.000đ) = 908.863.756$ đồng.

Quá trình giải quyết bà Đ xin rút lại yêu cầu đối với ông Chung II G về việc đòi lại 05 giấy chứng nhận QSDĐ (hiện ông Chung II G đang giữ);

Quá trình giải quyết các đương sự yêu cầu trả tiền gốc nên ghi nhận.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đề nghị:

[5.1] Hội đồng xét xử xét thấy các đề nghị phù hợp nên chấp nhận gồm:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với tranh chấp về tài sản trên đất; chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản;

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đ về tranh chấp hợp đồng vay tài sản;

- Không chấp nhận một phần yêu cầu về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, Hội đồng xét xử xét các đề nghị trên là phù hợp nên chấp nhận.

[5.2] Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát Huyện Dương Minh Châu: Không chấp nhận yêu cầu về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Chung II G với bà Lê Thị Ngọc Đ.

[6] Về chi phí Tố tụng:

Về tiền chi phí giám định lần 1 bà Đ nộp tạm ứng chi phí giám định 7.000.000 đồng, kết quả giám định chứng cứ của bà Đ là có căn cứ để chấp nhận yêu cầu nên ông Chung II G phải chịu chi phí là 7.000.000 đồng;

Nguyên đơn nộp tiền tạm ứng chi phí để xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, yêu cầu của ông nguyên đơn được chấp nhận nên bà Đ phải chịu tiền chi phí 4.000.000 đồng; khấu trừ ông Chung II G có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Đ 3.000.000 đồng.

Nguyên đơn chịu tiền chi phí giám định lần 2, số tiền là 2.100.000 đồng do không giám định được tài liệu.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[7.1] Bà Đ phải chịu án phí về các tranh chấp mà ông Chung II G được chấp nhận yêu cầu:

Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sở hữu tài sản được chấp nhận yêu cầu (2.148.863.756đ) tiền án phí là 74.977.275 đồng;

Tranh chấp hợp đồng vay tài sản được chấp nhận (110.000.000đ) án phí là 5.500.000 đồng;

Tiền án phí bà Đ không được chấp nhận yêu cầu (200.000.000đ) án phí là 10.000.000 đồng;

Tổng cộng bà Đ phải chịu án phí sơ thẩm dân sự: 90.477.275 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.500.000 đồng theo biên lai thu số: 0006439 ngày 23/9/2015, của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D; bà Đ còn phải nộp tiếp 81.977.275 đồng.

[7.2] Ông Chung II G phải chịu án phí sơ thẩm dân sự số tiền bà Đ phản tố được chấp nhận yêu cầu: Về tranh chấp hợp đồng vay tài sản (250.000.000đ) án phí là: 12.500.000 đồng;

Tiền hoàn trả tài sản cho bà Đ do giao dịch dân sự vô hiệu (1.100.000.000đ) án phí là: 45.000.000 đồng;

Bà Đ được hưởng tiền công giữ gìn tài sản 50.000.000 đồng(đ) án phí là: 2.500.000 đồng;

Tổng cộng ông Chung II G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 60.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 63.450.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự Huyện D, ông Chung II G được hoàn 3.450.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 128, 256, 471, 474, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 9 của luật đất đai năm 2003; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận một phần các yêu cầu khởi kiện của ông Chung II G đối với bà Lê Thị Ngọc Đ về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sở hữu tài sản trên đất*”; chấp nhận yêu cầu của ông Chung II G đối với bà Lê Thị Ngọc Đ về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”:

+ Tuyên bố giao dịch dân sự thỏa thuận cầm trả tài sản đề ngày 25/12/2008, giữa ông Chung II G và bà Lê Thị Ngọc Đ vô hiệu; ông Chung II G có nghĩa vụ hoàn trả lại bà Đ số tiền 1.100.000.000 đồng.

+ Về tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc bà Đ có nghĩa vụ trả cho ông Chung II G tiền đầu tư mua đất ban đầu và tiền chênh lệch tăng thêm tổng cộng là: 1.246.009.000 đồng.

+ Về tranh chấp quyền sở hữu tài sản và công trình trên đất, buộc bà Lê Thị Ngọc Đ trả lại cho ông Chung II G giá trị tài sản còn lại là: 902.854.756 đồng.

+ Bà Đ được hưởng tiền công giữ gìn tài sản: 50.000.000 đồng;

Về hợp đồng vay tài sản: Buộc bà Lê Thị Ngọc Đ trả cho ông Chung II G số tiền 110.000.000 đồng.

2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Ngọc Đ đối với ông Chung II G về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Buộc ông Chung II G có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Ngọc Đ 250.000.000 đồng.

Không chấp nhận một phần phản tố về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” của bà Đ yêu cầu ông Chung II G trả nợ 200.000.000 đồng.

3. Số tiền ông Chung II G nợ bà Lê Thị Ngọc Đ và bà Đ nợ lại ông Chung II G được khấu trừ; sau khi khấu trừ (2.258.063.756 đồng – 1.400.000.000 đồng = 858.063.756 đồng); buộc bà Lê Thị Ngọc Đ có nghĩa vụ trả nợ (thanh toán) cho ông Chung II G: **858.063.756** đồng (tám trăm năm tám triệu, không trăm sáu mươi ba nghìn, bảy trăm năm mươi sáu đồng).

Ghi nhận việc bà Đ xin rút lại yêu cầu đối với ông Chung II G về việc đòi lại 05 giấy chứng nhận QSDĐ (hiện ông Chung II G đang giữ).

Ghi nhận quá trình giải quyết vụ án ông Chung II G và bà Đ yêu cầu trả nợ gốc.

4. Bà Đ được quyền sử dụng diện tích đất 29.710m² gồm các thửa: 3393, 3394, 3477, 3478, 3479, tờ bản đồ số 4, xã N, Huyện D, tỉnh Tây Ninh và các tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà, 01 kho, 01 bình Điện cao thế 03 pha, 01 giếng khoan các công trình, Công trình (đất) san lấp mặt bằng, 01 căn nhà tạm, 01 bồn nước bằng Inox chứa nước sinh hoạt, 02 hồ xây bằng xi mang để nuôi tôm;

5. Về tiền chi phí tố tụng: Ông Chung II G phải chịu 7.000.000 đồng; bà Đ đã nộp 7.000.000 đồng; bà Đ phải chịu 4.000.000 đồng chi phí xem xét và thẩm định tại chỗ; khấu trừ ông Chung II G có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Đ 3.000.000 đồng.

Ông Chung II G phải chịu 2.100.000 đồng chi phí giám định lần 2 (đã nộp xong);

6. Về án phí sơ thẩm dân sự:

Bà Đ phải chịu 90.477.275 đồng nhưng được khấu trừ 8.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0006439 ngày 23/9/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự Huyện D; bà Đ còn phải nộp tiếp 81.977.275 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Chung II G phải chịu tổng cộng 60.000.000đ nhưng được khấu trừ 63.450.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0006379 ngày 28/8/2015 (6.250.000 đồng); số: 0006726 ngày 11/12/2015 (21.000.000 đồng); Biên lai thu số 0010046 ngày 22/12/2017 (36.000.000 đồng); Biên lai thu số 0011081 ngày 08/10/2018 (300.000 đồng); biên lai thu số 0014211 ngày 06/7/2016 (200.000đ) của Chi cục Thi hành án Dân sự Huyện D, hoàn trả ông Chung II G 3.450.000 đồng

7. Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn không trả nợ thì hàng tháng bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

8. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đương sự có quyền kháng cáo bản án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

9. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Huyện Dương Minh Châu;
- Chi cục THADS H.D;
- Đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Văn Khanh