

Bản án số: **91/2024/DS-ST**

Ngày: 07/8/2024

*“V/v Tranh chấp hợp đồng
mượn tài sản là quyền sử dụng
đất, hợp đồng vay tài sản và yêu
cầu bồi thường trị giá tài sản
trên đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIÊN LƯƠNG - TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Đạt.

2. Ông Dương Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thảo là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương - tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Kiên Lương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Linh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 186/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng mượn tài sản là quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu bồi thường trị giá tài sản trên đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2024/QĐST-DS, ngày 12/7/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1972. Có mặt.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn K là: Luật sư Nguyễn Văn H – Văn phòng L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: QL H, K. B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt.

- Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Nam H1 (Nguyễn Văn V), sinh năm 1957. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

2/ Bà Phạm Thị Thu H2, sinh năm 1959. Có mặt.

Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh **Nguyễn Thanh S**, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K trình bày và yêu cầu như sau:*

Ngày 27/4/2018, ông có cho ông **Nguyễn Nam H1** (**Nguyễn Văn V**) mượn 02 thửa đất do ông đứng tên chủ sở hữu, đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Có làm giấy cho mượn đất với nội dung: Ông **Nguyễn Văn K** có cho ông **Nguyễn Nam H1** mượn 02 thửa đất với diện tích 1.350m² (600m² + 750m²) để xây dựng phòng thuốc nam từ thiện. Số tiền xây dựng nhà để làm phòng thuốc nam từ thiện do ông **H1** mượn tiền của ông. Xây nhà xong chưa thực hiện được việc mở phòng thuốc nam từ thiện thì ông **H1** bị bắt tội hình sự và đang thụ án giam. Phần tài sản đất và nhà hiện nay tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang do bà **Phạm Thị Thu H3** đang quản lý sử dụng, bà **H3** là người sống chung với ông **H1** như vợ chồng không đăng ký kết hôn.

Nay việc cho mượn đất không thực hiện được mục đích, do người mượn phải thi hành án hình sự nên ông đòi lại tài sản đã cho mượn, người đang quản lý tài sản đất phải hoàn trả lại cho ông.

Vì vậy ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông **Nguyễn Nam H1** và bà **Phạm Thị Thu H2** giao trả lại cho ông phần đất: diện tích 600m² tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB964518 do UBND huyện K cấp ngày 05/10/2005.

2. Buộc ông **Nguyễn Nam H1** và bà **Phạm Thị Thu H2** giao trả lại cho ông phần đất: diện tích 750m² tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB781701 do UBND huyện K cấp ngày 03/10/2005.

3. Buộc ông **Nguyễn Nam H1** và bà **Phạm Thị Thu H2** phải tháo dỡ, di dời căn nhà, loại nhà tiền chế ngang 09m, dài 22m và các công trình phụ đi kèm do bà **H2**, ông **H1** xây cất.

Đồng thời, ngày 01/8/2022 ông có đơn khởi kiện bổ sung trình bày như sau: Vào tháng 4/2018, ông có cho ông **Nguyễn Nam H1** (**Nguyễn Văn V**) mượn một lô đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang để làm nhà thuốc nam từ thiện và cũng trong khoảng thời gian này ông **Nguyễn Nam H1** có vay của ông số tiền 300.000.000 đồng, cụ thể tháng 10/2018 vay số tiền 200.000.000 đồng và tháng 11/2018 vay số tiền 100.000.000 đồng. Khi vay hai bên chỉ nói miệng với nhau, ông **H1** có hứa trả cho ông mức lãi suất theo lãi suất của ngân hàng N quy định vì ông cũng đi vay tiền của ngân hàng để đưa cho ông **H1**. Ngoài ra ông có đưa cho ông **H1** số tiền 95.000.000 đồng để đổ 100 xe đất trên phần đất mượn của ông. Như vậy số

tiền vay là 300.000.000 đồng và tiền cho ông H1 mượn để đổ đất là 95.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông H1 còn nợ ông là 395.000.000đ.

Vì vậy ông khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc ông H1 phải trả cho ông số tiền là 395.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

- Bị đơn ông Nguyễn Nam H1 trình bày:

Vào năm 2018, ông có mượn một lô đất của cháu ruột tên Nguyễn Văn K, đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB964518 và AB781701, mục đích mượn đất là để làm nhà thuốc nam từ thiện. Khi mượn đất hai bên có làm giấy tay với nhau, hiện trạng đất lúc mượn hơi bị lung nên ông có kêu người tới đổ đất, đổ khoảng 200 xe đất trị giá một xe là 950.000 đồng. Thời gian này ông K có cho ông mượn 95.000.000 đồng trả tiền đổ đất, cũng khoảng thời gian đó ông có vay của ông K số tiền 300.000.000 đồng để làm nhà thuốc nam từ thiện, cụ thể mượn làm 02 lần, lần đầu vay 200.000.000 đồng, lần thứ hai vay 100.000.000 đồng, ông cũng tiếp ông K trả tiền lãi cho ngân hàng, vì ông K vay tiền của ngân hàng đưa cho ông nhưng tiền lãi ông tiếp trả không được bao nhiêu thì ông bị bắt. Sau này bà H2 có đổ thêm đất nhưng thêm bao nhiêu xe đất thì ông không biết nhưng ông thống nhất với ý kiến của bà H2.

Mục đích ông cất nhà là để làm nhà thuốc nam từ thiện, nói rõ hơn khi làm nhà thuốc nam từ thiện thì phải có chứng chỉ hành nghề nhưng ông không có chứng chỉ nên phải mượn người khác đứng tên, khi chưa làm xong chứng chỉ hành nghề thì ông bị bắt. Về căn nhà ông xây dựng trên đất của ông K, khi xây dựng xong thì ông mới bị bắt.

Về mối quan hệ giữa ông và bà Phạm Thị Thu H2 là chung sống như vợ chồng từ năm 2013 nhưng không có đăng ký kết hôn, trước kia sống tại nhà của bà H2 tại xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang đến năm 2018 thì ông về khu đất mượn của ông K để ở và bà H2 cũng về sống cùng ông.

Nay ông Nguyễn Văn K yêu cầu ông trả lại đất thì ông không đồng ý, trường hợp ông K đồng ý có thể cho ông thỏa thuận mua lại nếu giả cả hợp lý và được sự đồng ý của bà H2. Ông H1 đồng ý với tất cả ý kiến và quyết định của bà H2 trong quá trình giải quyết vụ án.

Về số tiền 395.000.000 đồng hiện nay ông không có điều kiện để trả nợ, bản thân đang thụ án giam, ông xin sau này ra tù sẽ làm và trả dần cho ông K.

- Bị đơn bà Phạm Thị Thu H2 trình bày và có yêu cầu phản tố như sau:

Ông Nguyễn Nam H1 (Nguyễn Văn V) là chồng chấp nối với bà và chung sống với nhau như vợ chồng không có đăng ký kết hôn. Ông H1 là người trực tiếp ký giấy tờ mượn đất với ông Nguyễn Văn K, bà chỉ là người bỏ tiền cùng với ông H1 xây nhà, đổ đất để làm cơ sở nhà thuốc nam từ thiện.

Về việc cho mượn đất theo bà thì giấy cho mượn đất khác với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà có biết việc ông H1 có làm giấy tay ký ngày 27/4/2018 mượn 02 lô đất của người cháu là Nguyễn Văn K là nguyên đơn trong vụ kiện, thửa đất có đặc điểm như sau: 1/ Diện tích 750m² được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 01174 ngày 03/10/2005; 2/ Diện tích 600m² được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/10/2005, tổng diện tích 02 thửa đất là 1.350m², đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Mục đích của ông H1 là xây nhà để mở cơ sở thuốc nam từ thiện. Tuy nhiên khi việc xây nhà vừa xong, chuẩn bị đi vào hoạt động thì ông H1 bị bắt về tội phạm hình sự (không liên quan đến việc xây nhà). Hiện nay bà đang quản lý và đã cất nhà trên 02 thửa đất nói trên.

Trên cơ sở đơn kiện của ông K bà có ý kiến như sau:

- Thời điểm mượn đất của ông K, bà không phải là người trực tiếp ký mượn nhưng bà biết việc cho mượn này là không có thời hạn, việc ông H1 bị bắt là lý do khách quan nên việc mở cơ sở thuốc nam chưa thực hiện được, ông H1 chấp hành án xong thì vợ chồng bà sẽ hoạt động trở lại, đây là nguyện vọng của ông H1 đã nói với bà vào mỗi dịp bà đến thăm ông H1 tại trại giam.

- Bà và ông H1 đã bỏ biết bao công sức tiền của cho 02 thửa đất này (có bảng chiết tính cụ thể kèm theo), bà và ông H1 đã xây dựng trên 02 thửa đất 01 căn nhà vách tường, mái lợp tol có đóng la phong, nền lót gạch bông có diện tích 282,44m² (ngang 9,2m x dài 30,7m) và công trình phụ nhà vệ sinh là 16,9m² (ngang 2,6m x dài 6,5m) bà và ông H1 đã đổ hết 400 xe đất mới cất được nhà. Nay ông K yêu cầu tháo dỡ, di dời căn nhà trên để trả đất cho ông K thì bà không đồng ý vì căn nhà chứ không phải là cái chòi muốn dỡ đi là dỡ.

Nay bà đồng ý với một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn K là bà sẽ giao trả đất cho ông K, ngoài ra trên đất còn hiện hữu một căn nhà có diện tích là 282,44 m² và công trình phụ là 16,9m², bà sẽ giao luôn cho ông K sử dụng và ông K phải trả cho bà và ông H1 trị giá tài sản nhà và công trình phụ, cụ thể:

- 1/ Đổ đất nền 400 xe x 1.400.000 đồng = 560.000.000 đồng,
- 2/ Kobe mức bao ngàng = 50.000.000 đồng,
- 3/ Kết cấu đà móng sắt bê tông = 120.000.000 đồng,
- 4/ Cất tiền chế nhà lớn = 200.000.000 đồng,
- 5/ Cất tiền chế nhà dưới = 90.000.000 đồng,
- 6/ Cất 05 cầu vệ sinh = 100.000.000 đồng,
- 7/ Ráp 04 cửa lớn = 100.000.000 đồng,
- 8/ Ráp 16 cửa nhỏ = 10.000.000 đồng,
- 9/ Xây tô tường 700m² x 300.000 đồng = 210.000.000 đồng,

10/ Gạch lót nền, công thợ = 60.000.000 đồng,

11/ C thợ đổ móng và xây tường = 100.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền là 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Bà H2 xin rút lại một phần yêu cầu phản tố đối với số tiền 1.600.000.000 đồng. Nay bà chỉ yêu cầu ông K phải bồi thường số tiền 1.100.000.000 đồng, nếu ông K đồng ý thì bà mới đồng ý chuyển đi nơi khác và giao lại nhà đất, công trình phụ và các cây trồng trên đất cho ông K.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S trình bày:*

Ông thống nhất với ý kiến của mẹ ông là bà Phạm Thị Thu H2. Đối với yêu cầu trả lại đất với diện tích 600m² và diện tích 750m², đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang, thì ông cũng đồng ý trả lại như ý kiến của mẹ ông nhưng ông Nguyễn Văn K phải hoàn trả lại cho mẹ ông giá trị tài sản trên đất với số tiền 1.100.000.000 đồng. Tài sản đồ dùng trong căn nhà là của gia đình ông thì gia đình ông được quyền đem đi sử dụng.

Đối với yêu cầu trả số tiền vay là 395.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi lăm triệu đồng), đây là tiền vay giữa ông Nguyễn Văn H4 và ông Nguyễn Văn K, không có liên quan gì đến ông nên ông không đồng ý và không có ý kiến gì.

Nội dung các đương sự thống nhất: Các đương sự thống nhất về kết quả thẩm định giá tài sản theo chứng thư định giá ngày 07/3/2022 gồm trị giá 02 quyền sử dụng đất là 2.630.450.000 đồng, trị giá công trình xây dựng là 680.228.000 đồng và trị giá cây trồng trên đất là 15.542.000 đồng. Tổng cộng là 3.326.220.000 đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng trình tự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên vụ án còn để quá hạn nên cần rút kinh nghiệm trong thời gian tới. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cho mượn đất làm nhà thuốc nam từ thiện lập ngày 27/4/2018 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Nam H1 là vô hiệu, giữ nguyên hiện trạng nhà đất và các cây trồng trên đất giao cho ông K quản lý sử dụng ông K có trách nhiệm hoàn trả giá trị tài sản là nhà đất và cây trồng theo kết quả định giá cho ông H1 bà H2. Buộc ông H1 phải trả cho ông K số tiền mượn là 395.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp: Bị đơn ông Nguyễn Nam H1 và bà Phạm Thị Thu H2 có nơi cư trú tại ấp K, xã K, huyện K,

tỉnh Kiên Giang. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương. Về quan hệ pháp luật, ông K có yêu cầu ông H1, bà H2 trả lại tài sản đã mượn là quyền sử dụng đất và yêu cầu ông H1 trả lại tiền vay, bà H2 có yêu cầu phản tố về việc bồi thường trị giá tài sản trên đất nên quan hệ pháp luật của vụ kiện này là “Tranh chấp hợp đồng mượn tài sản là quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu bồi thường trị giá tài sản trên đất” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và các Điều 463, Điều 494 Bộ luật dân sự 2015. Giao dịch xảy ra từ năm 2018 nên áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 để giải quyết.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Nam H1 vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ kiện theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nội dung vụ kiện: Ông K cho ông H1 (V) bà H2 mượn hai diện tích đất gồm diện tích 600m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB964518 do UBND huyện K cấp ngày 05/10/2005 và diện tích 750m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB781701 do UBND huyện K cấp ngày 03/10/2005, cả hai diện tích đất này đều đứng tên ông K và đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Ông H1 bà H2 mượn đất của ông K mục đích để làm nhà thuốc nam từ thiện, trong thời gian này ông H1 có hỏi mượn ông K số tiền 395.000.000 đồng để đổ đất và làm nhà, việc cho mượn đất hai bên có lập tờ giấy cho mượn đất làm nhà từ thiện lập ngày 27/04/2018. Ông H1 lấy danh nghĩa là trưởng phòng kinh doanh thuộc Hội từ thiện 13 tỉnh thành của Giáo hội P để mượn 02 diện tích đất của ông K, thỏa thuận thời gian sử dụng đến khi nào Hội từ thiện 13 tỉnh thành của Giáo hội P không còn nhu cầu sử dụng nữa thì trả lại đất cho ông K. Tuy nhiên, ông H1 đã không thực hiện đúng như thỏa thuận nên ông K yêu cầu ông H1 bà H2 trả lại đất.

Trong quá trình mượn đất ông H1 bà H2 có đổ thêm đất, trồng cây và xây dựng công trình nhà ở trên đất nay ông K yêu cầu trả đất ông H1 bà H2 đồng ý trả đất nhưng yêu cầu ông K trả lại giá trị tài sản trên đất.

[4] Xét hợp đồng cho mượn tài sản là quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Nam H1 lập ngày 27/4/2018 được lập bằng hình thức “Giấy cho mượn đất làm từ thiện”, mục đích cho mượn đất là để làm nhà từ thiện, thời gian sử dụng đến khi nào Hội từ thiện 13 tỉnh thành của Giáo hội P không còn nhu cầu sử dụng nữa thì trả lại cho ông K. Theo đó, ông K đã giao cho ông H1 02 diện tích đất gồm diện tích 600m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB964518 do UBND huyện K cấp ngày 05/10/2005 và diện tích 750m² theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AB781701 do UBND huyện K cấp ngày 03/10/2005, hai diện tích đất này đều đứng tên ông Nguyễn Văn K và đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Trong hợp đồng mượn đất có đề rõ ông H1 đại diện cho Hội từ thiện 13 tỉnh thành của Giáo hội P nên ông K mới cho ông H1 mượn đất để làm nhà thuốc nam từ thiện, trong khi đó phía ông H1 bà H2 thừa nhận ông H1 không có chứng chỉ hành nghề thuốc nam, qua xác minh ông H1 cũng không phải trưởng phòng kinh doanh của Hội từ thiện 13 tỉnh thành của Giáo hội P, cho thấy ông H1 đã có hành vi lừa dối để ông K cho mượn đất, do đó cần tuyên bố hợp đồng mượn đất giữa ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Nam H1 lập ngày 27/4/2018 là vô hiệu được quy định tại Điều 126 của Bộ luật Dân sự.

[5] Do hợp đồng mượn đất giữa ông K và ông H1 bị vô hiệu nên cần phải xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, trên cơ sở xác định lỗi của các bên. Cụ thể trường hợp này lỗi hoàn toàn thuộc về ông Nguyễn Nam H1 và bà Phạm Thị Thu H2 do hành vi lừa dối của ông H1 gây ra. Bên cạnh đó, do tài sản khi bên mượn là ông H1 sử dụng không đúng mục đích, không đúng nội dung đã thoả thuận nên ông K được quyền đòi lại tài sản cho mượn là quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 499 Bộ luật dân sự 2015. Ngoài ra bà H2 trình bày bà có căn nhà và QSD đất thuộc quyền sở hữu của bà tại xã B, huyện K nên nhà đất mà bà và ông H1 mượn của ông K không phải là nơi ở duy nhất của bà. Do vậy, buộc ông Nguyễn Nam H1 và bà Phạm Thị Thu H2 phải trả lại ông K 02 diện tích đất cụ thể: Diện tích 600m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB964518 do UBND huyện K cấp ngày 05/10/2005 và diện tích 750m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB781701 do UBND huyện K cấp ngày 03/10/2005, đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Tại phiên tòa ông K tự nguyện cho ông H1, bà H2 thời gian lưu cư 06 tháng kể từ ngày xét xử 15/8/2024 để bà H2 có thời gian chuẩn bị chỗ ở mới nên Tòa án ghi nhận ý kiến của ông K.

[6] Trong quá trình giải quyết, các đương sự đều thống nhất trị giá tài sản theo kết quả thẩm định giá ngày 07/3/2022, theo đó trị giá công trình xây dựng là 680.228.000 đồng và trị giá cây trồng trên đất là 15.542.000 đồng, tổng cộng là 695.770.000 đồng.

[6.1] Tại phiên tòa bà H2 đồng ý trả lại ông K nhà và 02 diện tích đất như nêu trên bà không yêu cầu ông K trả lại giá trị cây trồng trên đất chỉ yêu cầu ông K trả giá trị công trình xây dựng và tiền đồ đất theo như kết quả định giá tổng số tiền 828.546.000 đồng (T tám hai mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) Hội đồng xét xử cần ghi nhận việc này, bà H2 rút một phần yêu cầu phản tố về số tiền bồi thường giá trị tài sản trên đất nên đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà H2.

Theo đó ông **K** có trách nhiệm trả cho bà **H2** ông **H1** giá trị tài sản trên đất và tiền đồ đất tổng số tiền là 828.546.000 đồng.

[6.2] Đối với các vật dụng sử dụng trong nhà của bà **H2** đang sử dụng, do bà **H2** và ông **S** không có yêu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông **Nguyễn Văn K** về việc yêu cầu ông **H1** trả số tiền nợ vay là 395.000.000 đồng. Xét thấy yêu cầu này của ông **K** là có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ ông **H1** thừa nhận đã vay tiền của ông **K** tổng cộng 395.000.000 đồng cụ thể 01 lần 200.000.000 đồng, 01 lần 100.000.000 đồng và vay 95.000.000 đồng để trả tiền đồ đất, ông **H1** xin khi mãn hạn tù ông sẽ trả dần cho ông **K**. Theo đó, ông **H1** phải có nghĩa vụ trả cho ông **K** số tiền nợ là 395.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi lăm triệu đồng) là phù hợp với quy định tại các Điều 463 và 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, chi phí bản vẽ là 1.932.000 đồng và chi phí định giá tài sản 15.212.000 đồng, tổng cộng là 17.144.000 đồng.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng ông **K** tự nguyện hỗ trợ số tiền này.

Về chi phí bản vẽ, do bà **H2**, ông **H1** bị buộc trả lại đất nên phải chịu chi phí bản vẽ là 1.932.000 đồng, mỗi người chịu 1/2.

Về chi phí định giá tài sản, ông **K** bị buộc trả lại trị giá tài sản và bà **H2** không được chấp nhận một phần yêu cầu phản tố nên ông **K** và bà **H2** mỗi người phải chịu ½ chi phí định giá tài sản, cụ thể mỗi người phải chịu 7.606.000 đồng.

Ông **K** đã tạm nộp chi phí tố tụng với số tiền 10.000.000 đồng, trong đó đã chi trả tiền bản vẽ 1.932.000 đồng, một phần tiền chi phí định giá là 5.945.000 đồng. Tổng chi phí tố tụng ông **K** phải chịu là 7.606.000 đồng và ông **K** tự nguyện hỗ trợ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng, tổng cộng là 9.606.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm nộp. Theo đó ông **K** được nhận lại chi phí còn thừa là 394.000 đồng, trong đó Tòa án trả lại cho ông **K** số tiền 123.000 đồng, bà **H2** trả lại cho ông **K** 271.000 đồng.

Bà **H2** đã tạm nộp chi phí tố tụng với số tiền 10.000.000 đồng, trong đó đã chi trả một phần tiền chi phí định giá là 9.267.000 đồng. Chi phí định giá tài sản bà **H2** phải chịu là 7.606.000 đồng và chi phí bản vẽ ông **H1**, bà **H2** phải chịu là 1.932.000 đồng, tổng cộng là 9.538.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm nộp. Theo đó bà **H2** được nhận lại chi phí còn thừa là 462.000 đồng. Ông **H1** có trách nhiệm hoàn trả lại tiền chi phí bản vẽ cho bà **H2** là 966.000 đồng.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **K** phải trả cho ông **H1**, bà **H2** số tiền trị giá tài sản trên đất nên phải chịu án phí giá ngạch là 37.322.640 đồng, ông **K** được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định.

Ông **H1**, bà **H2** bị buộc trả lại đất nên phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng.

Bà **H2** không được chấp nhận một phần yêu cầu phản tố trên số tiền 255.912.000 đồng nên phải chịu án phí giá ngạch là 12.795.600 đồng.

Ông **H1** bị buộc trả cho ông **K** số tiền 395.000.000 đồng nên phải chịu án phí giá ngạch là 19.750.000 đồng.

Do ông **H1** và bà **H2** thuộc trường hợp người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án. Theo đó ông **H1** và bà **H2** không phải nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 126, 131, 463, 466 và 499 của Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng mượn tài sản là quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2018 giữa ông **Nguyễn Văn K** và ông **Nguyễn Nam H1** là vô hiệu.

Buộc ông **Nguyễn Nam H1** và bà **Phạm Thị Thu H2** trả lại cho ông **Nguyễn Văn K1** 02 diện tích đất cụ thể: Diện tích 600m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB964518 do **UBND huyện K** cấp ngày 05/10/2005 và diện tích 750m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB781701 do **UBND huyện K** cấp ngày 03/10/2005, 02 diện tích đất này đứng tên ông **Nguyễn Văn K** và đất tọa lạc tại **ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang**.

Ông **Nguyễn Văn K** được sở hữu các tài sản trên đất gồm: Nhà ở có diện tích là 231,57m²; nhà tiền chế (Trước nhà ở) có diện tích là 28,83m²; nhà tiền chế (Sau nhà ở) có diện tích là 28,84m²; quán tiền chế có diện tích 31,39m²; nhà vệ sinh bên ngoài có diện tích là 11,05m² và các loại cây trồng gồm: 07 cây **M**, 35 cây Chuối, 07 cây Mít, 07 cây Đu Đủ, 08 cây Đinh Lăng, 04 cây Ổi, 11 cây Dừa, 01 cây Sakê, 05 cây Xoài, 02 cây Bơ và 02 cây Bò Đê.

Hiện trạng nhà và đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản ngày 25/01/2022, chứng thư định giá ngày 07/3/2022 của Công ty TNHH MTV B và tờ trích đo địa chính số TĐ 295 và số TĐ 296 ngày 28/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông K cho ông H1 bà H2 thời gian lưu cư 06 tháng kể từ ngày xét xử (07/8/2024).

2. Buộc ông Nguyễn Nam H1 phải trả cho ông Nguyễn Văn K số tiền nợ là 395.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi lăm triệu đồng).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Thu H2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà H2 về việc bà đồng ý trả lại ông K công trình xây dựng trên đất và 02 diện tích đất như nêu trên, bà không yêu cầu ông K trả lại giá trị cây trồng trên đất chỉ yêu cầu ông K trả giá trị công trình xây dựng và tiền đồ đất theo như kết quả định giá tổng số tiền 828.546.000 đồng (T trăm hai mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn K có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Nam H1 và bà Phạm Thị Thu H2 trị giá các tài sản trên đất với số tiền là 828.546.000 đồng (T trăm bốn mươi bốn triệu, không trăm tám mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người bị thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thi hành án thì người bị thi hành án còn phải chịu thêm một khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng ông K tự nguyện hỗ trợ nên ghi nhận.

Chi phí bản vẽ: Buộc bà H2, ông H1 phải chịu số tiền 1.932.000 đồng, mỗi người chịu 1/2.

Chi phí định giá tài sản: Buộc ông K, bà H2 mỗi người phải chịu số tiền 7.606.000 đồng.

Chi phí tố tụng ông K phải chịu là 7.606.000 đồng và ông K tự nguyện hỗ trợ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng, tổng cộng là 9.606.000 đồng, ông K được khấu trừ vào số tiền tạm nộp 10.000.000 đồng. Theo đó ông K được nhận lại chi phí còn thừa là 394.000 đồng, trong đó Tòa án trả lại cho ông K số tiền 394.000 đồng gồm tiền của ông K còn thừa là 123.000 đồng và tiền của bà H2 được chuyển trả lại cho ông K 271.000 đồng.

Chi phí định giá tài sản bà H2 phải chịu là 7.606.000 đồng, chi phí bản vẽ ông H1, bà H2 phải chịu là 1.932.000 đồng, tổng cộng là 9.538.000 đồng và được khấu

trừ vào số tiền bà H2 đã tạm nộp 10.000.000 đồng, theo đó bà H2 được Toà án trả lại chi phí còn thừa là 462.000 đồng. Ông H1 có trách nhiệm trả lại cho bà H2 ½ số tiền chi phí bản vẽ là 966.000 đồng do bà H2 đã chi trả trước. Đề nghị Cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương thu số tiền 966.000 đồng của ông H1 để giao trả cho bà H2.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn K phải chịu án phí giá ngạch là 37.322.640 đồng và được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo lai thu số 0000403, ngày 12/5/2021 và số tiền 9.875.000 đồng theo lai thu số 0009112, ngày 03/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương. Số tiền ông K còn phải nộp là 27.147.640 đồng.

Ông Nguyễn Nam H1 và bà Phạm Thị Thu H2 thuộc trường hợp người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Toà án. Theo đó ông H1 và bà H2 không phải nộp án phí.

6. Quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị Thu H2, ông Nguyễn Thanh S có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (07/8/2024). Ông Nguyễn Nam H1 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 6,7a, b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Kiên Lương;
- Thi Hành án DS H.Kiên Lương;
- Những người TGTT;
- Lưu tập án, hồ sơ;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Thuỷ

