

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. PHAN RANG - THÁP CHÀM
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 01/2022/DS-ST

Ngày 16-02-2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất; Huỷ Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản là nhà ở”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN RANG - THÁP CHÀM,
TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Minh Trâm và bà Lê Thị Thu Sương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Minh Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Bà Lê Nguyễn Tường Vy - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 261/2020/TLST-DS ngày 26-8-2020 về việc “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản là nhà ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2021/QĐXXST-DS ngày 15-11-2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2021/QĐST-DS ngày 29-11-2021; Thông báo về việc mở phiên tòa số 572/TB-TA ngày 21-12-2021; Thông báo về việc mở phiên tòa số 02/TB-TA ngày 18-01-2022, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1948 (có mặt).

Nơi cư trú: Khu phố 3, phường Mỹ B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Ngô Minh S, sinh năm: 1956 (có mặt).

Nơi cư trú: Khu phố 3, phường Phước M, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

2. **Bị đơn:** Ông Lương V, sinh năm: 1967 (vắng mặt).

3. **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Châu Thị P, sinh năm: 1969 (vắng mặt).

- Ông Lương Xuân S, sinh năm: 1994 (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Khu phố 3, phường Mỹ B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Phòng công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận.

Địa chỉ: Số 24 đường Lê Hồng P, phường Mỹ H, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo pháp luật: Ông Mai H – Trưởng Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

4. Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Trương S, sinh năm: 1986 (có mặt).

Nơi cư trú: Khu phố 2, phường Mỹ H, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị L có chồng là ông Lương Đ (chết năm 1971), sinh sống tại Kom Tum, có 02 người con chung là Lương V, sinh năm 1967 và Nguyễn Thị D, sinh năm 1968. Năm 1972, bà L cùng 02 con chuyển tới thôn Bình S, xã Văn H, thị xã P sống. Năm 1972, bà L nhận chuyển nhượng đất rẫy có diện tích 2.820 m², đất ở có diện tích 174,4 m² (không nhớ nhận chuyển nhượng từ ai, thời gian nào, giá chuyển nhượng bao nhiêu tiền), bà L và các con đã sinh sống và canh tác ổn định trên đất này từ năm 1972 đến nay. Năm 1975, bà L chung sống không có đăng ký kết hôn với ông Trương L (chết năm 1991), sinh được 02 người con tên Nguyễn Thị Trương M, sinh năm 1976 và Nguyễn Thị Trương S, sinh năm 1986.

Ngày 14-4-1997, bà L được Ủy ban nhân dân thị xã P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1219QSDĐ/VH.Đ10 của thửa đất số 398, tờ bản đồ số 06 (nay là thửa đất số 229, tờ bản đồ số 04) có diện tích 2.820 m² tọa lạc tại phường Văn H, thị xã P, mục đích sử dụng đất màu, đất có trước năm 1975.

Ngày 07-6-2010, bà L được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 670051 của thửa đất số 206, tờ bản đồ số 14 có diện tích 174,4 m² (gồm: 150 m² đất ở tại đô thị và 24,4 m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại số 1 đường Nguyễn Thị Minh K, phường Mỹ Bình, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Bà L xác định bà L là chủ sử dụng của 02 thửa đất trên, đây là tài sản riêng của bà L, không có sự đóng góp gì của 02 người chồng là ông Lương Đ và ông Trương L. Bà L là người kê khai, thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả 02 thửa đất trên.

Ngày 29-5-2012, bà L thực hiện các thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất của:

* 01 thửa đất ở (thửa đất số 206, tờ bản đồ số 14) tại phường Mỹ B, thành phố P, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 cho:

- Ông Lương V 87,4 m² đất (gồm 75 m² đất ở tại đô thị và 12,4 m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 310, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường Mỹ B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1749HĐTCQSDĐ/PCC tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận. Ông V đã được

Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 867365 ngày 27-7-2012.

- Bà Nguyễn Thị Trương S 87 m² đất (gồm 75 m² đất ở tại đô thị và 12 m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 311, tờ bản đồ số 14, toạ lạc tại phường Mỹ B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1752HĐTCQSDĐ/PCC tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận. Bà S đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 867366 ngày 27-7-2012.

Căn nhà cấp 4 cũ này bà L đã tháo dỡ.

* 01 thửa đất màu (thửa đất số 398, tờ bản đồ số 06 nay là thửa đất số 229, tờ bản đồ số 04) tại phường Mỹ B, thành phố P cho:

- Ông Lương V 1000 m² đất trồng cây hằng năm khác thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại phường Mỹ B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1747HĐTCQSDĐ/PCC tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận. Ông V đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 867369 ngày 27-7-2012.

- Bà Nguyễn Thị Trương S 300 m² đất trồng cây hằng năm khác thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại phường Mỹ B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1751HĐTCQSDĐ/PCC tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận. Bà S đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 867367 ngày 27-7-2012.

- Bà Nguyễn Thị Trương M 300 m² đất trồng cây hằng năm khác thuộc thửa đất số 236, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại phường Mỹ B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1748HĐTCQSDĐ/PCC tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận. Bà M đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 867371 ngày 27-7-2012.

- Bà Nguyễn Thị D 300 m² đất trồng cây hằng năm khác thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại phường Mỹ B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1750HĐTCQSDĐ/PCC tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận. Bà D đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 867370 ngày 27-7-2012.

Ông Lương V là người thực hiện các thủ tục giấy tờ ra công chứng, làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L và các người con khác là D, M và S.

Trước khi thực hiện việc tặng cho đất, tại đám giỗ ông Lương Đ, bà L có nói cho các người con biết việc bà L sẽ tặng cho phần đất rẫy cho các con M, D, S mỗi người 300 m²; V 1.000 m². Phần đất ở bà L tặng cho S ½ thửa đất để bà S ở gần, chăm sóc bà L lúc đau ốm; ½ thửa đất còn lại bà L tiếp tục sử dụng làm nơi ở và thờ cúng. Các người con đều đồng ý và không có ý kiến gì khác. Tại buổi đám giỗ này,

các người con đều đồng ý và có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn P (em trai bà L) nhưng không lập văn bản mà chỉ nói miệng.

Tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận, bà L đã nói rõ với Công chứng viên biết việc bà không biết chữ và ý chỉ tặng cho phần đất rẫy cho các con M, D, S mỗi người 300 m², V 1.000 m²; Phần đất ở bà L tặng cho S ½ thửa đất để bà S ở gần, chăm sóc bà lúc đau ốm, ½ thửa đất còn lại bà L tiếp tục sử dụng làm nơi ở và thờ cúng. Khi thực hiện thủ tục công chứng, bà L hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn, không bị ép buộc, Công chứng viên không đọc lại toàn bộ nội dung các hợp đồng tặng cho đất cho bà L nghe, cũng không đưa người làm chứng vào tham gia, chỉ kêu bà L ký tên, lăn tay và điểm chỉ vào các Hợp đồng. Bà L thừa nhận có ký tên, lăn tay, điểm chỉ vào các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên.

Bà D, bà M, bà S đã thực hiện uỷ quyền số 834GUQ/PCC ngày 29-5-2012 cho ông V làm các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi thực hiện xong các thủ tục, ông V đã giao các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D, bà M, bà S, còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L thì ông V không giao lại cho bà L mà nói với bà L là “giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ để sau này xin cấp giấy phép xây dựng nhà cho mẹ”.

Năm 2020, bà L thuê ông Nguyễn Cửu L ở Bình Thuận là cháu rể họ thiết kế Bảng vẽ xây dựng và xây dựng nhà cho bà L. Ông L là người xin Giấy phép xây dựng cho bà Liễu. Quá trình xin cấp giấy phép xây dựng, ông Long không báo cho bà L biết việc Giấy phép xây dựng đứng tên ai và căn nhà sau khi xây dựng thuộc sở hữu của ông V. Bà L đã giao cho ông L 500 triệu đồng để mua vật tư xây dựng nhà. Quá trình xây dựng nhà, ông V biết nhưng không cản trở hay gây rối gì. Không ai hỗ trợ hay đóng góp gì để bà L xây dựng nhà ngoài bà S hỗ trợ 20 triệu đồng. Bà L còn nợ ông L 47 triệu đồng tiền xây dựng nhà. Nguồn gốc tiền xây nhà là tiền bà L nhận bồi thường của Nhà nước.

Sau khi xây dựng nhà xong, ông V dẫn thợ điện tới làm thủ tục cắt điện và đổi tên đồng hồ điện sang cho ông V. Khi đó bà L mới biết ông V đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 10-9-2020, ông V đuổi bà L ra khỏi nhà, khoá cửa và chiếm giữ nhà đất cho đến nay. Bà L đã nhiều lần yêu cầu ông V trả nhà đất cho bà L nhưng ông V không đồng ý.

Ngày 05-8-2020, bà L nộp đơn khởi kiện ông Lương V tại Toà án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm yêu cầu: Huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1749HĐTCQSĐĐ/PCC ngày 29-05-2021 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận với lý do bị lừa dối do bà L không biết chữ, việc tặng cho không đúng ý chỉ của bà L; Buộc ông Lương V phải trả lại quyền sử dụng đất cho bà L;

Ngày 04-11-2020, bà L nộp đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu: Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 867365 ngày 27-7-2012 do Uỷ ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp cho ông Lương V; Công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 310, tờ bản đồ số 14, toạ lạc tại phường Mỹ B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận cho bà L; Buộc ông

Lương V phải giao trả lại toàn bộ hiện trạng căn nhà bà L mới xây dựng và đồ trang trí trong nhà, tổng giá trị là 734.709.006 đồng.

Do ông Lương V không hợp tác trong quá trình Hội đồng định giá tài sản làm việc, ngày 16-3-2021 và ngày 20-3-2021, bà L và đại diện theo uỷ quyền của bà L có đơn yêu cầu Toà án chỉ thẩm định tài sản trên giấy tờ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 867365 ngày 27-7-2012 và căn nhà được xây đúng như thiết kế đã được cấp Giấy phép xây dựng số 140/GPXD, các tài sản trong nhà bà L không yêu cầu giải quyết.

Nếu Toà án vẫn giải quyết cho ông V nhận đất, bà L yêu cầu ông V trả lại giá trị bằng tiền của căn nhà cho bà L để bà L mua đất khác cất nhà vì ngoài căn nhà này bà L không còn chỗ ở nào khác.

Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Ngô Minh S rút 1 phần yêu cầu khởi kiện Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 867365 ngày 27-7-2012 do Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp cho ông Lương V.

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 14-10-2020, ngày 25-11-2020, ngày 26-3-2021, bị đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 310, tờ bản đồ số 14 diện tích 87,4 m² là do bà Nguyễn Thị L (mẹ ruột) tặng cho ông V theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29-5-2012, việc tặng cho đã được công chứng và ông V đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 867365 ngày 27-7-2012 đứng tên ông V.

Ngày 16-3-2020, ông V được cấp Giấy phép xây dựng và đã xây dựng xong căn nhà.

Ngày 29-5-2012 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận, có đầy đủ các anh em trong gia đình gồm bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Trương M, bà Nguyễn Thị Trương S, ông Lương V và mẹ là bà Nguyễn Thị L đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các con trong gia đình. Ông V được bà L tặng cho thửa đất số 310, tờ bản đồ số 14, có diện tích 87,4m² tại phường Mỹ B, thành phố P; còn thửa đất số 311, tờ bản đồ số 14 bà L tặng cho bà S; Đối với diện tích đất rẫy thì bà L cũng đã tặng cho các con gồm: ông V 1000m², bà D, bà S, bà M mỗi người 300m² đất. Khi lập Hợp đồng tặng cho có đầy đủ các con trong gia đình, Công chứng viên có đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng cho ông V, bà L cùng các anh chị em nghe, sau khi thống nhất nội dung thì ký tên, điểm chỉ. Việc tặng cho quyền sử dụng đất là tự nguyện, có sự chứng kiến của anh em trong gia đình và công chứng viên. Do đó Hợp đồng tặng cho lập ngày 29-5-2012 giữa ông V và bà L là hợp pháp, bà L hoàn toàn tự nguyện tặng cho và phù hợp theo quy định của pháp luật.

Năm 2020, ông V tiến hành xây dựng nhà. Ông V thuê mướn công nhân xây nhà riêng lẻ, không có hợp đồng. Toàn bộ chi phí xây dựng là do ông V bỏ ra, các hoá đơn, chứng từ mua vật liệu ông V không còn lưu giữ nên không có để cung cấp cho Toà án. Trị giá căn nhà khoảng gần 1 tỷ đồng. Nguồn tiền xây nhà là do Nhà

nước thu hồi đất từ 2 dự án (dự án Lê Quý Đôn 2 và Bình Sơn – Ninh Chữ) và tiền tiết kiệm của vợ chồng từ làm nông cùng tiền của con trai là Lương Xuân S gửi về cho cha mẹ. Mục đích xây nhà là để cho mẹ bà Nguyễn Thị L và ông V ở, tuy nhiên bà L không chịu ở mà cứ xuống nhà bà S ở.

Ông V không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L vì ông V đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp; việc xây dựng nhà có giấy phép xây dựng nên ông V là chủ sở hữu hợp pháp.

Ông V không đồng ý mở cửa cho bất cứ ai vào xem xét. Toàn bộ kết cấu căn nhà đều theo Giấy phép xây dựng ông V đã nộp cho Toà và ông V không coi nói gì thêm. Ông V đề nghị Hội đồng thẩm định chỉ xem xét trên giấy tờ và ông V không mở cửa để vào xem xét.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Lương V vắng mặt dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị P và ông Lương Xuân S vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và không cung cấp văn bản trình bày ý kiến nào.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận trình bày:

Thời điểm công chứng đương sự đều có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự. Tài sản được tặng cho thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên tặng cho và việc tặng cho hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Toà án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ xem xét giải quyết.

Thời điểm công chứng bà L không thông báo hay cung cấp cho công chứng viên biết việc bà L không biết chữ.

Do công việc nhiều nên Phòng công chứng số 1 không thể tham gia tố tụng tại Toà án được. Vì vậy, Phòng công chứng số 1 đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Trương S trình bày:

Bà L là mẹ ruột của bà S và từ trước đến nay bà L không biết chữ, không biết đọc, không biết viết; việc làm sổ đỏ và liên hệ với cơ quan nhà nước bà L giao toàn bộ cho ông V. Bà L có 01 thửa đất ở và 01 thửa đất rẫy, là tài sản riêng của bà L. Tại đám giỗ của ông Lương Đ, bà L có nói về đất rẫy thì bà L cho 3 con gái mỗi người 300m², ông V được 1000m²; Phần đất ở thì bà L cho bà S ½, còn ½ bà L làm nhà để ở, khi qua đời sẽ để lại cho ông V ở và thờ cúng. Ông V là người trực tiếp đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các em trong nhà, sau khi làm xong ông V có đưa cho các chị em bà tự cất giữ. Năm 2020, bà L kêu ông L ở Bình Thuận thiết kế và xây dựng nhà cho bà L. Đến khi ông L xin giấy phép xây dựng thì bà L mới biết sổ đỏ đứng tên ông V. Bà L có đưa cho ông L 500 triệu đồng để lo chi phí mua vật tư và công thợ. Nguồn gốc số tiền xây nhà là tiền bà L bán 01 lô đất tái định cư. Hiện nay bà L đang sống với bà S.

Bà S không nghe bà L nói sẽ cho ông V $\frac{1}{2}$ thửa đất ở. Thời điểm công chứng các hợp đồng tặng cho, bà S không chứng kiến việc lẫn tay, điền chỉ vào các hợp đồng của bà L.

Người làm chứng ông Nguyễn Cửu L trình bày:

Trước tết năm 2020, ông L được bà L thuê xây dựng nhà. Khi về P, ông L có gặp bà L và yêu cầu bà L đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông L làm thủ tục xin cấp Giấy phép xây dựng, bà L nói không giữ mà ông V giữ. Sau đó bà L gọi ông V đưa bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L xem, ông L đã chụp hình lại; sau khi ông V về, ông L có nói cho bà L biết là thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông V, khi làm giấy phép xây dựng thì giấy phép cũng đứng tên ông V, chứ không đứng tên bà L và nhà cũng thuộc sở hữu của ông V. Khi nghe xong bà L ngạc nhiên, sau một lúc suy nghĩ bà L vẫn quyết định xây nhà.

Bà L đã đưa cho ông L số tiền 500 triệu đồng để mua vật tư xây dựng, trả công thợ. Khoảng tháng 5-6/2020, ông L xây dựng nhà cho bà L xong. Tổng số tiền đã xây dựng là 547.618.980 đồng, bà L đã đưa cho ông L số tiền 500 triệu đồng, bà L còn nợ ông L số tiền 47.618.980 đồng. Ông L xác nhận ông L là người xây nhà cho bà L, bà L là người đưa tiền xây nhà cho ông L. Ông L không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền bà L còn thiếu của ông, ông L và bà L sẽ tự thỏa thuận với nhau.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm, cụ thể như sau:

Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ Luật tố tụng dân sự, còn bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 174, 467, 692, 722, 723, 724, 726 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 129 Luật Đất đai năm 2003; Điều 146 Nghị định 181 ngày 29-10-2004 của Chính Phủ về thi hành luật Đất đai năm 2003.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1749/HĐTCQSĐĐ/TCC ngày 29/5/2012 và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 310 tờ bản đồ số 14 phường Mỹ B, diện tích 87,4 m² cho bà L.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L. Buộc ông Lương V phải bồi hoàn giá trị cho bà L số tiền 490.712.449 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc: đòi lại các tài sản trang trí trong nhà bà L; huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK86735 do UBND Tp. Phan Rang – Tháp Chàm cấp ngày 27/7/2012.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Lời trình bày và kết quả tranh tụng của đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng.

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và luật nội dung áp dụng giải quyết: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1749HĐTCQSĐĐ/PCC ngày 29-05-2021 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 867365 ngày 27-7-2012 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho ông Lương V; Công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 310, tờ bản đồ số 14, toạ lạc tại phường Mỹ B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận cho bà L; Buộc ông Lương V phải giao trả lại toàn bộ hiện trạng căn nhà mới xây dựng và đồ trang trí trong nhà cho bà L, tổng giá trị là 734.709.006 đồng.

Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; yêu cầu Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là nhà ở” theo khoản 2, 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn hiện đang cư trú tại khu phố 3, phường Mỹ B, thành phố P nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và không vi phạm khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính, phù hợp với hướng dẫn tại Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019. Công văn 79/TANDTC-PC ngày 12-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

Bà L và ông V ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1749HĐTCQSĐĐ/PCC ngày 29-5-2012 vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003 để giải quyết vụ án.

[1.2] Xử lý về việc vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm mở phiên tòa sơ thẩm, Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm đã thông báo, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn ông Lương V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị P, ông Lương Xuân S vắng mặt. Điều này chứng tỏ, ông V, bà P, ông S đã từ bỏ quyền tham gia tố tụng của mình. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cùng với tài liệu, chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ vụ án để làm cơ sở giải quyết và xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và xác nhận của các đương sự thì tài sản tranh chấp là thửa đất số 310, tờ bản đồ số 14, có diện tích 87,4m² đất (gồm 75 m² đất ở tại đô thị và 12,4 m² đất trồng cây lâu năm) toạ lạc tại phường Mỹ B, thành phố P đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 867365 ngày 27-7-2012 cho ông Lương V theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1749HĐTCQSĐĐ/PCC ngày 29-05-2012 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận giữa bà Nguyễn Thị L và ông Lương V.

[2.2] Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp:

Bà Nguyễn Thị L trình bày là bà L có chồng là ông Lương Đ (chết năm 1971) tại Kom Tum. Đến năm 1972 bà L dẫn 02 người con tới thôn Bình S, xã Văn H, thị xã P sống. Đến năm 1975, bà L chung sống nhưng không đăng ký kết hôn với ông Trương L (chết năm 1991). Bà L đã sử dụng thửa đất số 206, tờ bản đồ 14, có diện tích 174,4 m² tọa lạc tại khu phố 3, phường Mỹ B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận (trong đó: đất ở là 150 m²; đất trồng cây lâu năm là 24,2 m²) từ năm 1972 do bà L nhận chuyển nhượng từ người khác. Bà L đã sử dụng đất ổn định từ năm 1972 đến nay. Đến ngày 14-01-2008, bà L có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB670051 ngày 07-06-2010 cho bà Nguyễn Thị L. Thửa đất trên không phải là tài sản chung với 02 người chồng là ông Lương Đ và ông Trương L vì ông Lương Đ và ông Trương L không có đóng góp gì. Đây là tài sản riêng của bà L và cũng không phải là đất cấp cho hộ vì thời điểm nhận đất các con của bà L gồm ông Lương V sinh năm 1967 mới 05 tuổi và bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1968 mới 04 tuổi, còn quá nhỏ, không có đóng góp gì cho gia đình.

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo bản đồ 299/TTg được đo đạc và chỉnh lý năm 1993 thì bà Nguyễn Thị L sử dụng diện tích 360,0m² đất T, thửa số 212, tờ bản đồ 299/TTg số 6 tương ứng với thửa số 98, diện tích 390.0m² đất T, tờ BĐĐC số 18-c, xã Văn H (nay là phường Mỹ B). Theo phiếu lấy ý kiến khu dân cư ghi ngày 16-01-2008 thì thửa đất số 206, tờ bản đồ số 18c có nguồn gốc do chế độ cũ cấp năm 1972. Thời điểm bắt đầu sử dụng vào mục đích xin cấp giấy chứng nhận từ trước năm 1975. Hộ bà Nguyễn Thị L không có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: do chế độ cũ cấp cho bà Nguyễn Thị L năm 1972, bà L xây dựng nhà ở và sử dụng đến nay. Diện tích đất đo đạc thực tế giảm so với bản đồ địa chính là do năm 2001 bà L có chuyển nhượng một phần diện tích cho bà Cao Thị H. Hiện trạng sử dụng đất: nhà ở 01 tầng, diện tích xây dựng 58,5m². Thửa đất thuộc khu dân cư ổn định, đã được lập phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 15-01-2008 và được niêm yết công khai đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18-01-2008, không bị khiếu nại hay tranh chấp đất đai.

Vì vậy có căn cứ xác định thửa đất số 206, tờ bản đồ số 14, có diện tích 174,4 m² tọa lạc tại khu phố 3, phường Mỹ B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị L. Bà L là chủ sử dụng đất và có quyền định đoạt đối với tài sản của mình.

[2.3] Về hình thức của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1749HĐTCQSĐĐ/PCC giữa bà Nguyễn Thị L và ông Lương V được lập thành văn bản có công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận ngày 29-05-2012 là đúng quy định của pháp luật tại các Điều 124, 174, 467 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.4] Về nội dung của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1749HĐTCQSĐĐ/PCC ngày 29-05-2012 lập tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận giữa bà Nguyễn Thị L (bên A)

và ông Lương V (bên B) có nội dung: “Bên A đồng ý tặng cho, bên B đồng ý nhận tặng cho một phần quyền sử dụng đất (quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất có diện tích 87,4m² đất đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố P cấp Trích lục Bản đồ địa chính, hồ sơ trích lục số 1308/VPĐKQSDĐ ngày 25.04.2012 của thửa đất số 310 (tách từ thửa 260), tờ bản đồ số 14 (gồm 75 m² đất ở tại đô thị và 12,4 m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại phường Mỹ B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.”.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên thể hiện rõ, đầy đủ các thông tin liên quan đến người tặng cho, người nhận, thông tin đầy đủ về phần đất được tặng cho, quyền và nghĩa vụ của các bên nên việc tặng cho thửa đất số 310, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường Mỹ B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận; công chứng viên đã đọc toàn bộ nội dung Hợp đồng cho bà L nghe. Vì vậy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực, các điều kiện về quyền tặng cho quyền sử dụng đất và Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh P. Trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27-7-2012, Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 867365 cho ông Lương V là đúng quy định tại Điều 122, 467 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, 129 Luật đất đai năm 2003; Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003.

Bà L, ông V đều thừa nhận có ký tên và lặn tay điểm chỉ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên.

[2.5] Bà L yêu cầu Huỷ hợp đồng tặng cho với lý do bị ông V lừa dối do bà L không biết chữ, không được nghe công chứng viên đọc lại nội dung Hợp đồng, không được yêu cầu người làm chứng tham gia chứng kiến và giải thích nội dung hợp đồng cho bà L.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bà L và người đại diện theo uỷ quyền của bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho việc nguyên đơn bà L không biết chữ ngoài lời trình bày của bà L, của đại diện theo uỷ quyền và của người làm chứng bà S.

Quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ, Toà án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm thu thập được:

Phiếu thu nhận thông tin chứng minh nhân dân của bà Nguyễn Thị L tại Phòng Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội tỉnh Ninh Thuận qua các năm 1997, 2002, 2005. Theo Phiếu thu nhận thông tin chứng minh nhân dân của bà Nguyễn Thị L năm 1997, bà L không khai trình độ văn hoá nhưng có ký tên phần người khai; Phiếu thu nhận thông tin chứng minh nhân dân của bà Nguyễn Thị L năm 2002, bà Nguyễn Thị Trương S khai trình độ học vấn của bà Liễu là: 0 và bà S ký và ghi họ tên của bà S phần người khai; Phiếu thu nhận thông tin chứng minh nhân dân của bà Nguyễn Thị L năm 2005, bà L khai trình độ học vấn: 5/12 và có ký, ghi họ tên phần người khai. Tại phiên toà, bà L thừa nhận: các lần thực hiện thủ tục cấp chứng minh nhân dân này bà L đều tự mình thực hiện.

Biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Mỹ B xác định: Địa phương

không biết và cũng không được bà L hay gia đình thông báo về việc bà L không biết chữ và cũng không được bà L nhờ làm giúp các giấy tờ, thủ tục cần có xác nhận của địa phương. Vì vậy địa phương không xác định được việc bà L có biết chữ hay không.

Hồ sơ thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất của bà L vào năm 1997 và năm 2010 thu thập tại Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh P đều có chữ ký và ghi họ tên của bà L. Tại phiên toà, bà L thừa nhận: các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này bà L là người trực tiếp thực hiện. Mặc dù chữ ký của bà L theo thời gian có khác nhau, nhưng không có căn cứ nào xác định được việc bà L không biết chữ.

Trước khi công chứng, vào ngày 23-3-2012, ngày 28-5-2012 bà L có yêu cầu Ủy ban nhân dân phường Mỹ B xác nhận Biên bản kiểm tra hiện trạng và mô tả ranh giới mốc giới thửa đất, Giấy cam kết nguồn gốc tài sản, Đơn xin xác nhận tình trạng đất để chuyển nhượng hoặc tặng cho để bà L thực hiện việc tặng cho đất. Mặc dù có văn bản bà L ký tên, có văn bản bà L điểm chỉ và ghi họ tên nhưng đều được địa phương xác nhận, chứng thực thể hiện ý chí tự nguyện của bà Nguyễn Thị L trong việc ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Cùng trong ngày 29-5-2012, bà L đã thực hiện 06 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các con gồm ông Lương V 02 hợp đồng, bà S 02 hợp đồng, bà D, bà M mỗi người 01 hợp đồng. Các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này đều có chữ ký, lăn tay điểm chỉ của bà L và không có người làm chứng tham gia chứng kiến khi công chứng. Và bà S, bà D, bà M, ông V đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất được tặng cho từ năm 2012 đến nay, đều sử dụng ổn định và bà L không có ý kiến khiếu nại hay tranh chấp gì.

Vì vậy không có căn cứ xác định bà L bị ông Lương V lừa dối khi thực hiện thủ tục tặng cho thửa đất số 310, tờ bản đồ số 14 cho ông V và việc tặng cho này trái với ý muốn của bà L.

Tại phiên toà, bà L, đại diện theo uỷ quyền của bà L và bà S đều thừa nhận và xác định: Bà L tại thời điểm ký Hợp đồng tặng cho, thời điểm biết việc ông Lương V đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại phiên toà hôm nay đều minh mẫn, tỉnh táo, không bị nặng tai, có thể nghe và trả lời các câu hỏi của công chứng viên, không bị ai ép buộc và thời điểm bà L biết việc ông V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khi ông L làm thủ tục xin cấp Giấy phép xây dựng cho bà L vào tháng 3/2020, ông L có báo cho bà L biết việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên ông Lương V, nếu xin cấp Giấy phép xây dựng nhà ở ông V cũng được sở hữu nhà ở này và bà L vẫn đồng ý xây dựng nhà, giao số tiền 500 triệu đồng cho ông L mua vật tư xây dựng. Bà L có trình bày là sau này khi bà L mất, căn nhà này bà L sẽ để lại cho ông V để ở và dùng làm nơi thờ cúng. Thời gian đầu khi xây nhà, ông V có gây chuyện không cho bà L xây dựng, nhưng sau này ông V không phản đối bà L xây nữa. Ông V có mua vật tư để bà L xây nhà, bà L cũng đã trả lại tiền mua vật tư là 22 triệu đồng cho ông V. Điều này thể hiện ý chí của bà L biết và đồng ý với việc thửa đất bà L đang xây dựng nhà đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy phép xây dựng cho ông V. Chỉ đến tháng

5/2020, khi ông V và bà L phát sinh mâu thuẫn do ông V khoá cửa không cho bà L dọn về căn nhà mới nên bà L mới khởi kiện tại Toà án.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải có nghĩa vụ chứng minh. Tuy nhiên bà L không chứng minh được việc bà L bị ông Lương V lừa dối khi ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà L không biết chữ và không được Công chứng viên đọc lại nội dung Hợp đồng cũng như không có sự tham gia của người làm chứng khi không biết chữ.

[2.6] Căn cứ vào các lập luận trên, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1749HĐTCQSĐĐ/PCC ngày 29-05-2012 lập tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận giữa bà Nguyễn Thị L và ông Lương V là hợp pháp, không trái với quy định của pháp luật.

[3] Về căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 310, tờ bản đồ số 14 tại phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

[3.1] Về nguồn gốc căn nhà:

Bà L và ông Lương V đều trình bày là đã bỏ tiền ra để xây dựng căn nhà này.

Ông V trình bày nguồn tiền để xây dựng là từ tiền dành dụm làm nông của vợ chồng, tiền con trai gởi về, ông V mua vật tư bên ngoài nên không có hoá đơn chứng từ. Mặc dù Toà án đã có văn bản yêu cầu ông V cung cấp các tài liệu, chứng cứ về nguồn tiền có để xây dựng nhà ở, các hoá đơn chứng từ mua vật tư xây dựng hay công ty, cá nhân thầu xây dựng nhà ở, ... để chứng minh nhưng ông V vẫn không cung cấp được.

Quá trình giải quyết vụ án, bà L cung cấp được các Hoá đơn chứng từ mua vật tư xây dựng nhà (từ Bút lục số 60 đến bút lục số 118), nguồn tiền có để xây dựng nhà, lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Cửu L – người xây dựng nhà và Biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Mỹ B (Bút lục số 236).

Vì vậy đủ cơ sở để Hội đồng xét xử xác định bà L là người đã chi tiền để xây dựng căn nhà, là chủ sở hữu của căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 310, tờ bản đồ số 14 tại phường Mỹ B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

[3.2] Về chi phí xây dựng căn nhà:

Do ông Lương V không hợp tác trong quá trình Hội đồng định giá tài sản làm việc. Bà L và đại diện theo uỷ quyền của bà L có đơn yêu cầu Toà án chỉ thẩm định tài sản trên giấy tờ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 867365 ngày 27-7-2012 và căn nhà được xây đúng như thiết kế đã được cấp Giấy phép xây dựng số 140/GPXD.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 15-7-2021 của Hội đồng định giá tài sản:

Về đất: thửa đất số 09 (chỉnh lý từ thửa số 310, tờ bản đồ số 14 năm 1998), tờ bản đồ địa chính số 18 toạ lạc tại phường Mỹ B, thành phố P có tổng diện tích 87,4 m². Trong đó diện tích đất ở là: 75 m², diện tích đất trồng cây lâu năm: 12,4 m². Thửa đất có 5,6 m² thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông.

Vị trí tứ cận: Đông giáp thửa số 45; Tây giáp thửa đất số 08; Nam giáp đường hẻm; Bắc giáp thửa đất số 95.

Không có giá đất chuyển nhượng thực tế năm 2021 nên Hội đồng định giá thống nhất theo giá Nhà nước quy định.

Trị giá đất ở: $75 \text{ m}^2 \times 1.155.000 \text{ đồng/m}^2 = 86.625.000 \text{ đồng}$.

Trị giá đất trồng cây lâu năm: $12,4 \text{ m}^2 \times 132.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.636.800 \text{ đồng}$.

Tổng trị giá đất: $86.625.000 \text{ đồng} + 1.636.800 \text{ đồng} = 88.261.800 \text{ đồng}$.

Vật kiến trúc gắn liền với đất: Qua xem xét, đo đạc thực tế thì hiện trạng căn nhà đang tranh chấp được xây dựng đúng với giấy phép đã cấp. Do bị đơn ông Lương V không hợp tác, không mở cửa nhà nên Hội đồng không thể tiến hành kiểm tra hiện trạng bên trong căn nhà. Hội đồng chỉ tiến hành đo đạc thực tế và kiểm tra hiện trạng xây dựng phía bên ngoài căn nhà. Cụ thể:

- Nhà cấp IIB, cao 02 tầng (gồm tầng trệt và tầng lầu), sàn đúc bê tông. Tỉ lệ còn lại 95%. Diện tích $15,2\text{m} \times 4,8\text{m} = 72,96 \text{ m}^2$. Trị giá: $6.630.000 \text{ đồng/m}^2 \times 72,96 \text{ m}^2 \times 95\% = 459.538.560 \text{ đồng}$.

- Sân mái che, tole khung sắt. Tỉ lệ còn lại: 95%. Diện tích $4,2\text{m} \times 4,8\text{m} = 20,16 \text{ m}^2$. Trị giá: $741.000 \text{ đồng/m}^2 \times 20,16 \text{ m}^2 \times 95\% = 14.191.632 \text{ đồng}$.

- Sân gạch hoa. Tỉ lệ còn lại 95%. Diện tích $4,2\text{m} \times 4,8\text{m} = 20,16 \text{ m}^2$. Trị giá: $296.000 \text{ đồng/m}^2 \times 20,16 \text{ m}^2 \times 95\% = 5.668.992 \text{ đồng}$.

- Trụ cổng xây gạch xung quanh ốp gạch men. Tỉ lệ còn lại 95%. Diện tích $(0,4\text{m} \times 0,4\text{m} \times 2,5 \text{ m}) \times 2 \text{ trụ} = 0,8 \text{ m}^3$. Trị giá: $2.464.000 \text{ đồng/m}^3 \times 0,8 \text{ m}^3 \times 95\% = 1.872.640 \text{ đồng}$.

- Tường rào khung hoa sắt, ốp gạch men. Tỉ lệ còn lại 95%. Diện tích $10,5\text{m} \times 2,5\text{m} = 26,25 \text{ m}^2$. Trị giá: $290.000 \text{ đồng/m}^2 \times 26,25 \text{ m}^2 \times 95\% = 7.231.875 \text{ đồng}$.

- Cửa sắt. Tỉ lệ còn lại 95%. Diện tích $2,5\text{m} \times 1,5\text{m} = 3,75 \text{ m}^2$. Trị giá: $620.000 \text{ đồng/m}^2 \times 3,75 \text{ m}^2 \times 95\% = 2.208.750 \text{ đồng}$.

Tổng giá trị công trình kiến trúc trên đất: 490.712.449 đồng.

Tổng giá trị đất + vật kiến trúc trên đất: $88.261.800 \text{ đồng} + 490.712.449 \text{ đồng} = 578.974.249 \text{ đồng}$.

Ông Lương V và bà Nguyễn Thị L đều không có ý kiến khiếu nại gì đối với Biên bản định giá của Hội đồng định giá. Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đồng ý với giá, trị giá các tài sản đang tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản ngày 15-7-2021.

Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Biên bản định giá trên để xác định trị giá của thửa đất đang tranh chấp và các vật kiến trúc trên đất.

[3.3] Về việc giao cho người quản lý, sử dụng và sở hữu nhà đất đang tranh chấp:

Theo Biên bản xác minh tại Uỷ ban nhân dân phường Mỹ B: bà L và ông V đều không có nhà ở, đang sống tại nhà tạm.

Bà L có yêu cầu được nhận nhà đất. Tuy nhiên, ông V là chủ sử dụng đất hợp

pháp của thửa đất số 09 (chỉnh lý từ thửa số 310, tờ bản đồ số 14 năm 1998), tờ bản đồ địa chính số 18 tọa lạc tại phường Mỹ B, thành phố P. Để thuận tiện cho việc quản lý, sử dụng và định đoạt toàn bộ tài sản nên giao cho ông V được quyền sở hữu đối với căn nhà cấp IIB, cao 02 tầng (gồm tầng trệt và tầng lầu) và các vật kiến trúc kèm theo. Ông V phải bồi hoàn lại cho bà L giá trị bà L đã xây dựng căn nhà theo Biên bản định giá là: 490.712.449đồng.

Hiện nay ông Lương V đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 867365 ngày 27-7-2012 và Giấy phép xây dựng số 140/GPXD ngày 16-3-2020.

[4] Quá trình giải quyết, bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu đòi lại các vật trang trí trong nhà bà L.

Tại phiên toà ngày 10-01-2022 và tại phiên toà hôm nay, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đây là sự tự nguyện của đương sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu giải quyết việc đòi lại các vật trang trí trong nhà bà L và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn, bị đơn đã cung cấp cho Tòa án, cũng như được thu thập trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về quyền sở hữu nhà ở và không chấp nhận các yêu cầu còn lại của nguyên đơn.

[6] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với những nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Số tiền 2.000.000đồng bà L đã nộp. Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị thực hiện theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận 1 phần nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 1.000.000đồng. Bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 1.000.000đồng.

[8] Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, 15 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. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Liễu số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 399.800đồng.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần giá trị mà bị đơn được nhận quy định tại khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 27 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. Tổng giá trị tài sản ông V được nhận là 490.712.449đồng. Ông V phải chịu 23.628.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[9] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 5; Điều 6; khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Điều 122, 124, 174, 389, 465, 467, 692, 722, 723, 724, 725, 726 của Bộ Luật dân sự năm 2005;

Khoản 1 Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 129; Điều 136 của Luật đất đai năm 2003;

Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính Phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003;

Điều 12, 15, 26, 27 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1749HĐTCQSDĐ/PCC ngày 29-05-2012 lập tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận; công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 310 tờ bản đồ số 14 phường Mỹ B, diện tích 87,4 m² cho bà L.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L. Buộc ông Lương V phải bồi hoàn giá trị cho bà Nguyễn Thị L số tiền là: 490.712.449 đồng (Bốn trăm chín mươi triệu, bảy trăm mười hai ngàn, bốn trăm bốn mươi chín đồng).

3. Ông Lương V được quyền sở hữu và sử dụng 01 căn nhà cấp IIB, cao 02 tầng (gồm tầng trệt và tầng lầu), sàn đúc bê tông, diện tích 72,96 m² và các tài sản, vật kiến trúc trên đất gồm: Sân mái che, tole khung sắt diện tích 20,16 m²; Sân gạch hoa diện tích 20,16 m²; Trụ cổng xây gạch xung quanh ốp gạch men diện tích 0,8 m³; Tường rào khung hoa sắt, ốp gạch men diện tích 26,25 m²; Cửa sắt diện tích 3,75 m² thuộc thửa đất số 09 (chính lý từ thửa số 310, tờ bản đồ số 14 năm 1998), tờ bản đồ địa chính số 18 tọa lạc tại phường Mỹ B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận có tổng diện tích đất 87,4 m² (trong đó diện tích đất ở là: 75 m², diện tích đất trồng cây lâu năm: 12,4 m²) được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 867365 ngày 27-7-2012 cho ông Lương V.

Vị trí tứ cận: Đông giáp thửa số 45; Tây giáp thửa đất số 08; Nam giáp đường hẻm; Bắc giáp thửa đất số 95.

(Kèm theo Trích sao Bản đồ địa chính số 2293/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 24-6-2021)

4. Buộc bà Nguyễn Thị L phải giao cho ông Lương V 01 căn nhà cấp IIB, cao 02 tầng (gồm tầng trệt và tầng lầu), sàn đúc bê tông, diện tích 72,96 m² và các tài sản khác gồm: Sân mái che, tole khung sắt diện tích 20,16 m²; Sân gạch hoa diện tích 20,16 m²; Trụ công xây gạch xung quanh ốp gạch men diện tích 0,8 m³; Tường rào khung hoa sắt, ốp gạch men diện tích 26,25 m²; Cửa sắt diện tích 3,75 m² tọa lạc trên thửa đất số 09 (chỉnh lý từ thửa số 310, tờ bản đồ số 14 năm 1998), tờ bản đồ địa chính số 18 tọa lạc tại phường Mỹ B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận có tổng diện tích đất 87,4 m² (trong đó diện tích đất ở là: 75 m², diện tích đất trồng cây lâu năm: 12,4 m²).

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: đòi lại các vật trang trí trong nhà bà L; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 867365 được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 27-7-2012.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 1.000.000đồng (một triệu đồng) chi phí định giá tài sản. Bà Liễu đã nộp đủ số tiền.

Ông Lương V phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 1.000.000đồng (một triệu đồng) chi phí định giá tài sản mà bà L đã tạm ứng.

8. Về án phí: Bà Nguyễn Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lương V phải chịu 23.628.000đồng (hai mươi ba triệu, sáu trăm hai mươi tám ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 399.800đồng (ba trăm chín mươi chín ngàn, tám trăm đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0022806 ngày 12-8-2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

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 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 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 tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai có mặt nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt, quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND TP. PR-TC;
- Chi cục THADS TP. PR-TC;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ, Án văn;

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

Nguyễn Thị Thùy Vân