

Bản án số: 138/2022/DS-ST
Ngày: 07/11/2022
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Diệp Hoàng Giang

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lý Hồng Hạnh

2. Ông Nguyễn Văn Đen

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tường - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Văn Lư - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2022/TLST-DS ngày 17/02/2022, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 604/2022/QĐXXST-DS ngày 17/10/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 608/2022/QĐST-DS ngày 26/10/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Huỳnh Hồng E**, sinh năm 1985

Địa chỉ: Ấp H, xã T1, huyện T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp H, xã T1, huyện T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

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

3.1 Ông **Lê Văn Đ**, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp H, xã T1, huyện T, thành phố Cần Thơ (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2 Cháu **Nguyễn Thị Như Y**, sinh năm 2009

Địa chỉ: Ấp H, xã T1, huyện T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Huỳnh Hồng E trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tố

tung: Phần đất tranh chấp có diện tích 12.276 m² thuộc thửa số 259, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Trường Hưng, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc là của mẹ ông tặng cho năm 2018 và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000039 ngày 25/5/1991 chỉnh lý trang 4 ngày 14/5/2018, đến năm 2021 ông xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA425689, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03599 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/6/2021 do ông Huỳnh Hồng E đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có 01 căn nhà diện tích 113,98 m² và các công trình kiến trúc khác như hàng rào, sân... Bà H là chị em một mẹ khác cha, trước khi mẹ ông chết khoảng 03 đến 04 năm, bà H cùng con gái mình về đây sinh sống đến nay. Vào năm 2020, khi mẹ ông chết thì ông có yêu cầu bà H trả lại quyền sử dụng đất và nhà cho ông nhưng bà H không đồng ý. Đến năm 2021, ông yêu cầu UBND xã Trường Thắng, huyện Thới Lai hòa giải tranh chấp giữa ông và bà H. Tại buổi hòa giải, bà H thống nhất việc ông sẽ giao cho bà H số tiền 500.000.000 đồng, tương đương giá trị 03 công đất (công tầm lớn) và một nền nhà nhưng với điều kiện chỉ được ở chứ không được sang bán và bà H sẽ trả quyền sử dụng đất và nhà cho ông. Sau khi hòa giải ông đã chuyển nhượng cho ông Đ một phần đất thuộc thửa số 259, có diện tích 3.323,9 m² với số tiền là 500.000.000 đồng và đã giao trước cho bà H số tiền 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà H không giao lại nhà và đất cho ông như đã cam kết. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H và con bà trả lại nhà và quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận theo giấy chứng nhận được cấp số DA 425689, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03599 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/6/2021 có diện tích 9.126,8 m². Ông đồng ý giao thêm cho bà H số tiền 250.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông bà ngoại cho mẹ của bà là bà Nguyễn Thị T và mẹ bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà cùng con gái về sống với mẹ của bà được khoảng 3-4 năm trước khi mẹ bà chết. Khi còn sống mẹ bà có hứa cho bà quyền sử dụng đất có diện tích 03 công tầm lớn và một nền nhà có chiều ngang 6m, chiều dài 20m tại thửa 259 nêu trên, khi hứa cho không có giấy tờ hay ai chứng kiến. Sau khi mẹ bà chết thì bà cùng con gái tiếp tục sinh sống trên phần đất này. Vào năm 2021, UBND xã Trường Thắng có hòa giải tranh chấp giữa bà và ông Hồng E, tại buổi hòa giải bà thống nhất nhận số tiền 500.000.000 đồng và ông Hồng E cắt chia cho bà một nền nhà và bà sẽ giao nhà và đất cho ông Hồng E. Tuy nhiên, sau khi hòa giải thì bà phát hiện việc ông Hồng E chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác với giá 600.000.000 đồng nên bà không thống nhất việc ông Hồng E chỉ giao thêm cho bà 250.000.000 đồng, bà yêu cầu ông Hồng E giao thêm cho bà 350.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu ông Hồng E tách cho bà một nền nhà có chiều ngang 6m, chiều dài 20m tại thửa 259 nêu trên thì bà sẽ trả lại nhà và quyền sử dụng đất cho ông Hồng E. Hiện tại bà đang sống với

con gái là Nguyễn Thị Như Y, sinh năm 2009 trên nhà và đất đang tranh chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hồng E bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ trình bày: Vào năm 2020, ông có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Hồng E một phần diện tích đất 3.323,9 m² tại thửa 259, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Trường Hưng, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ với giá là 500.000.000 đồng và hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất này ông cũng đang quản lý sử dụng. Đối với tranh chấp giữa ông Hồng E và bà H ông không có ý kiến và xin Tòa án được vắng mặt tại các buổi hòa giải và xét xử.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà H và con bà trả lại nhà và quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận được cấp số DA 425689, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03599 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/6/2021 có diện tích 9.126,8 m². Ông đồng ý giao cho bà Hồng số tiền 250.000.000 đồng.

Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị ông Hồng E phải trả thêm cho bà số tiền 350.000.000 đồng và cắt chia cho bà 01 cái nền nhà có chiều ngang 6m, chiều dài 20m.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật tố tụng; đối với thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; về Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự như nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị T. Khi bà T chết thì phát sinh tranh chấp và được UBND xã Trường Thắng hòa giải và các bên thống nhất, ông Hồng E đồng ý giao cho bà H số tiền 500.000.000 đồng và 01 cái nền nhà nhưng với điều kiện không được chuyển nhượng cho người khác. Sau khi hòa giải, ông Hồng E đã chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 259 cho ông Đ và đã giao cho bà H số tiền 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà H không giao lại nhà và đất như đã thỏa thuận. Nhận thấy, phần đất thuộc thửa 259 là của bà Nguyễn Thị T tặng cho ông Huỳnh Hồng E vào năm 2018 là hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông khởi kiện yêu cầu bà H và con bà trả lại nhà và đất cho ông là có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị ghi nhận việc ông Hồng E tự nguyện giao thêm cho bà H số tiền 250.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật đang tranh chấp và thẩm quyền:* Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị T tặng cho ông Hồng E nhưng hiện nay bà H hiện đang ở trên phần đất này. Nay ông Hồng E yêu cầu bà H phải trả lại nhà đất nêu trên nên xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất. Do bị đơn có địa chỉ tại huyện Thới Lai nên căn cứ điều 26, điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Thới Lai thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ các điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bị đơn bà H có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu ông Hồng E giao số tiền 350.000.000 đồng và tách thửa cho bà diện tích đất có chiều ngang 6m, dài 20m, bà H đã nhận được thông báo nộp tạm ứng án phí phản tố nhưng quá thời hạn quy định bà không nộp biên lai thu tiền tạm ứng án phí và có ý kiến rút lại yêu cầu phản tố nên trả lại đơn yêu cầu phản tố cho bà H.

[3] *Về nội dung:* Nguyên đơn yêu cầu bà H và con bà phải di dời đi nơi ở khác và trả lại nhà và quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận theo giấy chứng nhận được cấp số DA 425689, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03599 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/6/2021 có diện tích 9.126,8 m². Ông Hồng E tiếp tục giao cho bà H số tiền 250.000.000 đồng. Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị ông Hồng E phải giao thêm cho bà số tiền 350.000.000 đồng và tách giấy cho bà 01 cái nền nhà ngang 6m, chiều dài 20m. Ngày 05/7/2022, Tòa án thành lập Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ tài sản đang tranh chấp. Tại Bản trích đo địa chính số 73/TTKTTNMT ngày 07/9/2022, đất có diện tích 12.760 m² thuộc thửa số 259, trên đất có căn nhà chính diện tích khoảng 113,98 m² và các công trình phụ như hành lang, nhà vệ sinh, sân trước, hàng rào... Tuy nhiên, trước đó ông Hồng E đã chuyển nhượng cho người khác một phần diện tích đất 3.323,9 m², phần diện tích thực tế còn lại ông Hồng E đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 259 là 9.126,8 m². Tại các phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa, các đương sự thống nhất và đề nghị lấy diện tích đất thực tế còn lại là 9.126,8 m² để làm cơ sở giải quyết vụ án, đối với các công trình như, vật kiến trúc khác thống nhất theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2022.

Xét nguồn gốc đất thấy rằng, phần đất có diện tích 12.276 m² thuộc thửa số 259, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Trường Hưng, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ được UBND huyện Ô Môn (cũ) cấp ngày 25/5/1991 cho bà Nguyễn Thị T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 27/4/2018, ông Hồng E được bà T ký hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất nói trên và đã chính lý sang tên ngày 14/5/2018, diện tích đất thực tế còn lại hiện nay là 9.126,8 m². Trước khi bà T mất khoảng 03 đến 04 năm bà H là chị em cùng mẹ

khác cha với ông Hồng E có cùng con ruột mình về đây sinh sống, khi bà T mất thì phát sinh tranh chấp. Đến ngày 08/4/2021, UBND xã Trường Thắng có tổ chức hòa giải và ông bà cũng thống nhất bà H sẽ nhận số tiền 500.000.000 đồng tương đương giá trị 03 công đất (công tầm lớn) và 01 cái nền nhà cặp với chỗ ông L đang ở có diện tích 100 m² nhưng với điều kiện không được chuyển nhượng cho người khác và bà H đã nhận trước 250.000.000 đồng, việc giao nhận số tiền này có lập biên bản và các bên đương sự đều thừa nhận. Quá trình giải quyết vụ án, cũng như các lần hòa giải ở địa phương bà H cho rằng lúc sinh thời, bà T có hứa cho bà phần đất có diện tích 03 công tầm lớn và 01 cái nền nhà nhưng không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh việc mẹ bà hứa tặng cho bà. Bà cũng cho rằng, số tiền ông Hồng E chuyển nhượng 03 công đất tầm lớn cho ông Đ có giá là 600.000.000 đồng và yêu cầu ông Hồng E phải giao 350.000.000 đồng chứ không phải 250.000.000 đồng như thỏa thuận tại UBND xã Trường Thắng, huyện Thới Lai. Tòa án đã tiến hành lấy lời khai ông Lê Văn Đ và ông Đ có lời khai rằng phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Hồng E có giá trị là 500.000.000 đồng và đã giao đủ tiền, ông cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó lời trình bày của bà H về số tiền đã chuyển nhượng 600.000.000 đồng là không có cơ sở. Nhận thấy, phần đất có diện tích 12.276 m² thuộc thửa số 259, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Trường Hưng, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, diện tích thực tế còn lại sau khi đã chuyển nhượng là 9.126,8 m², trên đất có nhà chính và các công trình kiến trúc khác (theo bản vẽ ngày 05/7/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thới Lai) được bà T tặng cho ông Hồng E là hợp pháp và được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất, do đó nguyên đơn yêu cầu bà H và con bà phải giao trả nhà và đất nói trên là có căn cứ. Từ những phân tích trên, xét thấy có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn.

[4] Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp xong.

[5] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, điều 188, điều 192 và Điều 273, điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 115, Điều 164 và Điều 166 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H và con bà là cháu Nguyễn Thị Như Y phải di dời đi nơi ở khác và giao trả lại cho ông Huỳnh Hồng E nhà và các công trình kiến trúc khác (Theo biên bản đo vẽ ngày 05/7/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thới Lai) và phần đất có diện tích 9.126,8 m² thuộc thửa số 259, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Trường Hưng, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận được cấp số DA 425689, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03599 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/6/2021 cho ông Huỳnh Hồng E.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Hồng E tiếp tục giao cho bà Nguyễn Thị Thu H thêm số tiền 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*).

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu số tiền là 12.500.000 đồng. Ông Huỳnh Hồng E được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 19.795.000 đồng (*Mười chín triệu, bảy trăm chín mươi lăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0005256 ngày 19/02/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại địa phương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; Điều 7 và Điều 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 TP. Cần Thơ;
- VKSND huyện Thới Lai;
- Chi cục THADS huyện Thới Lai;
- Đương sự;
- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Diệp Hoàng Giang