

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 25/2021/DS-ST

Ngày 03 - 6 - 2021

“V/v tranh chấp đất, đòi lại tài sản
và tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tiêu Hồng Phụng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trương Công Định

Ông Trần Phi Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Chúc Ni là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình tham gia phiên tòa:
Ông Võ Hồng Quân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 5 và 02, 03 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2020 về việc tranh chấp đất, đòi lại tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2021/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C: Ông Kim Chan Đa R, Luật sư Công ty luật trách nhiệm hữu hạn Luật Sống – Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Nhang Thị M, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn Văn C trình bày:

Năm 2004, ông Nguyễn Văn C có cất một ngôi nhà kết cấu xây tường nền lót gạch tàu mái lợp tol, có diện tích 72,45 m² giá trị khoảng 70.000.000 đồng, nhà cất trên phần đất 4.000 m² tọa lạc tại Ấp 6, xã T, huyện T. Sau đó ông có thay mái lợp ông không nhớ rõ là năm nào và giá trị là bao nhiêu. Từ khi cất nhà anh L sống chung với ông, đến khoảng 2015 vợ ông mất sau đó anh L đuổi không cho ông ở chung. Nay ông C yêu cầu anh L phải trả lại cho ông $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà bằng 35.000.000 đồng.

Cha của ông là ông Nguyễn Văn U có để lại cho ông phần đất 65.550 m² đất tọa lạc tại Ấp 6, xã T, huyện T. Năm 2011 có hợp thân tộc chia cho anh T và anh L mỗi người một phần đất có diện tích 20.000 m², ông C một phần đất có diện tích 25.550 m² và đã được cấp quyền sử dụng đất. Đối với phần đất của ông, ông đã cho người con gái lớn của ông là 05 công tầm lớn, con gái út của ông là 04 công tầm lớn, phần còn lại ông bán cho bà Th là 12 công tầm lớn. Ngoài ra ông U có ủy quyền để lại phần đất vườn là 4.000 m² cho ông nhưng anh L làm biên bản cho ông ký tên để anh L được tách quyền sử dụng đất tên anh L, ông không biết là anh L lừa ông để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất 4.000 m² trên để anh L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông yêu cầu anh L trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích đất vườn theo đo đạc thực tế là 3.716,2 m² tọa lạc tại Ấp 6, xã T, huyện T (phía Đông giáp phần đất ông Huỳnh Văn Th, phía Tây giáp phần đất ông Lê Văn Tr, phía Nam giáp phần đất anh Nguyễn Văn L, phía Bắc giáp Kinh bà Hội).

Trước đây ông có bán cho anh L phần đất với số tiền bằng 130.000.000 đồng. Anh L đã trả cho ông 105.000.000 đồng, còn lại 25.000.000 đồng anh L chưa thanh toán. Nay ông C tự nguyện rút lại yêu cầu đối với anh L về việc thanh toán 25.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất.

* Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa anh Nguyễn Văn L trình bày:

Vào năm 2004, anh có xây dựng một căn nhà chi phí xây dựng khoảng 45.000.000 đồng. Việc ông C yêu cầu anh trả lại $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà bằng 35.000.000 đồng anh không đồng ý, anh L xác định căn nhà này là do anh tự bỏ tiền ra để xây dựng nhà và anh ở cùng với bà N (là bà Nội của anh L) đến khi bà N qua đời anh tiếp tục ở tại căn nhà đó cho đến nay.

Anh L xác định phần đất ông C yêu cầu có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 65.550 m² đất tọa lạc tại Ấp 6, xã T, huyện T, năm 1999 ông U chết, bà N (vợ ông U) cùng với ông C và bà B quản lý sử dụng phần đất này, đến năm 2011 bà N và ông C tổ chức họp gia đình phân chia phần đất của ông U cho anh L 20.000 m², anh T 20.000 m², ông C 25.550 m² có biên bản họp gia đình. Sau khi phân chia đất cho con, cháu theo biên bản họp gia đình bà B đi tách quyền sử dụng cho anh L, anh T, ông C. Theo đo đạc thực tế

diện tích đất thừa so với quyền sử dụng của ông U được cấp trước đây và do anh ở cùng với bà N nên anh được bà N thống nhất tách 3.150 m² cho anh và anh cũng đã được cấp quyền sử dụng cùng thời điểm đó và anh sử dụng ổn định cho đến nay. Nay ông C yêu cầu anh trả lại $\frac{1}{2}$ của diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 3.716,2 m² đất tọa lạc tại Ấp 6, xã T, huyện T anh không đồng ý.

Trước đây anh có chuyển nhượng của ông C một phần đất với giá 130.000.000 đồng, anh đã thanh toán cho ông C số tiền 105.000.000 đồng phần tiền còn lại 25.000.000 đồng thỏa thuận anh làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh sẽ thanh toán đủ số tiền 25.000.000 đồng cho ông C nhưng đến nay vẫn chưa chuyển được quyền sử dụng. Nay ông C đã rút yêu cầu khởi kiện anh L đồng ý.

* Tại Biên bản làm việc ngày 28/01/2021, chị Nhang Thị M trình bày: Việc ông Nguyễn Văn C yêu cầu anh Nguyễn Văn L phải trả lại cho ông C phần đất có diện tích 3.716,2 m², tọa lạc tại Ấp 6, xã T, huyện T và trả giá trị căn nhà 70.000.000 đồng cho ông C chị M không đồng ý vì phần đất trên là của anh L và căn nhà do anh L xây dựng.

* Tại phiên tòa:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự là đúng với trình tự, thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 228; Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Điều 179, Điều 180, Điều 182, Điều 183 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C về việc yêu cầu anh L trả lại số tiền 35.000.000 đồng là $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà và trả lại phần đất có diện tích 1.858,1 m² tọa lạc tại Ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Về án phí, lệ phí ông C phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, chị Nhang Thị M có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt chị M.

[2] Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản và quyền sử dụng đất theo khởi kiện của ông Nguyễn Văn C đối với anh Nguyễn Văn L là thực tế có xảy ra. Xét về nội dung các yêu cầu khởi kiện của ông C đối với anh L. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Đối với số tiền 25.000.000 đồng anh L chưa thanh toán cho ông C của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây. Tại biên bản hòa giải ngày 22/5/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm ông C đã rút lại yêu cầu khởi kiện đối với anh L

về việc thanh toán 25.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu này của ông C.

- Việc ông C yêu cầu anh L trả lại số tiền 35.000.000 đồng là giá trị $\frac{1}{2}$ căn nhà ông C đã bỏ tiền ra xây dựng năm 2007 và trả lại diện tích đất 1.858,1 m² đất tọa lạc tại Ấp 6, xã T, huyện T. Qua xem xét các chứng cứ có tại hồ sơ và trình bày của các đương trong quá trình giải quyết vụ án có đủ cơ sở xác định nguồn gốc đất là của ông U và bà N, trong quá trình sử dụng ông Nguyễn Văn U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 65.550 m² đất tọa lạc tại Ấp 6, xã T, năm 1999 ông U chết, bà N cùng với ông C và bà B quản lý sử dụng phần đất này, đến năm 2011 bà N tổ chức họp gia đình phân chia phần đất của bà N và ông U cho anh L 20.000 m² có các phía tiếp giáp: phía Đông giáp phần đất ông Huỳnh Văn Thông, phía Tây giáp phần đất ông Lê Văn Tr, phía Nam giáp phần đất ông Nguyễn Văn C, phía Bắc giáp Kinh bà Hội, ông C 25.550 m² có các phía tiếp giáp: phía Đông giáp phần đất bà V, phía Tây giáp phần đất ông Lê Văn Tr, phía Nam giáp phần đất anh Nguyễn Văn T, phía Bắc giáp anh Nguyễn Văn L, anh T 20.000 m² có các phía tiếp giáp: phía Đông giáp phần đất ông Huỳnh Văn Th, phía Tây giáp phần đất ông Lê Văn Tr, phía Nam giáp phần đất ông T, phía Bắc giáp ông Nguyễn Văn C và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Đối với nhà và đất đang tranh chấp anh L được bà N tặng cho quản lý, sử dụng và ở cùng với bà N, trong quá trình sử dụng anh L có tôn tạo, sửa chữa, xây dựng lại nhà ở và phụng dưỡng bà N cho đến khi bà N qua đời vào năm 2016 và anh L tiếp tục quản lý, sử dụng đất và nhà ở cho đến nay không có xảy ra tranh chấp.

- Mặt khác, xét thấy phần đất tranh chấp về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/10/2012 cho anh L đứng tên chủ sử dụng đúng quy định của Luật Đất đai, phù hợp với biên bản họp gia đình ngày 10/01/2011 có chính quyền địa phương tham dự và ông C thừa nhận có ký tên tại biên bản họp gia đình việc tặng cho, phân chia quyền sử dụng đất cho con, cháu của bà N. Và phần đất của ông C được phân chia có các hướng tiếp giáp cũng không phù hợp với các hướng tiếp giáp của sơ đồ đo đạc thực tế nên diện tích đất tranh chấp không thuộc quyền sở hữu của ông C mà có căn cứ xác định phần đất tranh chấp này anh L cùng bà N quản lý sử dụng xây dựng nhà ở từ năm 2004 cho đến năm 2016 bà N qua đời thì anh L tiếp tục quản lý sử dụng đến nay không tranh chấp, tại phiên tòa ông C không cung cấp được chứng cứ nào có căn cứ để chứng minh ông C đã có bỏ tiền ra để xây dựng hoặc tôn tạo, sửa chữa căn nhà này và phụng dưỡng bà N đến khi qua đời.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình về nội dung vụ án là phù hợp; quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C là không có cơ sở. Do đó yêu cầu của ông C yêu cầu anh L trả lại 1.858,1 m² (diện tích đất theo đo đạc thực tế 3.716,2 m²) tọa lạc tại Ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau và số tiền 35.000.000 đồng ($\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà) là không được chấp nhận.

[4] Chi phí thẩm định 5.200.000 đồng, chi phí định giá 1.600.000 đồng, tổng cộng 6.800.000 đồng. Do yêu cầu của ông C không được chấp nhận nên ông C phải chịu toàn bộ.

[5] Án phí: Do yêu cầu của ông C không được Tòa án chấp nhận nên ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông C có đơn xin giảm án phí được chính quyền địa phương xác nhận nên được Hội đồng xét xử xét giảm 50% án phí; ông C còn phải chịu là 2.801.800 đồng (112.072.000 đồng x 5%) x 50%).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228, Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 179, 180, 182, 183 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

* Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C:

1.1. Về việc yêu cầu anh Nguyễn Văn L trả số tiền 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng).

1.2. Về yêu cầu anh L trả lại diện tích đất 1.858,1 m² (½ diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 3.716,2 m²) đất tọa lạc tại Ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Huỳnh Văn Th; phía Tây giáp đất ông Lê Văn Tr; phía Nam giáp đất anh Nguyễn Văn L; phía Bắc giáp Rạch Bà Hội.

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông C về việc yêu cầu anh L trả 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng) tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 2.801.800 đồng. Ngày 05/5/2020, ông C nộp tạm ứng án phí số tiền 3.187.500 đồng tại biên lai số 0011147 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình, được đối trừ; số tiền còn lại 385.700 đồng (ba trăm tám mươi lăm nghìn bảy trăm đồng), được hoàn trả lại cho ông C.

4. Chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Văn C phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản số tiền 6.800.000 đồng (sáu triệu tám trăm nghìn đồng); ông C đã nộp xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

5. Về quyền kháng cáo: Ông C, anh L có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; chị M có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Thới Bình;
- THA huyện Thới Bình;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Tiêu Hồng Phụng