TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TC
TỈNH TRÀ VINH

Bản án số: 03/2024/DS-ST
Ngày: 31-12-2024
"Về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi lại tài sản"

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TC, TỈNH TRÀ VINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Quyền.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Lê Thanh Bình.
2. Ông Nguyễn Văn Bé.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Thành – Thư ký Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TC tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Hùng Cường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 31 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện TC xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 258/2022/TLST-DS, ngày 21 tháng 11 năm 2022, về việc "tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi lại tài sản"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 và thông báo tiếp tục phiên tòa số 02/2024/ TB-TA ngày 16 tháng 12 năm 2024 và thông báo dời ngày xét xử số 03/TB-TA ngày 25 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn Ư, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh

***- Bị đơn*:** Anh Huỳnh Văn P, sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh

Người đại diện hợp pháp của anh P:

- Chị Trần Hoàng Q, sinh năm 1993 theo văn bản ủy quyền ngày 05/12/2022.

Địa chỉ: ấp L, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- Anh Huỳnh Minh T, sinh năm 1994 theo văn bản ủy quyền ngày 05/12/2022.

Địa chỉ: khóm B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt không có lý do).

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:**

1/ Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

2/ Anh Huỳnh Văn T2, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

3/ Chị Huỳnh Thị T3, Sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của chị T3 và anh T2:

- Chị Trần Hoàng Q, sinh năm 1993 theo văn bản ủy quyền ngày 29/3/2023.

Địa chỉ: ấp L, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- Anh Huỳnh Minh T, sinh năm 1994 theo văn bản ủy quyền ngày 29/3/2023.

Địa chỉ: khóm B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt không có lý do).

4/ Chị Huỳnh Thị H, Sinh năm 1983 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang

5/ Chị Trần Thị Đ, sinh năm 1984 (vắng mặt không có lý do).

6/ Anh Châu Vĩnh T4, sinh năm 1981 (vắng mặt không có lý do).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

7/ Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

8/ Chị Nguyễn Thị Thu H1 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28-10-2022, đơn khởi kiện bổ sung 28-4-2023 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa ông Huỳnh Văn Ư trình bày:

Khoảng năm 2017, ông có nhu cầu vay tiền của Ngân hàng B chi nhánh T5 số tiền 100.000.000 đồng để làm vốn mua bán chuối. Nhưng vợ ông là bà Huỳnh Thị T1 nói là ông đã quá tuổi không vay tiền Ngân hàng được nên bảo ông ký ủy quyền đất đai cho con trai út của ông bà là Huỳnh Văn P để vay tiền ngân hàng. Sau đó ông cùng bà T1, anh P đến Ủy ban nhân dân xã T để ký và nhờ chứng thực văn bản ủy quyền. Sau khi vay tiền, ông không rõ bà T1 và ông P sử dụng tiền vào mục đích gì. Đến tháng 10 năm 2021 cán bộ xã T là ông Đinh Văn P1 có mời ông ra xã cùng bà T1 và anh P, thông báo quy giá đất bán trả nợ, còn bao nhiêu chia điều cho 04 người: bà T1, anh P, anhThắng và ông. Bà T1 không đồng ý chia, còn ông P1 bảo chia cho ông 50.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý, sau đó mọi người ra về.

Ngày 08-02-2022, ông nghe nói anh P đã chuyển nhượng thửa đất 347, tờ bản đồ số 3, diện tích là 4.720m^2 cho anh Châu Vĩnh T4 và chị Trần Thị Đầm . Ông đến hỏi anh P tại sao bán đất mà không hỏi hay báo cho ông biết, giữa hai bên xảy ra tranh cãi anh P liền đánh ông và rút dao đâm ông. Tuy nhiên ông đã kịp thời bỏ đi

và báo chính quyền địa phương xác minh và lập biên bản. Từ đó ông mới biết văn bản ông ký là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, không phải giấy uỷ quyền vay vốn. Do đó trong đơn khởi kiện ông yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy bỏ toàn bộ hồ sơ cho, tặng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Huỳnh Văn P đối với 04 thửa đất gồm thửa 347, diện tích: 4.720 m^2; thửa 335, diện tích: 630 m^2; thửa 344, diện tích: 3.400 m^2; cả 03 thửa đất cùng tờ bản đồ số 3 và thửa 66, tờ bản đồ số 19, diện tích: 960 m^2; 04 thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- Hủy bỏ toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng thửa đất 347, tờ bản đồ số 3, diện tích: 4.720 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, mà anh Huỳnh Văn P tự ý chuyển nhượng cho chị Trần Thị Đ và anh Châu Vĩnh T4. Buộc họ phải trả lại cho ông thửa đất 347, tờ bản đồ số 3, diện tích: 4720 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Ngày 12-4-2022 ông khởi kiện bổ sung yêu cầu anh P hoàn trả cho ông ½ giá trị căn nhà cấp 4, xây tường, mái lợp tol, nền lát gạch bông khoảng 160m^2 cất thời điểm năm 2006, nằm trên thửa 66, tờ bản đồ số 19, diện tích 960m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Tại phiên toà ngày 02 tháng 12 năm 2024 ông lại thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu anh P cho ông 100.000.000 đồng và một nền nhà ngang 5m, dài hết đất trên thửa đất 335, diện tích: 630 m^2. Tất cả các yêu cầu trước đây ông xin rút lại.

Sau phiên toà, tại biên bản lấy lời khai ngày 10-12-2024 của Toà án nhân dân huyện TC để xác định yêu cầu của ông. Ông khẳng định rút lại toàn bộ các yêu cầu sau:

- Hủy bỏ toàn bộ hồ sơ cho, tặng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Huỳnh Văn P đối với 04 thửa đất gồm thửa 347, diện tích: 4.720 m^2; thửa 335, diện tích: 630 m^2; thửa 344, diện tích: 3.400 m^2; cả 03 thửa đất cùng tờ bản đồ số 3 và thửa 66, tờ bản đồ số 19, diện tích: 960 m^2; 04 thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- Hủy bỏ toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng thửa đất 347, tờ bản đồ số 3, diện tích: 4.720 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, mà anh Huỳnh Văn P tự ý chuyển nhượng cho chị Trần Thị Đ và anh Châu Vĩnh T4. Buộc họ phải trả lại cho ông thửa đất 347, tờ bản đồ số 3, diện tích: 4720 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- Yêu cầu anh P cho ông 100.000.000 đồng và một nền nhà ngang 5m, dài hết đất trên thửa đất 335, diện tích: 630 m^2.

Ông chỉ giữ lại yêu cầu là anh P hoàn trả cho ông ½ giá trị căn nhà cấp 4, xây tường, mái lợp tol, nền lát gạch bông khoảng 160m^2 cất thời điểm năm 2006, nằm trên thửa 66, tờ bản đồ số 19, diện tích 960m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Tại biên bản lấy lời khai anh Huỳnh Văn P đề ngày 24-11-2022, cũng như lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Trần Thị Hoàng Q trình bày:

Năm 2017, hộ gia đình anh P thỏa thuận và ký hợp đồng tặng cho anh P quyền sử dụng đất các thửa cụ thể: 04 thửa đất gồm thửa 347, diện tích: 4.720 m^2; thửa 335, diện tích: 630 m^2; thửa 344, diện tích: 3.400 m^2; cả 03 thửa đất cùng tờ bản đồ số 3 và thửa 66, tờ bản đồ số 19, diện tích: 960 m^2; 04 thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Hợp đồng tặng cho được ký kết tại Ủy Ban nhân dân xã T có mặt các thành viên trong hộ gia đình anh P và công chức địa chính và xã. Khi ký kết thì công chức tư pháp xã có thông qua nội dung hợp đồng cho mọi người nghe và thống nhất ký tên. Anh P đã được đứng tên hợp pháp chủ sử dụng đất các thửa đất nói trên. Cuối năm 2021 do nợ nần của cha mẹ anh P để lại và khó khăn kinh tế nên anh P đã chuyển nhượng thửa đất số 347, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.720m^2, đất tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là diện tích 5.328,6m^2 tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 3, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh) cho chị Trần Thị Đ với anh Châu Vĩnh T4 với giá 90.000.000 đồng/công (tương ứng 5.328,6m^2 với giá 479.574.000 đồng). Anh P đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh T4 và chị Đ đúng quy định của pháp luật và đã nhận đủ tiền, giao đất cho anh T4 chị Đ. Hiện tại anh P đang cất nhà sống trên đất thửa 335. Còn mẹ anh P đã lớn tuổi, không làm gì ra tiền do đó nếu phát sinh trách nhiệm hoàn thoái giá trị nhà cho ông Ư thì anh P sẽ tự chịu trách nhiệm, anh không yêu cầu bà T1 cùng anh hoàn tiền cho ông Ư. Sau khi tặng cho đất đai cho anh P, cha mẹ anh vẫn ở trên căn nhà do cha mẹ anh tạo lập trên thửa 66, tờ bản đồ số 19. Khoảng năm 2020, cha mẹ anh P cự cãi nên mẹ anh bỏ đi làm xa, còn cha anh cất chòi ở gần anh P trên thửa đất 335. Sau đó, ông Ư sống chung với người phụ nữ khác nên đi ra ngoài sống, anh P và mẹ anh không có đuổi ông Ư. Hiện giờ ông Ư muốn về ở căn nhà trên thửa đất số 66 (do ông P đứng tên quyền sử dụng đất) ông P vẫn cho phép ông Ư ở đến chết vì trong đó có ½ là của ông Ư. Nhưng ông Ư yêu cầu anh P hoàn trả ½ giá trị căn nhà thì anh P không đồng ý vì anh P không có khả năng trả tiền.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T1 trình bày:

Năm 2017 gia đình bà thỏa thuận và tặng cho con trai bà Huỳnh Văn P tất cả các thửa đất của vợ chồng bà. Vì vợ chồng bà đã lớn tuổi nên cho đất cho con trai út là Huỳnh Văn P đứng tên. Gia đình bà đã ký sang tên cho Huỳnh Văn P, tất cả đất đai đã tặng cho hiện đều do anh P quản lý sử dụng đất. Bà được sự đồng ý của anh P hiện đang sống trên căn nhà cũ do vợ chồng bà tạo lập hơn 20 năm nay (trên thửa đất được cha mẹ bà cho thửa 66). Sau khi ly hôn, bà thấy ông Ư không có chỗ ở và đã cho đất cho con trai hết nên bà và ông Ư vẫn ở chung trong căn nhà đó. Được khoảng 03 năm thì bà đi làm xa, ông Ư không ở nhà mà qua chỗ thửa 335 của anh P cất chòi ở, sau đó sống chung người phụ nữ khác nên bỏ đi bà và anh P không xua đuổi ông Ư, nhưng bà không thể sống cùng ông Ư và người phụ nữ khác chung nhà. Nếu ông Ư muốn về sống trên căn nhà đó thì bà sẽ về ở chung với P giao nhà cho ông Ư chứ bà không có tiền để đưa cho ông Ư. Bà cũng không đồng ý để ông P trả tiền theo yêu cầu của ông Ư.

Tại lời khai trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Đ trình bày:

Trước đây chị có nhận chuyển nhượng thửa đất số 347, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.720m^2, đất tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là diện tích 5.328,6m^2 tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 3, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh) của anh Huỳnh Văn P với giá 90.000.000 đồng/công (tương ứng 5.328,6m^2 với giá 479.574.000 đồng). Chị đã giao tiền đầy đủ. Thời điểm chuyển nhượng bên bán có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất. Việc chị nhận chuyển nhượng là hợp pháp và ngay tình, được nhà nước cấp giấy theo đúng trình tự thủ tục. Hiện chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/3/2022, tài sản chuyển nhượng cũng đã bàn giao xong, chị đã trực tiếp canh tác lúa 1 vụ. Sau đó, chị đi làm nên cho chị Trần Thị L, sinh năm: 1980; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh thuê 5.328,6m^2 đất với giá 2.500.000 đồng/vụ.

Do vậy nay ông Huỳnh Văn Ư tranh chấp với anh Huỳnh Văn P, ông Ư có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa chị và anh P, yêu trả lại cho ông Ư thửa 347 (nay là thửa 191) thì chị không đồng ý. Lý do việc chuyển nhượng đã hoàn thành, các bên đã giao tiền và bàn giao đất xong, chị nhận chuyển nhượng hợp pháp và ngay tình không ai tranh chấp.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N trình bày:

Bà là em ruột của ông Huỳnh Văn Ư. Hiện nay bà đang thuê thửa đất số 344, tờ bản đồ số 3 để làm ruộng với giá thuê 7.000.000 đồng/ năm để trừ tiền hụi bà Huỳnh Thị T1 còn nợ. Bà canh tác được 01 vụ thì cho Nguyễn Thị Thu H1 thuê đất lại để canh tác, giá thuê là 01 năm 5.500.000 đồng. Trong vụ án này bà không có yêu cầu gì, nếu bà T1 trả đủ tiền nợ cho bà, bà sẽ trả đất lại.

Tại lời khai trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị T3 trình bày:

Chị là con ruột của ông Ư, là chị ruột của ông P. Tất cả nhà đất đều do ông bà cha mẹ tạo lập các anh em chị không có đóng góp gì. Việc cha mẹ chị cho đất cho ông P đứng tên các anh chị em đều biết và không phản đối. Chị có ký tên vào hợp đồng tặng cho đất cho ông P. Nhưng nay cha chị đã già nên ông P cũng nên hỗ trợ lại cho cha 100.000.000 đồng để cha chị dưỡng già, đất thì ông P cứ quản lý và sử dụng.

Lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Văn T2 do chị Trần Thị Hoàng Q đại diện trình bày: Anh T2 là con ruột của ông Ư, là anh ruột của anh P. Tất cả nhà đất đều do ông bà cha mẹ tạo lập các anh em anh không có đóng góp gì. Việc cha mẹ anh cho đất cho anh P đứng tên các anh chị em đều biết và không phản đối. Anh cũng có ký tên trong hợp đồng tặng cho, anh không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18-8-2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị H trình bày:

Chị cho rằng chị không có ký tên trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông P nhưng chị cũng không có yêu cầu gì trong vụ án. Nhà đất của cha mẹ chị do cha mẹ chị tự quyết định.

Những tình tiết các bên thống nhất:

Căn nhà cấp 4, xây tường, mái lợp tol, nền lát gạch bông khoảng 160m^2 cất thời điểm năm 2006, nằm trên thửa 66, tờ bản đồ số 19, diện tích 960m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T là tài sản chung của ông Ư và bà T1 các con không có đóng góp và yêu cầu gì. Các đương sự thống nhất giá theo biên bản định giá ngày 30-3-2023 và biên bản ghi nhận sự thỏa thuận giá tài sản tranh chấp ngày 14-11-2023 căn nhà cấp 4 trên thửa đất 66, tờ bản đồ 19 có giá là 339.816.000 đồng. Nếu phát sinh trách nhiệm hoàn ½ giá trị căn nhà cho ông Ư thì anh P tự nguyện chịu trách nhiệm này, không yêu cầu bà T1 cùng có trách nhiệm.

Những tình tiết các bên không thống nhất:

Ông Huỳnh Văn Ư yêu cầu buộc anh P hoàn trả cho ông ½ giá trị căn nhà cấp 4, xây tường, mái lợp tol, nền lát gạch bông khoảng 160m^2 cất thời điểm năm 2006, nằm trên thửa 66, tờ bản đồ số 19, diện tích 960m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Anh P không đồng ý hoàn giá trị nhà cho ông Ư do ông Ư tự bỏ đi, anh không có đuổi ông Ư. Nếu ông Ư về sống trong căn nhà thì ông vẫn cho ông Ư sống đến hết đời.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhiều lần gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 457, 459, 468, 500, 502 của Bộ Luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Ư về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Ư về việc buộc anh P hoàn trả cho ông Ư ½ giá trị căn nhà cấp 4, xây tường, mái lợp tol, nền lát gạch bông khoảng 160m^2 cất thời điểm năm 2006, nằm trên thửa 66, tờ bản đồ số 19, diện tích 960m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh; Buộc đương sự chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và không có yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong 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:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn ông Huỳnh Văn Ư khởi kiện ban đầu yêu cầu tranh chấp hợp đồng tặng cho và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó khởi kiện bổ sung đòi lại tài sản là ½ giá trị căn nhà cấp 4. Đồng thời bị đơn anh Huỳnh Văn P cư trú tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh nên xác định đây là vụ án dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện TC theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với chị Trần Thị Đầm D có đơn yêu cầu độc lập nhưng xét yêu cầu của chị là yêu cầu phản bác cùng với yêu cầu của bị đơn nên Toà án nhân dân huyện TC không xem xét cho chị nộp tiền tạm ứng án phí và thụ lý yêu cầu độc lập.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng họ đều có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ lần 2 tham gia phiên toà nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về nội dung:

[3] Trong đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung ông Huỳnh Văn Ư có những yêu cầu sau:

- Hủy bỏ toàn bộ hồ sơ cho, tặng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Huỳnh Văn P đối với 04 thửa đất gồm thửa 347, diện tích: 4.720 m^2; thửa 335, diện tích: 630 m^2; thửa 344, diện tích: 3.400 m^2; cả 03 thửa đất cùng tờ bản đồ số 3 và thửa 66, tờ bản đồ số 19, diện tích: 960 m^2; 04 thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- Hủy bỏ toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng thửa đất 347, tờ bản đồ số 3, diện tích: 4.720 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, mà anh Huỳnh Văn P tự ý chuyển nhượng cho chị Trần Thị Đ và anh Châu Vĩnh T4. Buộc họ phải trả lại cho ông thửa đất 347, tờ bản đồ số 3, diện tích: 4720 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai ngày 10-12-2024 cũng như tại phiên toà hôm nay ông Ư tự nguyện rút lại toàn bộ các yêu cầu nêu trên. Xét thấy việc rút lại các yêu cầu khởi kiện của ông Ư là tự nguyện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì về việc rút lại yêu cầu của ông. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với các yêu cầu nói trên của ông Ư và đình chỉ đối với tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên toà ngày 02-12-2024 ông Huỳnh Văn Ư thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu anh P cho ông 100.000.000 đồng và một nền nhà ngang 5m, dài hết đất trên thửa đất 335, diện tích: 630 m^2 . Tuy nhiên đến nay ông Ư cũng đã rút lại yêu cầu này, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Ông Huỳnh Văn Ư chỉ giữ lại yêu cầu khởi kiện buộc anh P hoàn trả cho ông ½ giá trị căn nhà cấp 4, xây tường, mái lợp tol, nền lát gạch bông khoảng 160m^2

cất thời điểm năm 2006, nằm trên thửa 66, tờ bản đồ số 19, diện tích 960m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Anh P không đồng ý trả tiền cho ông Ư giá trị một nữa căn nhà. Anh P chỉ đồng ý cho ông Ư tạm thời quản lý, sử dụng căn nhà cho đến khi ông Ư chết. Anh P sẽ rước bà T1 về sống cùng vợ chồng anh.

Tuy nhiên theo biên bản thẩm định và định giá ngày 30-3-2024 của Toà án nhân dân huyện TC thì căn nhà cấp 4 mà ông Ư yêu cầu anh P trả ½ giá trị căn nhà cấp 4, có kết cấu móng cột bê tông cốt thép, kèo bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp tol, không trần, nền lát gạch men và gạch tàu diện tích thực đo là 147m^2 cất thời điểm năm 2003, nằm trên thửa 66 (Phần B sơ đồ khu đất 734/CNHTC-KTĐC ngày 08/5/2023), tờ bản đồ số 19, diện tích 960m^2, tọa lạc tại ấp T có giá là 339.816.000 đồng. Các đương sự thống nhất không khiếu nại gì về giá và không yêu cầu định giá lại.

Theo lời khai thống nhất của các đương sự thể hiện căn nhà nói trên là do ông Ư và bà T1 cùng đóng góp xây dựng trong thời kỳ hôn nhân (cách đây trên 20 năm) trên đất do cha mẹ bà T1 cho gia đình bà, các con còn nhỏ không ai có đóng góp vào căn nhà này. Đối với các con ông bà lúc nhỏ sống cùng và được ông bà nuôi dưỡng lớn lên trong căn nhà này. Tuy nhiên khi lớn lên mỗi người đều đi làm, kết hôn và sống riêng. Từ đó đủ cơ sở khẳng định căn nhà là tài sản chung của ông Ư và bà T1. Sau khi anh P kết hôn thì cất nhà riêng trên thửa đất 335, cách nhà ông bà hơn 600m để có nghĩa vụ phụng dưỡng ông bà khi tuổi già sức yếu. Do đó ông Ư và bà T1 đã tặng cho toàn bộ đất đai. Anh P cho rằng ông Ư và bà T1 tặng cho đất và cả căn nhà cho anh, nhưng anh không có chứng cứ chứng minh việc ông Ư và bà T1 có thỏa thuận cho anh căn nhà này. Ông Ư cho rằng chỉ tặng cho đất, còn riêng căn nhà ông không có tặng cho, ông vẫn ở đó sau khi cho đất cho ông P nhưng vì bà T1 đuổi ông đi nên ông qua bên đất gần nhà anh P cất chòi ở, sau đó đi Bình Dương sinh sống. Lời khai của ông Ư phù hợp với thực tế được anh P và bà T1 thừa nhận, sau khi tặng cho đất cho ông P, ông Ư và bà T1 vẫn ở trong căn nhà trên thửa đất 66 được 03 năm ông Ư mới đi khỏi nhà (chỉ có 02 vợ chồng ông Ư, vợ chồng ông P ở nhà trên thửa đất 335). Tại phiên toà bà T1 cũng thừa nhận căn nhà là tài sản chung của bà và ông Ư, nên bà đồng ý cho ông Ư dẫn người phụ nữ đang sống chung ông Ư về ở trong căn nhà của bà đang ở, bà sẽ dọn về ở chung nhà vợ chồng ông P. Tuy nhiên việc ông Ư về sống trong căn nhà là không phù hợp đạo lý, vì nguồn gốc đất là của cha mẹ bà T1 cho vợ chồng ông, sau đó vợ chồng ông cất nhà ở. Đồng thời bà T1 cũng trình bày nhà bà muốn đi ra đường công cộng phải đi nhờ trên đất do em ruột bà đứng tên (bà V). Hiện bà và bà V đang tranh chấp lối đi tại Ủy Ban nhân dân xã T, do đó việc ông Ư đem người phụ nữ khác về sống trong nhà và đi lại trên đất của bà V càng khó thực hiện.

Xét thấy, năm 2017 ông Ư và bà T1 đã ly hôn do mâu thuẫn. Bà T1 cho rằng ông Ư đánh bà nhiều lần, giữa vợ chồng ông bà đã có nhiều lần cự cãi, xô xát. Và như ông Ư đã trình bày, sau khi ông P chuyển nhượng thửa đất 347 cho bà Đ và ông T4 do có mâu thuẫn về tiền bạc nên giữa ông Ư và ông P cũng có cự cãi. Hiện tại bà T1 được sự đồng ý của anh P đang quản lý, sử dụng toàn bộ căn nhà trên thửa đất 66. Căn nhà cấp 4 không thể ngăn đôi, do đó ông Ư không thể mang theo người vợ sau đến ở cùng bà T1, cũng không thể tháo dỡ ½ căn nhà mang đi để ở. Bà T1 mặc

dù là người đang quản lý căn nhà nhưng bà không phải là chủ sử dụng đất (do bà được sự đồng ý của chủ sử dụng đất là ông P). Việc bà T1 quản lý căn nhà phụ thuộc vào quyền quyết định của chủ sử dụng đất là ông P, hiện tại bà cũng lớn tuổi, không có tài sản hay thu nhập gì. Do đó việc ông Ư yêu cầu ông P là chủ sử dụng đất hoàn trả cho ông giá trị căn nhà (tài sản trên đất) để tìm nơi khác ở ổn định cuộc sống là yêu cầu chính đáng, phù hợp quy định của pháp luật và đạo đức xã hội. Ông P mặc dù không đồng ý trả tiền ½ giá trị căn nhà cho ông Ư, nhưng tại phiên tòa ông cũng khẳng định nếu Tòa án buộc phải trả tiền cho ông Ư trách nhiệm đó ông tự mình gánh chịu, ông không yêu cầu bà T1 cùng có trách nhiệm với ông. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của ông Ư.

[5] Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TC là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326 /2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường vụ Q1 (Nghị quyết 326) do yêu cầu của ông Ư được Toà án chấp nhận nên ông không phải chịu án phí và do ông Ư rút lại một phần yêu cầu khởi kiện nên ông phảu chịu ½ chi phí tố tụng. Bị đơn ông Huỳnh Văn P phải chịu toàn bộ án phí và ½ chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 166, 457, 459, 468, 500 và 502 của bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Ư đối với các yêu cầu:

- Hủy bỏ toàn bộ hồ sơ cho, tặng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Huỳnh Văn P đối với 04 thửa đất gồm thửa 347, diện tích: 4.720 m^2; thửa 335, diện tích: 630 m^2; thửa 344, diện tích: 3.400 m^2; cả 03 thửa đất cùng tờ bản đồ số 3 và thửa 66, tờ bản đồ số 19, diện tích: 960 m^2; 04 thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- Hủy bỏ toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng thửa đất 347, tờ bản đồ số 3, diện tích: 4.720 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, mà anh Huỳnh Văn P tự ý chuyển nhượng cho chị Trần Thị Đ và anh Châu Vĩnh T4. Buộc họ phải trả lại cho ông thửa đất 347, tờ bản đồ số 3, diện tích: 4720 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn Ư. Buộc anh Huỳnh Văn P phải trả cho ông Huỳnh Văn Ư số tiền 169.908.000 đồng (Một trăm sáu mươi chín nghìn, chín trăm lẻ tám đồng) (½ giá trị căn nhà cấp 4, có kết cấu móng cột bê tông cốt thép, kèo bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp tol, không trần, nền lát gạch men và gạch tàu diện tích thực đo là 147m^2 cất thời điểm năm 2003, nằm trên thửa 66, tờ bản đồ số 19, diện tích 960m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (tức nằm trên Phần B sơ đồ khu đất 734/CNHTC-KTĐC ngày 08/5/2023)).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Giao cho anh Huỳnh Văn P được sở hữu ½ căn nhà cấp 4 (phần tài sản của ông Ư), căn nhà có kết cấu móng cột bê tông cốt thép, kèo bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp tol, không trần, nền lát gạch men và gạch tàu diện tích thực đo là 147m^2 cất thời điểm năm 2003, nằm trên thửa 66, tờ bản đồ số 19, diện tích 960m^2, tọa lạc tại ấp T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 374130 cho ông Huỳnh Văn Ư ngày 03-01-2013 chỉnh trang 3 sang anh Huỳnh Văn P ngày 23-10-2017 (1/2 căn nhà cấp 4 nói trên là tài sản của bà T1, bà được tiếp tục quản lý sử dụng toàn bộ căn nhà dưới sự đồng ý của anh P, nếu có tranh chấp với anh P sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác).

Căn nhà cấp 4 được thể hiện gồm nhà trước và nhà sau (kích thước cụ thể kèm theo sơ đồ) nằm trên Phần B sơ đồ khu đất 734/CNHTC-KTĐC ngày 08/5/2023 của Văn phòng Đ1 Chi nhánh huyện T5.

4. Về án phí: Ông Ư không phải chịu án phí. Buộc anh P phải chịu 8.495.000 đồng tiền án phí nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC.

5. Về chi phí tố tụng: là 13.900.969 đồng. Buộc anh P và ông Ư mỗi người phải chịu ½ số tiền chi phí tố tụng là 6.950.484 đồng. Ông Ư đã nộp tạm ứng 14.000.000 đồng. Do đó anh P có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Ư 6.950.484 đồng chi phí tố tụng và ông Ư được nhận lại tại Tòa án 99.031 đồng.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai, để xin xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

"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, 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".

***Nơi nhận**:*
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện TC;
- Chi cục THADS huyện TC;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Võ Thị Ngọc Quyền