

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN G
TỈNH T**

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

Bản án số: **261/2022/DS-ST**

Ngày: 28/10/2022

V/v tranh chấp “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH T

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Bích Thiên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Cường

2. Bà Huỳnh Thị Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Hồng Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện G.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Thanh Dũ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 57/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2020 về việc tranh chấp “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 123/2022/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 144/2022/QĐST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 07/2022/QĐST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 18/TB-TA ngày 03 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trần Thị Thanh V, sinh năm xxxx. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh T.

Tạm trú: Tổ 7, ấp M, xã TR, thành phố M, tỉnh T.

Đại diện ủy quyền: **Nguyễn Hoàng A**, sinh năm xxxx. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã A, huyện C, tỉnh T.

2. Bị đơn: Trần Thị I, sinh năm xxxx. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh T.

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

- Trần Văn H, sinh năm xxxx. (có mặt)

- Trần Thị R, sinh năm xxxx. (có mặt)

- Nguyễn Đức Thanh T, sinh năm xxxx. (có mặt)

- Trần Văn C, sinh năm xxxx chết năm xxxx.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C:

+ Trần Thị I, sinh năm xxxx. (có mặt)
 + Trần Thị P, sinh năm xxxx. (vắng mặt)
 + Trần Thị HG, sinh năm xxxx. (vắng mặt)
 + Trần Văn H, sinh năm xxxx. (có mặt)
 + Trần Văn TR, sinh năm xxxx. (vắng mặt)
 Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh T.
 + Trần Thị NG, sinh năm xxxx. (vắng mặt)
 Địa chỉ: Ấp X, xã K, huyện G, T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 3 năm 2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Trần Thị Thanh V và đại diện ủy quyền là anh Nguyễn Hoàng A trình bày:***

Chị V hiện đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 761, tờ bản đồ số 18, diện tích 270,1m² tọa lạc ấp 3, xã T, huyện G. Nguồn gốc đất do mẹ chị là bà Trần Thị R được ông ngoại chị là ông Trần Văn M tặng cho từ năm 1975. Quá trình sử dụng đất, gia đình chị được mạnh thường quân cất cho ngôi nhà tình thương nhưng chị không nhớ vào thời điểm nào. Năm 2012, mẹ chị bị bệnh tâm thần và phải vào điều trị tại Trung tâm công tác xã hội tỉnh T, còn hai chị em của chị đi làm ăn xa nên đã cho gia đình của dì ruột là bà Trần Thị I ở nhờ và cũng để thờ cúng ông bà. Lúc này đất vẫn chưa được cấp sổ đỏ. Đến năm 2013, chị V đại diện hộ đăng ký kê khai và được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01930 ngày 22/02/2013 thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 03, diện tích 541m². Đến năm 2017, chị được nhận tặng cho riêng từ hộ trọn thửa 470 theo xác nhận ngày 03/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G trên trang 3 của giấy chứng nhận. Trong cùng năm 2017, chị tách diện tích 270,9m² thành thửa 760 chuyển nhượng cho ông Lê Văn C, diện tích còn lại là 270,1m² được cấp lại cho chị thành thửa 761 thay số thửa 470 như hiện nay. Nay do mẹ chị đã khỏi bệnh và có nhu cầu sử dụng nhà đất này nhưng gia đình bà I không trả nên chị khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà đất nêu trên theo giấy tay ngày 17/8/2012 giữa chị V, chị T và bà I vô hiệu, buộc bà I và con trai bà I là anh H đang sống trên nhà đất này giao trả lại nhà đất, chị V đồng ý giao lại giá trị nhà mà bà I đã xây dựng thêm do không thể di dời nhưng trừ phần diện tích nhà tạm và chuồng dê vì có thể di dời. Do chỗ dì cháu nên chị V đồng ý cho bà I và anh H tiếp tục lưu cư trên nhà đất này trong hạn 03 năm. Chị rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông C, do ông C đã chết. Ngoài ra, chị V không yêu cầu gì khác.

**** Theo đơn phản tố ngày 31/8/2020 và tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị I trình bày:***

Bà là dì ruột của chị V, trước đây gia đình bà sinh sống ngụ cùng ấp 3, xã T nhưng chị V kêu gia đình bà ra ở nhà đất nêu trên đến nay đã 10 năm do bà R mẹ chị V bệnh tâm thần phải vào viện dưỡng lão không ai nhang khói và cúng giỗ ông bà. Chị V đã viết giấy tay nhường nhà đất này lại cho bà có trường ấp xác nhận và có ông R1, ông K cùng làm chứng. Sau đó, gia đình bà đã bán hết nhà đất cũ và đến sinh sống trên nhà đất này, mạnh thường quân có cho tiền để bà xây sửa lại nhà như hiện trạng hiện nay cách nay khoảng 5 năm nhưng không có lần thêm phần đất mà chị V đã hứa cho gia đình bà. Năm

2020, chị V yêu cầu bà trả lại nhà đất này và khởi kiện. Nay bà không đồng ý với yêu cầu của chị V và yêu cầu Tòa án công nhận cho bà phần nhà đất nêu trên.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị R và chị Nguyễn Đức Thanh T trình bày:** Thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị V.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn H và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn C trình bày:** Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bị đơn bà I. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến như sau:**

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 160, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đương sự là tranh chấp “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở” cần được xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2] Tại phiên tòa, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người liên quan ông Trần Văn C là chị Trần Thị NG, Trần Thị P, Trần Thị HG và Trần Văn TR vắng mặt không lý do dù đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa; những người làm chứng là ông Nguyễn Văn R1, ông Phan Thành K xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với người liên quan bà Trần Thị R, qua xác minh được biết bà R là đối tượng tâm thần phân liệt thể hoang tưởng (F20.0) số xxx/xxxx ngày 17/3/xxxx của Bệnh viện tâm thần T được nuôi dưỡng tại Trung tâm công tác xã hội tỉnh T từ năm 2011 nhưng hiện bà đã tỉnh táo hơn và đã được cho về nhà.

[3] Về nội dung:

- Xét việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với ông C về việc trả lại nhà đất nêu trên là hoàn toàn tự nguyện nên căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

- Xét yêu cầu khởi kiện của chị V, nhận thấy:

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có diện tích 262,2m² giảm 7,9m² so với giấy chứng nhận thuộc thửa 761, tờ bản đồ số 3 và ngôi nhà cấp 4 (nhà tình thương được sửa lại) đang tranh chấp có diện tích 73,8m²,

trong đó có $2,1\text{m}^2$ nằm trong hành lang bảo vệ kênh Xóm G 8. Phần đất tranh chấp có vị trí: Đông giáp đất Nguyễn Phát T, Tây giáp đất Lê Văn C, Nam giáp đất Nguyễn Văn S và Bắc giáp đường bê tông của Kênh Xóm G 8. Theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cung cấp (tại Công văn số 1393/CNVPĐKĐĐ ngày 28/9/2020) thì phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 761 hiện chị Trần Thị Thanh V đang đứng tên quyền sử dụng. Theo Công văn số 239/UBND ngày 18/10/2022 của UBND xã T xác định ngôi nhà nêu trên là của hộ bà Trần Thị R.

Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây của mẹ ruột chị V là bà Trần Thị R được ông ngoại chị là ông Trần Văn M tặng cho sử dụng từ năm 1976 cất nhà ở đến năm 2013 thì do mẹ chị bị bệnh tâm thần nên chị đại diện hộ đăng ký kê khai và được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01930 ngày 22/02/2013 đối với thửa 470, tờ bản đồ số 03, diện tích 541m^2 tọa lạc ấp 3, xã T, huyện G, có vị trí cấp đường do xã quản lý, còn lại cấp kênh do xã huyện quản lý. Đến năm 2017, chị được nhận tặng cho riêng từ hộ trọn thửa 470 theo xác nhận ngày 03/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G trên trang 3 giấy chứng nhận. Trong cùng năm 2017, chị tách diện tích $270,9\text{m}^2$ thành thửa 760 chuyển nhượng cho ông Lê Văn C, diện tích còn lại là $270,1\text{m}^2$ (trong đó có 150m^2 đất ở) được cấp lại cho chị thành thửa 761 thay số thửa 470 theo xác nhận ngày 16/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G trên trang 3 giấy chứng nhận.

Quá trình sử dụng đất, sau khi mẹ chị nhận đất sử dụng thì gia đình chị được mệnh thường quân cất cho nhà tình thương trên thửa số 470 nhưng sau đó do mẹ chị bị bệnh tâm thần và được nuôi dưỡng tại Trung tâm công tác xã hội tỉnh T, chị và em gái chị là chị Nguyễn Đức Thanh T đi làm ăn xa nên không ai trông coi nhà và thờ cúng ông bà nên chị đã nhường nhà tình thương này lại cho dì ruột là bà Trần Thị I để sửa chữa và cúng giỗ ông bà theo giấy tay đề ngày ngày 06/8/2012.

Lý do hai bên phát sinh tranh chấp: Nay chị V và chị T xác định chỉ cho gia đình bà I ở nhờ trên đất nên khởi kiện yêu cầu gia đình bà I trả lại nhà đất thuộc thửa 761 nêu trên. Bà I thì cho rằng chị V đã tặng cho bà nhà đất này và bà đã sửa chữa lại nhà tình thương kiên cố như hiện trạng hiện nay nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị V và phản tố yêu cầu công nhận cho bà nhà đất có diện tích ngang 5,6m và dài 36m.

Quá trình giải quyết vụ án, chị V xác định tháng 8/2012 chị chỉ cho gia đình bà I ở nhờ trong ngôi nhà tình thương cất trên thửa 761 nhưng theo nội dung giấy tay ngày 06/8/2012 do ông Nguyễn Văn Răng viết (tại bút lục số 27) thể hiện “*Gia đình tôi được nhà nước cất cho nhà tình thương, nhà nay đã xuống cấp. Mẹ tôi đang ở trại dưỡng lão tỉnh T, còn chị em tôi đi làm ăn lập nghiệp xa nhà nên chị em tôi đồng ý nhường nhà tình thương ấy lại cho dì hai là Trần Thị I để sửa chữa lại nhà tình thương và cúng giỗ ông bà. Nhà tình thương với diện tích ngang 5,6m và dài 36m.*” Chị V thừa nhận giấy tay này do chị nhờ ông R1 viết dùm và chị cùng em chị là chị Nguyễn Đức Thanh T có ký xác nhận vào giấy tay. Đồng thời qua xác minh lời khai của ông Nguyễn Văn R1, ông Phan Thành K cùng lời khai xác nhận ông Võ Văn D - nguyên Trưởng ấp 3, xã T (tại bút lục số 64, 67, 68 và 69) cũng đều xác định khi đó chị V và chị T đồng ý nhường nhà tình thương nêu trên lại cho bà I sửa chữa lại và thờ cúng ông bà. Khi đó ông D là trưởng ấp 3 có xác nhận vào tờ giấy tay này theo yêu cầu của gia đình chị V với nội dung “*Cháu*

Trần Thị Thanh V và cháu Nguyễn Đức Thanh T đã cho di ruột là bà Trần Thị I 01 ngôi nhà và 01 miếng đất bề ngang 5,6m và dài 36m” vào ngày 07/8/2012 để gia đình chuyển lên cấp có thẩm quyền xem xét giải quyết. Như vậy có căn cứ xác định khi đó chị V đã viết giấy tay tặng cho bà I nhà đất nêu trên mà không phải là cho ở tạm hay cho ở nhờ như chị V trình bày.

Tuy nhiên tại thời điểm tặng cho, nhà và đất này là tài sản của hộ gia đình bà R gồm bà R và 02 người con của bà R là chị V và chị T; nhà tình thương được mạnh thường quân cất cho và phần đất cất nhà do ba của bà R là ông Trần Văn M tặng cho bà R từ năm 1976 nên việc chị V và chị T ký giấy tay nhường nhà đất nêu trên cho bà I mà không được sự đồng ý của bà R là vi phạm quy định pháp luật. Hơn nữa, khi viết giấy tay nhường nhà tình thương lại cho bà I thì hộ gia đình bà R chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dù đã sử dụng đất cất nhà ở từ năm 1976 và không xảy ra tranh chấp nhưng vẫn không được quyền tặng cho phần đất này theo quy định tại khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Đồng thời, hợp đồng tặng cho nhà đất nêu trên là chưa tuân thủ quy định pháp luật về hình thức, cụ thể:

Tại Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định:

“1. Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu.

2. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản.”

Khoản 3, 5 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005 quy định:

“3. Hợp đồng về nhà ở phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của Ủy ban nhân dân xã đối với nhà ở tại nông thôn, trừ các trường hợp sau đây:

- a) Cá nhân cho thuê nhà ở dưới sáu tháng;*
- b) Bên bán, bên cho thuê nhà ở là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở;*
- c) Thuê mua nhà ở xã hội;*
- d) Bên tặng cho nhà ở là tổ chức.*

5. Bên mua, bên nhận tặng cho, bên đổi, bên được thừa kế nhà ở có trách nhiệm nộp hồ sơ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo trình tự quy định tại Điều 16 của Luật này, trừ trường hợp bên bán nhà ở là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở hoặc các bên có thỏa thuận khác. Quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua, bên nhận tặng cho, bên thuê mua, bên nhận đổi nhà ở kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng đối với giao dịch về nhà ở giữa cá nhân với cá nhân hoặc đã giao nhận nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng đối với giao dịch về nhà ở mà một bên là tổ chức kinh doanh nhà ở hoặc từ thời điểm mở thừa kế trong trường hợp nhận thừa kế nhà ở.”

Và khoản 3 Điều 107 Luật Nhà ở năm 2005 quy định:

“3. Người nhận tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung được công nhận là chủ sở hữu đối với nhà ở thuộc sở hữu chung được tặng cho kể từ khi hợp đồng tặng cho nhà ở được công chứng.”

Như vậy, cho thấy hợp đồng tặng cho nhà đất giữa chị V, chị T và bà I là vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức và về nội dung giao kết đã vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại các Điều 128, 134 và 467 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên cần buộc các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, hiện trạng nhà trước khi chị V tặng cho bà I có kết cấu nền xi măng, vách tường chưa tô và mái tol xi măng, chưa gắn đồng hồ và hệ thống điện nước sinh hoạt. Hiện nhà đã được tô vách tường xi măng, lát gạch nền ceramic trên phần diện tích nhà cũ là $4,2\text{m} \times 9\text{m} = 37,8\text{m}^2$ và xây thêm nhà sau với diện tích 36m^2 có kết cấu: móng - cột bê tông, kèo gỗ, vách tường, mái tole xi măng, nền gạch ceramic 400×400 (cm); xây thêm nhà tạm với diện tích 67m^2 để chứa đồ và làm chuồng nuôi dê có kết cấu: móng - cột gỗ tạp và bê tông đúc sẵn, kèo gỗ, vách thiết, mái tole xi măng, nền đất. Ngoài ra bà I có xây thêm đường đi bê tông đá dăm dày 10cm, vỉa mái 150 có diện tích $1,2\text{m} \times 20\text{m} = 24\text{m}^2$ và hiện đã gắn hệ thống điện nước sinh hoạt. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ nhận thấy: Đối với phần diện tích nhà mà bà I xây thêm và đường đi bê tông thì không thể di dời, đối với nhà tạm và chuồng dê nếu di dời sẽ làm giảm giá trị tài sản; hơn nữa khi bà I xây sửa nhà thì gia đình chị V không phản đối nên cần giao số tài sản này cho gia đình chị V được quyền sở hữu và buộc gia đình chị V hoàn lại giá trị cho gia đình bà I theo giá mà Hội đồng định giá xác định gồm: nhà kiên cố xây thêm có diện tích 36m^2 giá trị là 60.264.000 đồng; nhà tạm có diện tích 67m^2 giá trị là 7.906.000 đồng và đường bê tông có diện tích 24m^2 giá trị là 1.267.200 đồng. Đối với hệ thống điện nước có thể di dời nên buộc bà I có trách nhiệm tự di dời.

Từ những nhận định nêu trên, cho thấy yêu cầu khởi kiện của chị V là có cơ sở để chấp nhận. Đồng nghĩa với việc bà I phản tố yêu cầu công nhận cho bà quyền sử dụng phần đất ngang 5,6m và dài 36m cùng ngôi nhà cấp 4 cất trên đất thuộc thửa 761 là không có căn cứ để chấp nhận. Tại phiên tòa, hộ bà R và chị V đồng ý cho bà I và anh H tiếp tục lưu cư trên nhà đất này trong hạn 03 năm nên ghi nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.400.000 đồng; chi phí đo đạc là 280.000 đồng và chi phí thu thập hồ sơ cấp quyền sử dụng thửa đất tranh chấp, xác minh và lấy lời khai người làm chứng là 800.000 đồng, tổng cộng là 2.480.000 đồng nguyên đơn đã nộp tạm ứng theo quy định và đã thanh toán xong. Do hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp vô hiệu nên mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí tố tụng và bà I phải hoàn lại cho chị V 1/2 chi phí này với số tiền là 1.240.000 đồng.

[5] Về án phí: Các bên đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - Các Điều 122, 124, 128, 134, 137, khoản 1 Điều 223, 467, 722 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Khoản 2 và khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và các Điều 147, 157, 165, 217, 227, 229, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;
 - Khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;
 - Điều 93 và Điều 107 Luật Nhà ở năm 2005;
 - Điều 2 Luật Người cao tuổi;
 - Điểm d khoản 1 Điều 12 và Điều 27 Nghị quyết 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. Đình chỉ phân yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị Thanh V về việc yêu cầu ông Trần Văn C trả lại nhà đất thuộc thửa số 761.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị Thanh V. Buộc bà Trần Thị I và anh Trần Văn H trả lại cho chị V phần đất có diện tích 262,2 m² và trả lại cho hộ bà Trần Thị R ngôi nhà tình thương có diện tích 37,8m² cất trên thửa đất số 761, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp 3, xã T, huyện G, tỉnh T hiện chị V đứng tên quyền sử dụng theo xác nhận ngày 16/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G trên trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01741 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 03/3/2015.

Phần đất có vị trí:

- + Đông giáp đất Nguyễn Phát T.
- + Tây giáp đất Lê Văn C.
- + Nam giáp đất Nguyễn Văn S.
- + Bắc giáp đường bê tông của Kênh Xóm G 8.

(có sơ đồ kèm theo)

- Giao cho hộ bà Trần Thị R được quyền sở hữu phần nhà kiên cố có diện tích 36m² và phần nhà tạm có diện tích 67m², đường bê tông có diện tích 24m² trên thửa đất số 761 nêu trên; hộ bà R có nghĩa vụ hoàn lại bà I và anh H tổng giá trị tài sản là 73.141.600 đồng. Bà I và anh H có nghĩa vụ tự di dời ra khỏi phần đất nêu trên 01 đồng hồ điện và 01 đồng hồ nước.

Ghi nhận việc hộ bà Trần Thị R và chị Trần Thị Thanh V tiếp tục cho bà Trần Thị I và anh Trần Văn H được lưu cư trên nhà đất nêu trên trong thời hạn 03 năm, tính kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Trong thời gian lưu cư, bà I và anh H phải giữ nguyên hiện trạng nhà đất để đảm bảo cho việc thi hành án.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị I về việc công nhận cho bà quyền sử dụng phần đất ngang 5,6m và dài 36m cùng ngôi nhà cấp 4 cất trên đất thuộc thửa 761 nêu trên.

4. Về chi phí tố tụng: Bà I có nghĩa vụ hoàn lại chị V 1/2 chi phí tố tụng là 1.240.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị V và chị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.657.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà chị V đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0017632 ngày 03/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên còn phải nộp thêm số tiền là 3.057.000 đồng.

- Bà R và bà I không phải chịu án phí do là người cao tuổi, anh H không phải chịu án phí do thuộc diện hộ nghèo.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

Án tuyên vào lúc 08 giờ ngày 28/10/2022, có mặt chị Trần Thị Thanh V và anh Nguyễn Hoàng A; vắng mặt các đương sự còn lại.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh T;
- VKSND H. G;
- CC.THADS H. G;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Bích Thiên

