| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN LONG ĐIỀN**<br>**TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 01/2021/DS-ST
Ngày 20-01-2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và đòi tài sản

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG ĐIỀN, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: Ông Võ Hoàng Đức.

*Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Ông Nguyễn Bá Lộc.

2. Bà Nguyễn Thị Di.

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Đỗ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 194/2019/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và đòi tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2020/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 07/2020/QĐST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2020; Thông báo về việc tiếp tục đưa vụ án ra xét xử số 171/TB-TA ngày 25 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2021/QĐST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2021, giữa:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Duy Quốc H, sinh năm: 1973 và bà Huỳnh Thị Thúy N, sinh năm: 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà x, tổ y, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Bị đơn:* Anh Nguyễn Đức T, sinh năm: 1980 và chị Phạm Thị Thanh T, sinh năm: 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ x, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Nguyễn Xuân C, sinh năm 1945 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà x, tổ y, ấp P, xã P, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: Số 1939 Quốc lộ x, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Nguyễn Bá H – Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Phan Thanh L – Chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường (văn bản ủy quyền số 349/GUQ-UBND ngày 14/01/2021, vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân xã P, huyện L.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Phan T – Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 31/10/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/3/2020, bản tự khai và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Duy Quốc H và bà Huỳnh Thị Thúy N trình bày:*

Tháng 7/2019, vợ chồng ông Nguyễn Duy Quốc H, bà Huỳnh Thị Thúy N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 31m$^2$ đất thổ cư và căn nhà trên đất của vợ chồng anh Nguyễn Đức T, chị Phạm Thị Thanh T thuộc thửa đất số 19 tờ bản đồ số 114 xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (sau đây gọi là thửa đất số 19) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Phước Hưng, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 3011, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2019. Thực hiện thỏa thuận ông H, bà N đã thanh toán đủ tiền cho anh T, chị T theo thỏa thuận và do chưa xây xong nhà nên anh T, chị T xin ở lại trong căn nhà này một thời gian và cam kết trong vòng 03 tháng sẽ giao nhà, đất (có viết giấy cam kết). Sau đó ông H, bà N đã làm thủ tục chỉnh lý biến động sang tên theo quy định của pháp luật và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 998604 ngày 09/8/2019 đối với thửa đất nói trên. Sau khi làm xong nhà anh T, chị T

không giao nhà, đất theo thỏa thuận mà để cho bố mẹ ruột của anh T là vợ chồng ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị T sử dụng từ đó cho đến nay.

Trước đó, trong quá trình sử dụng đất anh T, chị T, ông C và bà T cơi nới làm mái che tường xây gạch trên phần đất thuộc quyền quản lý của nhà nước phía trước thửa đất để sử dụng. Hiện nay anh T, chị T đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho ông H, bà N nhưng ông C, bà T vẫn tiếp tục sử dụng phần đất lấn chiếm này làm cản trở lối đi của gia đình ra đường công cộng (phần đất tiếp giáp giữa thửa đất nhận chuyển nhượng và đường công cộng). Gia đình ông H, bà N đã nhiều lần gặp ông C, bà T cũng như anh T, chị T yêu cầu tháo dỡ không được cản trở quyền sử dụng đất của gia đình mình nhưng không thỏa thuận được.

Vì vậy, ông H, bà N có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc anh T, chị T, ông C và bà T phải giao nhà, đất tọa lạc tại thửa đất số 19.

- Buộc anh T, chị T, ông C và bà T tháo dỡ vật kiến trúc trên phần đất diện tích khoảng 41m$^2$ (5,2m x 8m) thuộc đường giao thông công cộng phía trước thửa đất số 19 để không cản trở việc sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông C và bà T về việc yêu cầu anh T và chị T phải hoàn trả 70.000.000đ đã bỏ ra để làm nhà, ông H, bà N không có ý kiến gì. Trường hợp anh T, chị T, ông C và bà T tự tháo dỡ phần lấn chiếm trả lại hiện trạng ban đầu thì ông H, bà N hỗ trợ cho ông C, bà T 30.000.000đ. Nếu như không tự tháo dỡ mà phải giải quyết bằng phán quyết của Tòa án thì không đồng ý hỗ trợ.

Ông H, bà N không có ý kiến gì về kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản và Mãnh trích đo địa chính số 339-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền đo vẽ và xác nhận ngày 16/9/2020.

*Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng bị đơn anh Nguyễn Đức T, chị Phạm Thị Thanh T trình bày:*

Ngày 16/7/2019 anh T, chị T đồng ý chuyển nhượng cho ông H, bà N diện tích đất 31m$^2$ thuộc thửa đất số 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 452986 do UBND huyện Long Điền cấp ngày 22/6/2007. Anh T, chị T đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận, nhưng tại thời điểm đó do chưa xây xong nhà nên xin và được ông H, bà N đồng ý cho ở lại 3 tháng cho đến khi xây xong thì giao nhà. Đến hạn anh T, chị T tiến hành giao trả nhà, đất theo thỏa thuận, nhưng bố mẹ của anh T không chịu chuyển đi nơi khác nên không giao được mới xảy ra tranh chấp.

Nay ông H, bà N yêu cầu giao trả nhà, đất theo thỏa thuận anh T, chị T đồng ý nhưng do ông C, bà T không dọn đi nên không giao được.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên phần đất thuộc đường giao thông công cộng phía trước thửa đất số 19, hiện nay anh T, chị T đã chuyển đi nơi khác không còn sử dụng đối với phần đất này nên không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông C, bà T về việc yêu cầu hoàn trả 70.000.000đ anh T, chị T không đồng ý vì số tiền này không phải do ông C, bà T bỏ ra để làm nhà mà nguồn tiền do anh T, chị T và người em họ của ông Tiến cho tiền để xây nhà. Sự việc đã xảy ra anh T, chị T chỉ đồng ý hỗ trợ cho ông C, bà T 30.000.000đ, nếu không thỏa thuận được đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh T, chị T không có ý kiến gì về kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản và Mãnh trích đo địa chính số 339-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền đo vẽ và xác nhận ngày 16/9/2020.

*Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 27/12/2019, bản tự khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị T trình bày trình bày:*

Trước đây vợ chồng anh T, chị T là chủ sử dụng diện tích đất 31m$^2$ thuộc thửa đất số 19. Tháng 8/2010 anh T, chị T đồng ý để cho ông C, bà T mua vật liệu xây dựng căn nhà trên đất để gia đình cùng sử dụng (tiền do cháu gái của ông C cho). Hiện nay anh T, chị T đã chuyển nhượng thửa đất cùng căn nhà trên đất cho ông H, bà N và sau khi bán nhà anh T, chị T hứa là đến ngày 06/12/2019 sẽ bồi thường kinh phí vật tư xây dựng căn nhà cho ông C, bà T là 70.000.000đ, nhưng đến nay vẫn không thanh toán.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu giao nhà, đất ông C, bà T đồng ý, nhưng với điều kiện là anh T, chị T phải trả lại cho ông C, bà T 70.000.000đ là số tiền đã bỏ ra để mua vật liệu xây nhà.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu phải tháo dỡ vật kiến trúc trên phần đất có diện tích khoảng 41m$^2$ (5,2m x 8m) thuộc đường giao thông công cộng phía trước thửa đất số 19 tờ bản đồ số 114, ông C, bà T không đồng ý. Vì phần đất đang sử dụng hiện đang tranh chấp thuộc quyền quản lý của nhà nước, khi nào nhà nước yêu cầu chuyển đi thì ông C, bà T chuyển, nhưng hiện nay nhà nước chưa yêu cầu chuyển đi nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N.

Ông C, bà T chỉ đồng ý giao nhà cho ông H, bà N theo đúng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 31m$^2$, không đồng ý giao phần đất phía trước nhà vì đây là chỗ ở của gia đình ông C, bà T và phần đất này thuộc quyền quản lý của nhà nước.

Ông C, bà T không có ý kiến gì về kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản và Mãnh trích đo địa chính số 339-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền đo vẽ và xác nhận ngày 16/9/2020.

*Tại văn bản số 10767/UBND-KTHT ngày 18/12/2020 của Ủy ban nhân dân huyện L thể hiện:*

Hiện nay ông C, bà T đang ở tại căn nhà tạm với kết cấu móng đá chẻ, tường gạch, kéo cây, mái lợp tôn xi măng, nền xi măng có diện tích khoảng 50m$^2$ được xây dựng vào khoảng năm 2010 trên khu vực đất thuộc dự án công trình bờ kè bảo vệ bờ biển phía trước thửa đất số 19 (thuộc đất nhà nước quản lý). Trường hợp ông C và bà T là một trong các trường hợp người dân tự ý lấn, chiếm công trình kè để xây dựng các công trình như: hàng rào, sân, tường rào, nhà tạm… thuộc khu vực đất dự án công trình kè bảo vệ bờ biển Phước Tỉnh do Trung tâm quản lý khai thác công trình thủy lợi tỉnh (Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh) quản lý. UBND huyện sẽ chỉ đạo UBND xã Phước Tỉnh phối hợp cùng Trung tâm quản lý khai thác công trình thủy lợi tỉnh yêu cầu ông C, bà T tự tháo dỡ công trình xây dựng lấn, chiếm trong thời gian 15 ngày kể từ ngày mời làm việc, quá thời hạn trên hộ ông C và bà T không chấp hành sẽ xử lý tổ chức cưỡng chế phá dỡ theo quy định.

*Tại văn bản số 192/UBND-VP ngày 12/02/2020 của UBND xã P thể hiện:*

Phần diện tích đất phía trước thửa đất số 19 (phần diện tích ông Tiến, bà Thúy, ông C, bà T cơi nới sử dụng trước khi chuyển nhượng thửa đất số 19 cho ông H, bà N) thuộc đất nhà nước quản lý, thuộc dự án công trình bờ kè bảo vệ bờ biển Phước Tỉnh, huyện Long Đất đã được thu hồi đất để thực hiện dự án năm 2001, theo Quyết định số 3763/QĐ.UB ngày 17/5/2001 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của UBND huyện L và người đại diện hợp pháp theo pháp luật của UBND xã P vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; nguyên đơn yêu cầu anh T, chị T, ông C và bà T phải giao trả nhà, đất tọa lạc tại thửa đất số 19 và rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu anh T, chị T, ông C và bà T tháo dỡ vật kiến trúc trên phần đất có diện tích khoảng 41m$^2$ (5,2m x 8m) thuộc đường giao thông công cộng phía trước thửa đất số 19; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và

Thư ký phiên tòa:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án không có quyết định gia hạn thời hạn giải quyết và đến ngày 18/8/2020, Tòa án ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án là chưa đúng theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người gia tố tụng:

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 14 Điều 26; điểm đ khoản 1 Điều 192; điểm c, g khoản 1 Điều 217 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 119, 500, 501, 503 của Bộ luật Dân sự và các điều 166, 188 và 203 của Luật Đất đai

+ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu anh T, chị T, ông C và bà T phải tháo dỡ vật kiến trúc trên phần đất có diện tích khoảng 41m$^2$ thuộc đường giao thông công cộng phía trước thửa đất số 19;

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu anh T, chị T, ông C và bà T phải giao trả nhà, đất đã nhận chuyển nhượng diện tích 31m$^2$ đất ở thuộc thửa 19.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C, bà T về việc yêu cầu yêu cầu anh T, chị T phải trả 70.000.000đ tiền mua vật liệu xây nhà.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh T, chị T về việc hỗ trợ cho ông C, bà T 30.000.000đ để di dời giao nhà cho ông H, bà N.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Tại phiên tòa nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện buộc anh T, chị T, ông C và bà T phải giao trả nhà, đất tọa lạc tại thửa đất số 19 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Phước Hưng công

chứng số 3011, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2019; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu anh T, chị T phải trả lại số tiền đã bỏ ra để xây nhà, được xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và đòi tài sản", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định tại khoản 2 khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu anh T, chị T, ông C và bà T tháo dỡ vật kiến trúc trên phần đất có diện tích khoảng 41m$^2$ thuộc đường giao thông công cộng phía trước thửa đất số 19 là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền và người đại diện hợp pháp theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

[4.1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa thể hiện: Ngày 16/7/2019, vợ chồng ông H, bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 31m$^2$ đất thổ cư thuộc thửa đất số 19 và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng anh T, chị T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Phước Hưng công chứng số 3011, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2019. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông H, bà N đã thanh toán đủ tiền cho anh T, chị T theo thỏa thuận và do chưa xây nhà xong nên anh T, chị T xin ở lại, cam kết trong vòng 03 tháng sẽ giao nhà, đất và được ông H, bà N đồng ý (có viết giấy cam kết, trên thực tế hai bên chưa giao nhận nhà). Sau khi nhận chuyển nhượng ông H, bà N đã làm thủ tục chỉnh lý biến động sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 998604 ngày 09/8/2019 đối với thửa đất nói trên. Đến hạn phải giao nhà, đất theo thỏa thuận nhưng anh T, chị T không giao mà để cho cha mẹ là ông C, bà T tiếp tục sử dụng từ đó cho đến nay dẫn đến tranh chấp.

[4.2] Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa anh T, chị T thừa nhận đã chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 31m$^2$ đất thổ cư thuộc thửa đất số 19 và tài sản gắn liền với đất cho ông H, bà N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3011, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày

16/7/2019 và đồng ý giao nhà, đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng hiện nay ông C, bà T là cha mẹ ruột của anh T đang sử dụng nhà, đất mà không dọn đi nơi khác nên không giao được.

[4.3] Vợ chồng ông C, bà T cũng thừa nhận trước đây anh T, chị T là chủ sử dụng diện tích đất 31m$^2$ thuộc thửa đất số 19. Tháng 8/2010 anh T, chị T đồng ý để cho ông, bà mua vật liệu xây dựng căn nhà trên đất để gia đình cùng sử dụng (tiền do cháu gái của ông C cho). Hiện nay anh T, chị T đã chuyển nhượng thửa đất cùng căn nhà trên đất cho người khác nhưng không thông báo cho ông C, bà T biết, cũng như không thanh toán lại số tiền mà ông bà đã bỏ ra để làm nhà nên không đồng ý giao nhà, đất cho chủ mới. Ông C, bà T chỉ đồng ý giao nhà, đất với điều kiện là anh T, chị T phải hoàn trả lại 70.000.000đ mà ông bà đã bỏ ra.

[4.4] Xét thấy, tại thời điểm chuyển nhượng anh T, chị T là người có quyền sử dụng hợp pháp diện tích 31m$^2$ đất thổ cư thuộc thửa đất số 19 nên có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật và việc giao kết ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên là tự nguyện, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức cũng như nội dung được công chứng theo quy định của pháp luật và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng. Ông H, bà N đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình, nhưng phía anh T, chị T không thực hiện việc giao nhà, đất theo thỏa thuận mà cho rằng do ông C, bà T không dọn ra khỏi nhà nên không giao được là không phải lý do chính đáng. Do anh T, chị T không thực hiện việc giao nhà, đất theo thỏa thuận nên ông H, bà N khởi kiện yêu cầu phải giao nhà, đất là có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của ông C, bà T thì thấy: Theo ông C, bà T thì tháng 8/2010 anh T, chị T đồng ý cho ông, bà mua vật liệu xây dựng căn nhà trên đất để gia đình cùng sử dụng (tiền do cháu gái của ông C cho), nhưng không chứng minh được số tiền này người cháu cho riêng ông bà hay cho anh T, chị T làm nhà để cả gia đình sử dụng mà dựa vào các hóa đơn, chứng từ mua vật liệu xây dựng và giấy xác nhận đã nhận tiền công thợ của thợ xây có ghi tên ông C, bà T để yêu cầu anh T, chị T hoàn trả lại 70.000.000đ. Trong khi đó anh T, chị T cho rằng khoản tiền này là được người chị gái cho vợ chồng để làm nhà để gia đình cùng sử dụng và trên thực tế số tiền này được người cho thanh toán tiền mua vật liệu xây dựng trực tiếp với người bán hàng mà không giao cho bất kỳ người nào trong gia đình. Vì vậy, không có cơ sở để chứng minh số tiền này là được người cháu cho riêng ông C, bà T nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông C, bà T. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa anh T, chị T đồng ý hỗ trợ cho ông C, bà T 30.000.000đ để di dời giao nhà cho nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên ghi nhận.

[6] Từ những nhận định và phân tích nêu trên cần tuyên xử chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của ông H và bà N về việc yêu cầu anh T, chị T, ông C và bà T phải giao trả quyền sử dụng diện tích 31m$^2$ đất thổ cư thuộc thửa đất số 19 và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3011, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2019. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông C và bà T về việc yêu cầu anh T, chị T hoàn lại số tiền 70.000.000đ và ghi nhận sự tự nguyện của anh T và chị T hỗ trợ cho ông C, bà T 30.000.000đ để di dời giao nhà cho nguyên đơn.

[7] Về chi phí định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng cộng hết 1.600.000đ, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên anh T, chị T phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Yêu cầu khởi kiện độc lập của ông C, bà T không được Tòa án chấp nhận nên phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, nhưng ông C, bà T là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Ông H, bà N được hoàn trả tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 228, 244, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật dân sự; các điều 166, 167, 188 và 203 của Luật Đất đai và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy Quốc H và bà Nguyễn Thị Thúy Nhung về việc yêu cầu anh Nguyễn Đức T, chị Phạm Thị Thanh T, ông Nguyễn Xuân C và bà Nguyễn Thị T tháo dỡ vật kiến trúc trên phần đất có diện tích khoảng 41m$^2$ thuộc đường giao thông công cộng phía trước thửa đất số 19 tờ bản đồ số 114, xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy Quốc H và bà Huỳnh Thị Thúy N đối với anh Nguyễn Đức T, chị Phạm Thị Thúy, ông Nguyễn Xuân C và bà Nguyễn Thị T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất". Buộc anh Nguyễn Đức T, chị Phạm Thị Thúy, ông Nguyễn Xuân C và bà Nguyễn Thị T phải giao quyền sử dụng diện tích 31m$^2$ đất thuộc thửa đất số 19 tờ bản đồ số 114, xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà

Rịa – Vũng Tàu và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Duy Quốc Hung và bà Huỳnh Thị Thúy N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Phước Hưng công chứng số 3011, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2019.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Xuân C và bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu anh Nguyễn Đức T và chị Phạm Thị Thanh T hoàn trả 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Đức T và chị Phạm Thị Thanh T hỗ trợ cho ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị T 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng.

*Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.*

5. Về chi phí định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Duy Quốc H và bà Huỳnh Thị Thúy N đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1 Anh Nguyễn Đức T và chị Phạm Thị Thanh T phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

6.2 Miễn án phí sơ thẩm cho ông Nguyễn Xuân C và bà Nguyễn Thị T do thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí.

6.3 Ông Nguyễn Duy Quốc H và bà Huỳnh Thị Thúy N được hoàn trả 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2019/0002144 ngày 19/11/2019 và số TU/2020/0000277 ngày 01/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

7. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

"Trường hợp bản án này 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 của Luật thi hành án dân sự".

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
***(Đã ký)***
**Võ Hoàng Đức**

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Long Điền;
- CCTHA dân sự huyện Long Điền;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền;
- Lưu hồ sơ vụ án.