

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN G
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 40/2019/DS-ST
Ngày: 16-7-2019
V/v “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 G, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vui.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Thân

2. Ông Thái Kim Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Văn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa: Ông Võ Văn Sỹ - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 269/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2019/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Phan Hữu Tr, sinh năm: 1976.

2. Chị Nguyễn Thị Ánh T1, sinh năm: 1983

Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp 6, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T1: Anh Phan Hữu Tr.

- Bị đơn:

1. Anh Đỗ Thanh T2, sinh năm: 1984.

2. Anh Đỗ Thành U, sinh năm: 1980

Cùng địa chỉ: Tổ 13, ấp 6, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

3. Bà Đỗ Thị H, sinh năm: 1976

Địa chỉ: Tổ 15, ấp Suối Cao A, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

4. Bà Đỗ Thị M, sinh năm: 1965

Địa chỉ: 392 khu phố Nội ô A, Thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Đỗ Văn D, sinh năm: 1929.
Địa chỉ: Tổ 2, ấp Phước Đức A, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.
Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Bà Đỗ Thị H, sinh năm: 1976.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D: Luật sư Trần Minh T3
– Văn phòng Luật sư Trần Minh T3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh.
2. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm: 1986
Địa chỉ: Tổ 13, ấp 6, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh.
3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1978
Địa chỉ: Tổ 15, ấp Suối Cao A, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.
4. Ông Nguyễn Hoàng T4, sinh năm: 1964
Địa chỉ: 392 khu phố Nội ô A, Thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.
Anh Tr, bà H, bà M, ông T3 có mặt, còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh Phan Hữu Tr trình bày: Anh yêu cầu anh T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2018. Cụ thể yêu cầu anh T2, anh U, bà H và bà M di dời căn nhà, công trình và tài sản trên đất (trừ cây cao su) để giao cho anh và chị T1 phần đất có diện tích 883,5 m², thuộc thửa số 979, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Phước Đức A, xã P huyện G tỉnh Tây Ninh do anh và chị T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 07/5/2018 vợ chồng anh nhận chuyển nhượng phần đất trên cùng cây cao su trên đất của anh Đỗ Thanh T2 với giá thực tế 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng nhưng thỏa thuận ghi trong hợp đồng giá 500.000.000 đồng, hai bên có làm biên nhận tiền và anh T2 đã nhận tiền đầy đủ, thỏa thuận đến ngày 06/10/2018 anh T2 tháo dỡ và di dời toàn bộ nhà ở công trình trên đất để giao đất và cây cao su trên đất. Nhưng đến ngày giao đất anh T2 không thực hiện được vì ông nội của anh T2 là cụ D ngăn cản nên dẫn đến tranh chấp.

Thực tế vợ chồng anh đã bỏ tiền mồ hôi nước mắt ra để mua phần đất trên, anh không chiếm đất gì của ai và việc mua bán giữa hai bên hoàn toàn hợp pháp. Do đó anh yêu cầu pháp luật bảo vệ quyền lợi cho anh, theo anh gia đình bên phía anh T2 bất hòa từ đó làm ảnh hưởng nghiêm Tr đến quyền lợi của anh, trong khi tiền mua đất anh phải vay vốn Ngân hàng, phải chịu khoản tiền lãi khá lớn vì có tranh chấp anh không xoay sở được. Anh yêu cầu bên phía anh T2 và gia đình thỏa thuận nội bộ như thế nào đó cho ổn thỏa để giao phần đất trên cho anh và chị T1. Ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Đỗ Thanh T2 trình bày: Anh xác nhận lời trình bày của anh Tr là đúng. Anh đồng ý theo thực hiện yêu cầu của anh Tr, chị T1, tuy nhiên ông nội anh là cụ D đứng ra ngăn cản không cho anh di dời căn nhà trên đất. Do đó anh yêu cầu giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của cụ D, yêu cầu anh phải trả lại phần đất có diện tích 883,5 m², thuộc thửa số 979, tờ bản đồ số 13 tọa lạc ấp Phước Đức A, xã P huyện G tỉnh Tây Ninh và một phần căn nhà cất trên đất. Anh không đồng ý.

Anh thừa nhận nguồn gốc đất là của cụ D nhưng cụ đã cho ba anh là ông Đỗ Văn Bích, khi ông Bích chết cụ D đã ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đồng ý tặng cho quyền sử dụng đất lại cho mẹ anh là bà Lê Hồng Đạt, sau đó mẹ anh tặng cho anh. Vì cần vốn kinh doanh nên anh đã chuyển nhượng phần đất trên, về pháp luật anh không sai còn về đạo đức thì có thể anh không đúng vì cụ D đang ở trong căn nhà đó mà anh không báo cho cụ biết trước. Hiện tại anh cũng đã tạo mọi điều kiện để cụ có chỗ ở ổn định, anh đã bàn bạc đón cụ D về ở chung để anh phụng dưỡng hoặc là ở với anh ruột của anh là anh U còn tiền bạc chi phí anh chịu trách nhiệm, thậm chí anh U đồng ý cho cụ D cất nhà ở trên bất kỳ vị trí nào của phần đất giáp ranh với anh nhưng cụ vẫn không đồng ý mà gây khó dễ cho anh.

Bị đơn anh Đỗ Thành U trình bày: Đối với yêu cầu của anh Tr anh không ý kiến gì, anh yêu cầu giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Phần đất và một phần căn nhà trên đất là của anh vì cụ D còn sống nên anh cho cụ ở. Trường hợp buộc di dời một phần căn nhà nằm trên phần đất thì anh cũng không yêu cầu gì, tùy cụ D quyết định và nếu được bồi thường hay được hỗ trợ gì thì anh đồng ý cho cụ D được toàn quyền sở hữu. Anh đồng ý cho cụ D cất nhà ở trên bất kỳ vị trí nào trên phần đất của anh.

Bị đơn bà Đỗ Thị H trình bày: Đối với yêu cầu của anh Tr chị không ý kiến, vì một phần căn nhà trên đất của chị và anh Đ là của cụ D nên tùy cụ D quyết định. Trường hợp buộc di dời một phần căn nhà nằm trên phần đất thì chị cũng không yêu cầu gì, chị thống nhất theo ý kiến cụ D.

Bị đơn bà Đỗ Thị M trình bày: Đối với yêu cầu của anh Tr chị không ý kiến, vì một phần căn nhà trên đất của bà và ông T4 là của cụ D nên tùy cụ D quyết định. Trường hợp buộc di dời một phần căn nhà nằm trên đất thì bà cũng không yêu cầu gì, cụ thống nhất theo ý kiến cụ D.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cụ Đỗ Văn D, bà H trình bày:

Đối với yêu cầu của anh Tr và chị T1 cụ không đồng ý. Vì phần đất và một phần căn nhà trên đất là của cụ D, quyền quyết định là của cụ D. Do đó việc mua bán của hai bên hoàn toàn không hợp pháp nên hai bên tự giải quyết với nhau.

Cụ D yêu cầu anh T2 trả lại phần đất có diện tích 883,5 m², thuộc thửa số 979, tờ bản đồ số 13 tọa lạc ấp Phước Đức A, xã P huyện G tỉnh Tây Ninh và một phần căn nhà trên đất. Trường hợp chấp nhận yêu cầu của cụ D nhưng không giao nhà và đất thì bà yêu cầu anh T2 trả lại giá trị nhà, đất, chi phí phụng dưỡng đến cụ D 200 tuổi và chi phí đám giỗ vợ cụ D tổng cộng là 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng để cụ D có điều kiện tìm chỗ ở khác.

Phần đất trên có nguồn gốc là của cụ cho con là Đỗ Văn Bích, khi ông Bích chết cụ đồng ý để cho vợ ông Bích là bà Đạt toàn quyền sử dụng, sau đó bà Đạt

cho anh T2. Cụ thừa nhận là đã tặng cho nhưng tặng cho có điều kiện là chỉ được ở để phụng dưỡng cụ và làm nhà thờ cúng ông bà. Tuy nhiên chỉ thỏa thuận miệng không đưa vào nội dung hợp đồng tặng cho. Vì theo phong tục, con trai phải gìn giữ nhà thờ gốc để thờ cúng ông bà. Khi bà Đạt tặng cho đất cho anh T2 và U thì cụ D đồng ý vì cụ cứ nghĩ là cho cháu ở để phụng dưỡng cụ và thờ cúng ông bà. Nay anh T2 không thực hiện đúng theo thỏa thuận mà bán phần đất trên nên cụ D yêu cầu anh T2 trả lại. Còn việc về ở chung nhà để anh T2 và U phụng dưỡng thì cụ D không đồng ý vì từ trước đến nay không ai lo lắng gì cho cụ. Trường hợp anh U cho cụ cất nhà ở bất kỳ vị trí nào trên đất thì cụ D cũng không đồng ý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ D trình bày: Mặc dù cụ D tặng cho phần nhà và đất cho con trai và cháu nội nhưng cụ vẫn quản lý sử dụng từ khi tạo lập được đến nay. Việc tặng cho nhà và đất có điều kiện để ở chung phụng dưỡng cụ và dùng làm nhà thờ cúng ông bà nhưng vì ông Bích là con trai duy nhất nên chỉ nói miệng không làm giấy tờ. Nay anh T2 chuyển nhượng phần đất là vi phạm nghĩa vụ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 462 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu của cụ D.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị D trình bày: Phần đất và một phần căn nhà trên đất có nguồn gốc do mẹ chồng chị là bà Đạt cho riêng chồng chị là anh U nên là tài sản riêng của anh U. Do đó chị không có ý kiến hay yêu cầu gì tùy anh U quyết định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Phần đất hiện vợ chồng ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do cha vợ là cụ D tặng cho riêng bà H ông chỉ là người đứng tên thừa kế. Còn một phần căn nhà trên đất là của cụ D vì cụ D chỉ tặng cho đất mà không cho nhà. Do đó ông không có ý kiến hay yêu cầu gì tùy bà H và cụ D quyết định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T4 trình bày: Phần đất hiện vợ chồng ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do cha vợ là cụ D tặng cho riêng bà M anh chỉ là người đứng tên thừa kế. Còn một phần căn nhà trên đất là của cụ D vì cụ D chỉ tặng cho đất mà không cho nhà. Do đó ông không có ý kiến hay yêu cầu gì tùy bà M và cụ D quyết định.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án: Việc T2 theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tr, chị T1 đối với anh T2, buộc anh T2 và những người có nghĩa vụ liên quan di dời căn nhà căn nhà ngói xưa, diện tích 182,93 m²; Mái che trước, diện tích 59,4 m²; Sân xi măng diện tích 67,77 m²; Hàng rào lưới B40, mặt trước 4,44 m và mặt sau 4,44 m; 01 cây dừa chưa có trái; 02 cây dừa có trái; 01 cây xoài để giao cho anh Tr và chị T1 phần đất có diện tích 848,2 m², thuộc thửa đất số 979, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Phước Đức A xã P huyện G tỉnh Tây Ninh. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Anh Đỗ Thanh T2, anh Đỗ Thành U, chị Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Hoàng T4 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Qua kết quả đo đạc, thẩm định phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là 848,2 m², trong đó diện tích quốc lộ giới 63,4 m² (diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất 883,5 m²), thuộc thửa đất số 979, tờ bản đồ số 13 (Bản đồ lưới – Hệ tọa độ VN-2000), tọa lạc ấp Phước Đức A xã P huyện G tỉnh Tây Ninh do anh Phan Hữu Tr và chị Nguyễn Thị Ánh T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tờ cặn:

Đông giáp bà Đỗ Thị H dài 9,91 m.

Tây giáp đường ĐT 782 dài 4,47 m và giáp bà Đỗ Thị M, ông Nguyễn Hoàng T4 dài 5,49 m.

Nam giáp anh Đỗ Thành U dài 115,12 m.

Bắc giáp bà Đỗ Thị M, ông Nguyễn Hoàng T4 dài 52,62 m và giáp ông Phan Văn Áng dài 63 m.

* Tài sản trên phần đất của anh T2: 57 cây cao su 10 năm tuổi; 01 cây dừa chưa có trái; 02 cây dừa có trái; 01 cây xoài 1 - 3 năm tuổi.

* Công trình trên đất:

1. Căn nhà ngói xưa. Kết cấu móng bê tông cốt thép; cột gỗ, gạch; tường gạch; mái ngói; nền gạch men. Diện tích 182,93 m². Trong đó:

- Một phần căn nhà nằm trên đất của bà Đỗ Thị M, ông Nguyễn Hoàng T4 có diện tích: chiều ngang mặt trước 0,37 m, chiều ngang mặt sau 0,48 m; chiều dài 13,55 m.

- Một phần căn nhà nằm trên đất của anh Đỗ Thanh T2 có diện tích: chiều ngang mặt trước 4,47 m, chiều ngang mặt sau 4,47 m; chiều dài 13,55 m.

- Một phần căn nhà nằm trên đất của anh Đỗ Thành U có diện tích: chiều ngang mặt trước 4,46 m, chiều ngang mặt sau 4,46 m; chiều dài 13,55 m.

- Một phần căn nhà nằm trên đất của bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Văn Đ có diện tích: chiều ngang mặt trước 4,20 m, chiều ngang mặt sau 4,09 m; chiều dài 13,55 m.

Tọa lạc ấp Phước Đức A xã P huyện G tỉnh Tây Ninh.

2. Mái che trước: Khung sắt tiền chế, mái tôn, không vách. Diện tích 59,4 m². Trong đó: nằm trên phần đất của anh T2 diện tích 4,4 m x 4,47 m; anh U diện tích 4,4 m x 4,46 m; bà H và ông Đ diện tích 4,4 m x 4,57 m.

3. Sân xi măng diện tích 67,77 m². Trong đó: nằm trên phần đất của anh T2 diện tích 4,7 m x 4,47 m; anh U diện tích 4,7 m x 4,46 m; bà H và ông Đ diện tích: 4,7 m x 5,49 m.

4. Hàng rào lưới B40, trụ bê tông, xây chân móng: 8,88 m, trong đó mặt trước 4,44 m và mặt sau 4,44 m.

Ngoài ra không còn tài sản nào khác.

Tổng tài sản tranh chấp có giá trị 3.252.300.000 (ba tỷ hai trăm năm mươi hai triệu ba trăm ngàn) đồng. Các đương sự thống nhất kết quả thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá nêu trên và không tranh chấp cây cao su trên đất.

[3] Xét yêu cầu độc lập của cụ D thấy rằng: Các đương sự thống nhất trước Đ cụ D và cụ Tria chung sống có tạo lập phần đất diện tích 2.285,5 m² và căn nhà ngói trên đất ở ấp Phước Đức A xã P huyện G tỉnh Tây Ninh. Cụ Tria chết năm 1999, năm 2010 cụ D cùng các con lập văn bản phân chia di sản thừa kế với nội dung các con đồng ý cho cụ D được trọn quyền thừa kế. Sau đó cụ D tặng cho quyền sử dụng đất cho các con là ông Bích, bà M và bà H. Năm 2017 ông Bích chết, cụ D cùng bà Đạt, anh U và anh T2 lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế với nội dung đồng ý tặng cho phần di sản mình được hưởng từ ông Bích cho bà Đạt được trọn quyền thừa kế và định đoạt. Ngày 28/4/2017 bà Đạt tặng cho quyền sử dụng đất cho anh T2 và anh U. Xét thấy, các văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên đều được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 459 Bộ luật dân sự.

[4] Cụ D thừa nhận đã tặng cho đất và một phần căn nhà trên đất cho ông Bích, nhưng việc tặng cho trên là có điều kiện là để ở phụng dưỡng cụ và thờ cúng ông bà. Tuy nhiên không được thể hiện trong hợp đồng tặng cho và cụ cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh và khi ông Bích chết cụ đã đồng ý tặng cho phần di sản mình được hưởng từ ông Bích cho bà Đạt đối với phần đất trên và khi bà Đạt tặng cho quyền sử dụng đất cho anh T2 và anh U cụ D biết mà cũng không ý kiến gì, hơn nữa căn nhà không chỉ nằm vón vện trên phần đất của anh T2 và anh U mà thực tế một phần nằm trên đất của bà M, ông T4; một phần nằm trên đất của bà H, ông Đ; một phần nằm trên đất của anh U và anh T2. Do đó cụ D cho rằng tặng cho ông Bích, anh T2 và anh U để ở phụng dưỡng cụ và dùng làm nhà thờ cúng ông bà là không hợp lý, vì thực tế anh T2 hay anh U đều không sở hữu, quản lý sử dụng toàn bộ căn nhà được.

[5] Qua kết quả xác minh cũng như tại phiên tòa bà H thừa nhận vào năm 2010 cụ D có nhận chuyển nhượng phần đất ngang 08m dài 60m ở ấp Phước Đức A xã P huyện G tỉnh Tây Ninh của ông Phóng (em ruột cụ D) để khấu trừ nợ và phần đất này cụ D cho bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. **Chúng tôi khi tặng cho đất cho các con ngoài phần đất tranh chấp cụ D còn phần đất ngang 08m dài 60m ở ấp Phước Đức A xã P nhưng cụ đã tặng cho bà H.** Tại phiên tòa bà M và bà H đều thừa nhận khi được tặng cho quyền sử dụng đất thì không chỉ một mình ông Bích mà bà M, bà H đều cùng có trách nhiệm phụng dưỡng cụ D và từ

trước đến nay bà M, bà H là người trực tiếp phụng dưỡng cụ D và tổ chức cúng giỗ ông bà kể cả khi ông Bích còn sống.

Từ những phân tích trên xét thấy yêu cầu của cụ D là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận là phù hợp Điều 125 Bộ luật dân sự 2005.

[6] Trong quá trình tố tụng, anh T2 thừa nhận “ông nội anh chỉ có cha anh là con trai, cha anh chết anh đồng ý phụng dưỡng cụ D nhưng cụ không đồng ý, trường hợp cụ D đồng ý ở với anh U thì chi phí anh lo hết”. Xét thấy lời trình bày trên thể hiện anh T2 cùng có trách nhiệm chăm sóc phụng dưỡng cụ D, phần đất anh T2 có được có nguồn gốc là của cụ D tặng cho, cụ D sinh sống trên nhà đất từ khi tạo lập cho đến nay, hiện nay cụ D đã cao tuổi, không có thu nhập và không còn căn nhà nào khác nên anh T2 có trách nhiệm hỗ trợ cho cụ D số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng để tạo điều kiện cho cụ D có nơi ở khác và chi phí sinh sống là phù hợp.

[7] Xét thấy, sau khi được bà Đạt tặng cho quyền sử dụng đất đến ngày 17/5/2017 anh T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó anh T2 được toàn quyền sử dụng và thực hiện tất cả các giao dịch liên quan đối với phần đất trên. Ngày 07/5/2018 anh T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là cây cao su cho anh Tr, chị T1 và anh Tr, chị T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng giữa anh T2 và cụ D không tranh chấp và thủ tục chuyển nhượng giữa anh T2 với anh Tr, chị T1 đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 502 và 503 Bộ luật dân sự và Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai. Do đó cần bảo vệ quyền lợi cho anh Tr, chị T1 nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tr, chị T1 là phù hợp theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Đối với đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ D: Như đã phân tích nêu trên, xét thấy đề nghị của luật sư là không cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[10] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tr, chị T1 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ D nên anh T2 và cụ D phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá theo quy định.

[11] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tr, chị T1 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ D nên anh T2 và cụ D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Riêng cụ D là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 125 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 500, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai;

Căn cứ vào khoản 2 và 6 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của anh Phan Hữu Tr, chị Nguyễn Thị Ánh T1 đối với anh Đỗ Thanh T2.

Buộc anh Đỗ Thanh T2, cụ Đỗ Văn D, anh Đỗ Thành U, bà Đỗ Thị H, bà Đỗ Thị M, ông Nguyễn Hoàng T4 và ông Nguyễn Văn Đ di dời:

- Căn nhà ngôi xưa, diện tích 182,93 m² (trong đó, bà M và ông T4: chiều ngang mặt trước 0,37 m, chiều ngang mặt sau 0,48 m; anh T2: chiều ngang mặt trước 4,47 m, chiều ngang mặt sau 4,47 m; anh U: chiều ngang mặt trước 4,46 m, chiều ngang mặt sau 4,46 m; bà H và ông Đ: chiều ngang mặt trước 4,20 m, chiều ngang mặt sau 4,09 m).

- Mái che trước, diện tích 59,4 m² (Trong đó, nằm trên đất của anh T2 diện tích 4,4 m x 4,47 m; anh U diện tích 4,4 m x 4,46 m; bà H và ông Đ diện tích 4,4 m x 4,57 m).

- Sân xi măng diện tích 67,77 m² (Trong đó, nằm trên đất của anh T2 diện tích 4,7 m x 4,47 m; anh U diện tích 4,7 m x 4,46 m; bà H và ông Đ diện tích: 4,7 m x 5,49 m).

Buộc anh T2 và cụ D di dời: Hàng rào lưới B40, mặt trước 4,44 m và mặt sau 4,44 m; 01 cây dừa chưa có trái; 02 cây dừa có trái và 01 cây xoài.

Đề giao cho anh Tr và chị T1 phần đất có diện tích 848,2 m², trong đó diện tích quốc lộ giới 63,4 m², thuộc thửa đất số 979, tờ bản đồ số 13 (Bản đồ lưới – Hệ tọa độ VN-2000) và 57 cây cao su trên đất, tọa lạc ấp Phước Đức A xã P huyện G tỉnh Tây Ninh do anh Phan Hữu Tr và chị Nguyễn Thị Ánh T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tứ cận:

Đông giáp chị Đỗ Thị H dài 9,91 m.

Tây giáp đường ĐT 782 dài 4,47 m và giáp bà Đỗ Thị M, ông Nguyễn Hoàng T4 dài 5,49 m.

Nam giáp anh Đỗ Thành U dài 115,12 m.

Bắc giáp bà Đỗ Thị M, ông Nguyễn Hoàng T4 dài 52,62 m và giáp ông Phan Văn Áng dài 63 m.

2. Không chấp nhận yêu cầu về “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và nhà” của cụ Đỗ Văn D đối với anh Đỗ Thanh T2.

Anh T2 có trách nhiệm hỗ trợ cho cụ D số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng khác:

Anh T2 và cụ D mỗi người có trách nhiệm thanh toán lại cho anh Tr, chị T1 số tiền 13.000.000 đồng.

4. Về án phí:

Anh T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Cụ D không phải chịu; Anh Tr, chị T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008398 ngày 06-12-2018, 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008914 ngày 18-3-2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008989 ngày 04-4-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Vui