

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ L
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 49/2023/DS-ST

Ngày: 06-4-2023

Tranh chấp: “Đòi tài sản - Quyền sử dụng đất”; “Bồi thường thiệt hại”;
“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; “Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ L-TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Nam

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đặng Thị Mỹ Hương

Bà Huỳnh Thị Thúy Hoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trương Phi – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Lê Hoàng Nhựt– Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 4 năm 2023 tại Tòa án nhân dân thành phố L xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ L1 số: 122/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp: “Đòi tài sản”; “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 27/2023/QĐST-DS ngày 06/02/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 66/2023/QĐST-DS ngày 06/3/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị L1, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Số A, đường S, phường K, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Bá H (chết năm 2002) gồm:

Bà Lê Thị L1, sinh năm 1947 (chết năm 2018);

Ông Phạm Hữu A1, sinh năm 1965 (chết năm 2017)

Bà Phạm Thị Ngọc H1, sinh năm 1966;

Bà Phạm Thị Ngọc B1, sinh năm 1971;

Bà Phạm Thị Ngọc N3, sinh năm 1973;

Bà Phạm Thị Ngọc T2, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Số A, đường S, khóm B3, phường K, thành phố L, tỉnh An Giang.

Bà Phạm Thị Ngọc A3, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số Z, đường Đ, phường B4, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Ngọc B1. Có mặt

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà B1: Bà Hồ Hoàng P – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang; Ông Nguyễn Đình K1 – Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Hữu A1, gồm:

Bà Trần Thị Loan A5, sinh năm 1982;

Chị Phạm Trần Phương T6, sinh năm 2003;

Chị Phạm Trần Phương T7, sinh năm 2007;

Người đại diện hợp pháp cho T6, T7: Bà Trần Thị Loan A5.

Địa chỉ: số N, đường S, khóm B3, phường K, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Ngọc B1. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Đỗ Văn C2, sinh năm 1961;

Bà Trần Thị Lệ T4, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số A, đường C, khóm B1, phường K, thành phố L, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Thảo L9, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số M, tổ M, đường V, phường X, thành phố L, tỉnh An Giang. Có mặt

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thành phố L.

Địa chỉ: Số V, đường H, phường H, thành phố L, tỉnh An Giang. Có đơn xin vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/9/2005 và ngày 21/3/2014 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc B1 trình bày:

Năm 1998, ông Phạm Bá H (cha bà B1) có chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn C2 phần đất thổ cư với diện tích 144m², diện tích đất tính từ mốc lộ giới dự phòng đường S trở vào. Ông C2 đã được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế, hiện trạng sử dụng đất của ông C2

vượt quá diện tích theo giấy chứng nhận được cấp là 56,6m² để cất cửa hàng mua bán gạo. Phần đất của gia đình bà bị ông C2 chiếm dụng chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận nhưng có mẫu chung, sổ địa bộ và phần diện tích này, Nhà nước dự tính làm lộ giới nhưng không thực hiện hết phần lộ giới dự phòng. Khi xảy ra tranh chấp, ông C2 có đưa ra giấy thỏa thuận do ông Phạm Bá H và con trai là Phạm Hữu A1 ký chuyển nhượng phần đất này với giá 8.000.000đ là không hợp pháp và không đúng với thủ tục chuyển nhượng đất của Nhà nước. Do đó, bà Phạm Thị Ngọc B1 yêu cầu Tòa án buộc ông Đỗ Văn C2, bà Trần Thị Lệ T4 phải tháo dỡ nhà, trả lại phần đất là 56,6m² cho gia đình bà. Yêu cầu ông C2, bà T4 bồi thường thiệt hại từ năm 2000 đến nay với số tiền khoảng 450.000.000đ. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận sở hữu nhà ở số 898833029200214 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông C2, bà T4 ngày 20/9/2006.

Đối với yêu cầu phản tố của ông C2, bà T4 thì bà B1 đồng ý trả cho ông C2, bà T4 57.000.000đ và đồng ý chịu lãi theo quy định luật nhưng mỗi bên phải chịu ½ tiền lãi, vì việc không thực hiện việc chuyển nhượng được đất, không phải lỗi của gia đình bà B1. Trường hợp, ông C2, bà T4 muốn nhận chuyển nhượng phần diện tích đất này thì bà B1 đồng ý chuyển nhượng theo giá thỏa thuận giữa các bên. Yêu cầu ông C2, bà T4 giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 15/01/2003 cho bà B1.

Ông Huỳnh Thảo L9 là người đại diện theo ủy quyền bị đơn Đỗ Văn C2, Trần Thị Lệ T4 trình bày: Ngày 19/12/2002, bà Lê Thị L1 (chết năm 2017) và bà Phạm Thị Ngọc B1 (con bà L1) thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C2 phần đất thổ cư diện tích 518,5m², tọa lạc tại khóm B10, phường K, thành phố L, tỉnh An Giang, với giá 1.200.000 đồng/m². Phần đất này giáp ranh liền kề với nhà và đất ông C2, bà T4 mua trước đây của gia đình bà L1, ông H. Do giấy tờ đất của bà L1 đang thế chấp cho Ngân hàng nên có nhận trước của ông C2 số tiền 50.000.000 đồng để trả nợ, lấy lại giấy tờ đất làm thủ tục sang tên cho ông C2. Ngày 25/5/2003, bà B1 đến nhận thêm 7.000.000 đồng và đưa cho ông C2 giữ một Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất số W31962 (01994 QSDĐ/Ak) diện tích 518,5m² do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 15/01/2003 cho bà Phạm Thị Ngọc B1, để tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận giữa các bên. Tổng cộng bà B1, bà L1 nhận của ông C2 số tiền 57.000.000 đồng nhưng gia đình bà B1 không thực hiện chuyển nhượng đất và kéo dài cho đến thời điểm hiện nay, dù ông C2, bà T4 nhiều lần yêu cầu. Do đó, yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị Ngọc B1 và các người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị L1 (chết), bà Phạm Thị Ngọc B1, ông Phạm Hữu A1, bà Phạm Thị Ngọc H1, Phạm Thị Ngọc N3, Phạm Thị Ngọc T2, Phạm Ngọc A3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận 1.200.000 đồng/m², nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì hoàn trả ông C2,

bà T4 số tiền 57.000.000 đồng và chịu lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ ngày 19/12/2002 đến khi Tòa án xét xử. Ngoài ra, gia đình bà Phạm Thị Ngọc B1, bà Lê Thị L1 có xây dựng mái tole che lán qua phần đất của ông, bà với diện tích khoảng 19,4m² theo Giấy chứng nhận số 00796 QSDĐ/Ae, số thửa 115, tờ bản đồ 51, diện tích 144m² do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 29/10/1998, yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn phần diện tích lán chiếm với diện tích 19,4m².

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố L có gửi văn bản số 4531/UBND-NC ngày 23/10/2017 với nội dung: Qua xem xét hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 898833029200214 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông C2, bà T4 ngày 20/9/2006 là tuân thủ theo khoản 2 Điều 10, khoản 1 Điều 15 Luật Nhà ở năm 2005 và khoản 2 Điều 7, khoản 1,2,3 Điều 9 Nghị định 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005 của Chính Phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng. Do vậy, đối với yêu cầu của bà L1 đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 898833029200214 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông C2, bà T4 ngày 20/9/2006 cho ông C2, bà T4 là không có cơ sở pháp L1.

Tại phiên tòa dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy giấy chứng nhận sở hữu nhà ở số 898833029200214 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 20/9/2006 cho ông Đỗ Văn C2, bà Trần Thị Lệ T4, vì ông C2 giả mạo chữ của cha bà là ông Phạm Bá H trong hồ sơ xin cấp giấy nhà ở. Yêu cầu bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01994 QSDĐ/Ak của Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 15/01/2003 cho bà Phạm Thị Ngọc B1.

Nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông C2, bà T4 phải bồi thường thiệt hại sử dụng đất số tiền 450.000.000đ và rút yêu cầu khởi kiện bị đơn phải tháo dỡ nhà trả lại phần diện tích 51,9m² được giới hạn tại các điểm 56, 61, 29, 28; 28, 29, 62, 63 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L lập ngày 13/8/2015.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng tại biên nhận ngày 19/12/2002 và 7.000.000đ tại biên nhận ngày 25/5/2003 về việc thỏa thuận chuyển nhượng đất, đồng ý trả lãi suất theo quy định pháp luật nhưng bà chỉ chịu ½ trên số tiền lãi tính được từ ngày nhận tiền đến khi hồ giải tại địa phương. Nguyên đơn đồng ý tháo dỡ các vật kiến trúc trả lại cho bị đơn diện tích đất 19,4m² được giới hạn tại các điểm 8, 66, 58, 67 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L lập ngày 13/8/2015.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn – Ông Huỳnh Thảo L9 trình bày: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải tháo dỡ vật kiến trúc trả lại phần diện tích đất 51,9m² được giới hạn tại các điểm 56, 61, 29, 28; 28, 29, 62, 63 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L lập ngày 13/8/2015 thì bị đơn không đồng ý, vì phần diện tích đất bị đơn đã nhận chuyển nhượng của ông Phạm Bá H (cha của bà B1) theo biên nhận ngày 25/9/2001 với giá 8.000.000 đồng. Trường hợp, nguyên đơn rút một phần yêu khởi kiện đối với phần diện tích đất 51,9m² thì bị đơn không yêu cầu gia đình ông Phạm Bá H phải trả lại số tiền 8.000.000 đồng nêu trên. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bị đơn là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn phải tháo dỡ các vật kiến trúc trả lại cho bị đơn phần diện tích đất 19,4m² được giới hạn tại các điểm 8, 66, 58, 67 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L lập ngày 13/8/2015. Yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền 57.000.000 đồng theo 02 biên nhận ngày 19/12/2002 và ngày 25/5/2003 và yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật tính ngày xét xử là 114.000.000 đồng.

Qua giải thích, hòa giải của Hội đồng xét xử và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn thì các đương sự thống nhất: Bị đơn đồng ý cho nguyên đơn trả số tiền 100.000.000 đồng, trong đó tiền gốc là 57.000.000 đồng và tiền lãi là 43.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý trả lại cho bà Phạm Thị Ngọc B1 bản chính giấy chứng nhận số 01994 QSDĐ/Ak của Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà B1 ngày 15/01/2003.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thị Ngọc B1 – Luật sư Nguyễn Đình K1, luật sư Hồ Hoàng P trình bày: Giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được nội dung vụ án nên tôn trọng ý kiến của các đương sự, không tranh luận thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ L1 cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Qua nội dung khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn tự nguyện thỏa thuận: nguyên đơn trả cho bị đơn 100.000.000 đồng (vốn 57.000.000 đồng, lãi 43.000.000 đồng), bị đơn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01994 QSDĐ/Ak, diện tích 518,5m² do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày

15/01/2003 cho bà Phạm Thị Ngọc B1; Bị đơn tháo dỡ vật kiến trúc là mái tole trả lại diện tích đất 19,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00796QSDĐ/Ae do Ủy ban nhân dân thị xã L (thành phố L) ngày 29/10/1998 cho ông Đỗ Văn C2. Căn cứ Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện của đương sự. Đồng thời, ghi nhận sự nguyện của bị đơn về việc không yêu cầu nguyên đơn trả số tiền 8.000.000 đồng theo biên nhận ngày 25/9/2001; Việc nguyên đơn tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường 450.000.000 đồng; Yêu cầu buộc ông Đỗ Văn C2 tháo dỡ nhà trả lại diện tích đất là 51,9 m². Căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết; Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (sổ hồng) và quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 20/9/2006 cho ông Đỗ Văn C2. Xét, ngày 20/9/2006, ông C2, bà T4 được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở diện tích sàn 109,20m², kết cấu nhà khung BTCT, nền ciment, vách gạch, mái tole, nhà ở A, sổ tầng 1, kèm theo là sơ đồ nhà ở. Nhận thấy, căn cứ vào sơ đồ mặt bằng nhà ở ngày 12/9/2006 của Phòng Quản L1 Đô thị thành phố L, sơ đồ nhà ở (Mục III của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở) thể hiện căn nhà diện tích sàn 109,20m² và được xây dựng trong phạm vi của diện tích đất 144m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00796QSDĐ/Ae, tuy nhiên căn nhà lại xây dựng có diện tích nằm ngoài diện tích đất được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông C2 nhưng Ủy ban nhân dân thành phố L vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho ông C2. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết đối với việc xây dựng không đúng giấy phép và sơ đồ đã được phê duyệt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Khi thụ L1 vụ án, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là “Đòi tài sản – Quyền sử dụng đất” và “Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở”. Thời gian chuẩn bị xét xử, các đương sự phát sinh nhiều quan hệ tranh chấp nên Hội đồng xét xử cần bổ sung thêm quan hệ tranh chấp về “Bồi thường thiệt hại”, “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố L.

[1.2] Nguyên đơn, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Lê Thị L1, ông Phạm Bá H ủy quyền cho bà Phạm Thị Ngọc B1. Bị đơn Đỗ Văn C2, bà Trần

Thị Lệ T4 ủy quyền cho ông Huỳnh Thảo L9 tham gia tố tụng nên các ông bà được thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự trong nội dung văn bản ủy quyền.

[1.3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố L có đơn xin vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung

Giữa các đương sự tranh chấp vụ án được Tòa án thụ L1 vụ án từ năm 2015 mà có nội dung, hình thức khác với Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 và Luật Đất đai năm 2003 để giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung tranh chấp

[3.1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất 56,6m² và yêu cầu bồi thường thiệt hại 450.000.000 đồng.

Theo nội dung đơn khởi kiện và các chứng cứ trong vụ án thể hiện: Năm 1998, các bên thừa nhận ông Phạm Bá H (cha đẻ của bà Phạm Thị Ngọc B1) có chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn C2 phần đất thổ cư với diện tích 144m² nằm trong phần diện tích đất 662,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00236 QSDĐ/Ae do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp ngày 16/6/1997 cho ông Phạm Bá H. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông C2 xin tách thửa và được Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00796 QSDĐ/Ae ngày 29/10/1998. Năm 2000, ông C2 xin giấy phép xây dựng nhà ở trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông H nhưng bà B1 cho rằng ông C2 cất nhà không đúng vị trí đất, lấn ra phần đất thuộc lộ giới dự phòng đường S, phường K với diện tích là 56,6m² (diện tích đất đo đạc thực tế là 51,9m² được giới hạn tại các điểm 56, 61, 29, 28; 28, 29, 62, 63 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L lập ngày 13/8/2015), phần diện tích đất ông C2, bà T4 đang chiếm dụng có nguồn gốc của gia đình bà, khi kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Nhà nước yêu cầu để làm lộ giới dự phòng và chưa được Nhà nước bồi hoàn thu hồi đất nên việc ông C2, bà T4 sử dụng đất là xâm phạm quyền lợi của gia đình bà nên yêu cầu tháo dỡ các vật kiến trúc trả lại cho bà 51,9m², đồng thời yêu cầu ông C2, bà T4 bồi thường thiệt hại về quyền sử dụng đất là 450.000.000 đồng. Riêng, ông C2, bà T4 cho rằng phần diện tích đất này ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Phạm Bá H với giá 8.000.000 đồng tại Tờ thỏa thuận ngày 25/9/2001, có chữ ký của ông Phạm Hữu A1 (con trai cả ông H) nên đã xây cất nhà sử dụng đất cho đến nay. Xét thấy, việc các bên xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc lộ giới

dự phòng theo Tờ thỏa thuận nhượng lại đất ngày 25/9/2001 là trái quy định pháp luật, xâm phạm lợi ích của Nhà nước, vì phần đất này Nhà nước chưa công nhận quyền sử dụng đất cho một trong các đương sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa, bà B1 tự nguyện rút phần yêu cầu khởi kiện này nên được Hội đồng xét xử xem xét, đình chỉ xét xử với phần yêu cầu đã rút theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, bị đơn cũng tự nguyện không yêu cầu người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Phạm Bá H phải trả lại số tiền 8.000.000đ theo Tờ thỏa thuận nhượng lại đất ngày 25/9/2001 nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của bị đơn.

Từ việc cho rằng ông C2, bà T4 xây cất nhà không đúng vị trí thửa đất nên nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của bị đơn. Đối với yêu cầu này, như đã nhận định nêu trên, phần nhà bị đơn xây dựng vượt khỏi ranh giới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là xâm phạm quyền, lợi ích của Nhà nước về quản lý đất đai, không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân của nguyên đơn nên nguyên đơn không có quyền khởi kiện. Do đó, căn cứ Điều 186, Điều 192, Điều 219 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện này.

Mặt khác, tại văn bản số 4531/UBND-NC ngày 23/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố L xác định: “Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 898833029200214 ngày 20/9/2006 cho ông C2, bà T4 là tuân thủ theo khoản 2 Điều 10, khoản 1 Điều 15 Luật Nhà ở năm 2005 và khoản 2 Điều 7, khoản 1,2,3 Điều 9 Nghị định 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005 của Chính Phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng...”. Tuy nhiên, trong thời gian chuẩn bị xét xử, Tòa án phối hợp với các cơ quan chuyên môn trong tố tụng dân sự xem xét thẩm định tại thực địa thì một phần cấu trúc nhà của ông C2, bà T4 được xây dựng trên lộ giới dự phòng đường S, phường K, thành phố L với diện tích là 22,4m² được giới hạn tại các điểm 56, 61, 29, 28 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L lập ngày 13/8/2015), không đúng hiện trạng nhà được cấp giấy phép xây dựng. Như vậy, việc ông C2, bà T4 được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở với hiện trạng vật, kiến trúc vượt khỏi đường ranh giới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nằm trong phạm vi lộ giới dự phòng thuộc quyền quản lý của Nhà nước. Do đó, kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố L thẩm tra lại hiện trạng nhà ở và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 898833029200214 cấp ngày 20/9/2006 cho ông C2, bà T4 và xử lý theo quy định pháp luật.

[3.3] Yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn.

Theo bị đơn năm 2002, bà Phạm Thị Ngọc B1 cùng mẹ đẻ là bà Lê Thị L1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C2 phần đất thổ cư nằm trong phần diện tích đất 518,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01994 QSDĐ/Ak do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà Phạm Thị Ngọc B1, giá chuyển nhượng là 1.200.000 đồng/1m². Ngày 19/12/2002, bà L1, bà B1 có ký biên nhận nhận 50.000.000 đồng với L1 do là chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư để bổ túc hồ sơ làm thủ tục sang nhượng đất cho ông C2. Đến ngày 25/5/2003, bà B1 ký nhận thêm 7.000.000 đồng và đưa cho ông C2 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền thì bà B1 không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất và kéo dài cho đến hôm nay nên ông C2, bà T4 yêu cầu bà B1 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà L1 tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đất theo thỏa thuận là 1.200.000 đồng/1m². Trường hợp, không C2 nhượng đất thì trả lại số tiền 57.000.000 đồng và tính lãi chậm thực hiện nghĩa vụ từ ngày 19/12/2002 đến ngày xét xử là 114.000.000 đồng. Ngoài ra, yêu cầu bà B1 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà L1, ông H phải tháo dỡ các vật kiến trúc trả lại cho ông C2, bà T4 diện tích đất 19,4m² được giới hạn bởi các điểm 8, 66, 58, 67 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L lập ngày 13/8/2015.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông C2, có nhận tiền 57.000.000 đồng nhưng nay, bà B1 không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất, yêu cầu được trả lại số tiền đã nhận và chịu ½ lãi theo quy định pháp luật kể từ ngày nhận tiền đến khi xảy ra tranh chấp, hòa giải tại địa phương.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và nguyên đơn thỏa thuận, thống nhất: Nguyên đơn có nghĩa vụ cho bị đơn số tiền 100.000.000đ, trong đó có 57.000.000 đồng tiền bà B1, bà L1 ký nhận và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ là 43.000.000 đồng. Bị đơn có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01994 QSDĐ/Ak do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà Phạm Thị Ngọc B1. Nguyên đơn đồng ý tháo dỡ các vật kiến trúc trả lại cho bị đơn phần diện tích 19,4m² được giới hạn bởi các điểm 8, 66, 58, 67 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L lập ngày 13/8/2015. Do đó, căn cứ Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện này của các đương sự.

[4] Về chi phí tố tụng

Nguyên đơn, bị đơn thống nhất không tranh chấp và tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản. Các đương sự đã thực hiện xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm

Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

Điều 5, Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 85, Điều 86, khoản 1 Điều 146, khoản 1 Điều 147, Điều 150, Điều 157, Điều 165, Điều 186, Điều 192, Điều 219, Điều 244, Điều 246, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 256, Điều 260, Điều 280, Điều 282, Điều 290, Điều 302, Điều 305, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự 2005;

Điều 105, Điều 106, Điều 107, Điều 136 Luật Đất đai năm 2003;

Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và án phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn

Bà Phạm Thị Ngọc B1 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Lê Thị L1 phải có nghĩa vụ trả cho bị đơn Đỗ Văn C2, bà Trần Thị Lệ T4 số tiền 100.000.000 đồng (Trong đó, bà B1, bà L1 ký nhận tiền của ông C2 theo biên nhận ngày 19/12/2002, ngày 25/5/2003 là 57.000.000 đồng, tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ là 43.000.000 đồng).

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 được quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà Phạm Thị Ngọc B1 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Phạm Bá H, bà Lê Thị L1 phải có nghĩa vụ tháo dỡ các vật kiến trúc trả lại cho ông Đỗ Văn C2, bà Trần Thị Lệ T4 phần diện tích đất 19,4m² được giới hạn tại các điểm

8, 66, 58, 67 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L lập ngày 13/8/2015.

Ông Đỗ Văn C2, bà Trần Thị Lệ T4 tự nguyện không yêu cầu người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Phạm Bá H, bà Lê Thị L1 trả số tiền 8.000.000 đồng theo Tờ thỏa thuận nhượng lại đất ngày 25/9/2001.

Ông Đỗ Văn C2, bà Trần Thị Lệ T4 phải có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Ngọc B1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01994 QSDĐ/Ak do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 15/01/2003, tên người sử dụng đất Phạm Thị Ngọc B1.

[2] Đình chỉ xét xử một phần rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu:

Bị đơn ông Đỗ Văn C2, bà Trần Thị Lệ T4 phải tháo dỡ các vật kiến trúc trả lại diện tích đất 51,9m² được giới hạn bởi các điểm 56, 61, 29, 28; 28, 29, 62, 63 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L lập ngày 13/8/2015.

Bị đơn ông Đỗ Văn C2, bà Trần Thị Lệ T4 phải bồi thường thiệt hại về sử dụng đất là 450.000.000 đồng.

[3] Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 898833029200214 của Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 20/9/2006 cho ông Đỗ Văn C2, bà Trần Thị Lệ T4.

[4] Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố L thẩm tra lại hiện trạng nhà ở và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 898833029200214 của Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 20/9/2006 cho ông Đỗ Văn C2, bà Trần Thị Lệ T4 và xử L1 theo quy định pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng

Nguyên đơn, bị đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản. Các đương sự đã thực hiện xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm

Bà Phạm Thị Ngọc B1 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Phạm Bá H, bà Lê Thị L1 phải có nghĩa vụ liên đới nộp 2.650.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 7.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002813 ngày 09/6/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L. Bà B1 được đại diện nhận lại 4.350.000 đồng.

Ông Đỗ Văn C2, bà Trần Thị Lệ T4 phải có nghĩa vụ liên đới nộp 2.650.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng

án phí theo biên lai thu số 0000823 ngày 04/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L. Ông C2, bà T4 tiếp tục nộp 2.350.000 đồng.

[7] Về quyền kháng cáo

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trong trường hợp bản án 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 thoả 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.

(Giải thích Điều 26 Luật Thi hành án dân sự)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp.L;
- Chi cục THADS Tp.L;
- Phòng KTNV - TAND tỉnh An Giang;
- Lưu hồ sơ + VP.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Quốc Nam