TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH CHÁNH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 542/2024/DS-ST
Ngày: 02/8/2024
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Việt

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Ngọc Thủy
2. Ông Võ Hoàng Thu

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Quách Minh Tuyền – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:*** Bà Phan Mỹ Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 8 năm 2024 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 550/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 265/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 261/2024/QĐST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 79/2024/QĐST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Trinh T**, sinh năm: 1954;
Địa chỉ: C tổ B ấp D, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đặng Bá P**, sinh năm: 1991 (có mặt);

Địa chỉ: C đường số E, khu hành chính huyện, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn H (Hoàng E),** sinh năm: 1956 (Vắng mặt);

Địa chỉ: C ấp D, xã B, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông **Nguyễn Văn H (Nguyễn Hoàng P1),** sinh năm: 1955;

Địa chỉ: B ấp P, phường P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn H (Nguyễn Hoàng P1): Ông **Đặng Bá P**, sinh năm: 1991 (có mặt);

Địa chỉ: C đường số E, khu hành chính huyện, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm: 1946 (vắng mặt);

3.3. Bà **Dương Thị T1**, sinh năm: 1951 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: B B, ấp B, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà **Võ Thị B**, sinh năm: 1948 (vắng mặt);

Địa chỉ: C18/10AM ấp D, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông **Lê Uy P2**, sinh năm: 1975;

Địa chỉ: C tổ B ấp D, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông P2: Ông **Đặng Bá P**, sinh năm: 1991 (có mặt);

Địa chỉ: C đường số E, khu hành chính huyện, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông **Nguyễn Tấn L**, sinh năm: 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: C tổ A, ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông **Đặng Văn H1**, sinh năm: 1978 (vắng mặt);

3.8. Ông **Đặng Văn T2**, sinh năm: 1999 (vắng mặt);

3.9. Bà **Võ Thị Phương T3**, sinh năm: 1984 (vắng mặt);

3.10. Bà **Ngô Thị Tuyết M**, sinh năm: 1964 (vắng mặt);

3.11. Ông **Phạm Thanh H2**, sinh năm: 1984 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Nhà K ấp D, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông Đặng Bá P trình bày:

Vào ngày 02/04/1995, bà Lê Thị Trinh T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N và bà Dương Thị T1 phần đất có diện tích 4.326m^2 thuộc thửa 95, tờ bản đồ số 79 tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Với giá chuyển nhượng là 48 chỉ vàng 24K, bà T đã giao đầy đủ số vàng nói trên cho ông N và bà T1. Đồng thời, ông N và bà T1 cũng giao phần đất trên cho bà T sử dụng, bà T sử dụng ổn định và đóng thuế phần đất trên từ khi nhận chuyển nhượng. Đến năm 2001, bà T đã chuyển nhượng lại phần diện tích 4.000m^2 cho ông Vũ Văn H3. Phần diện tích còn lại 326m^2 bà T sử dụng ổn định cho đến nay.

Do bà T thấy ông Nguyễn Văn H (tên thường gọi Hoàng E) và ông Nguyễn Văn H (tên thường gọi Hoàng P1) là em ruột của bà khó khăn đất ở nên bà đồng ý để phần đất diện tích 326m^2 ba người sử dụng bao gồm: bà T, ông Nguyễn Văn H (H) và ông Nguyễn Văn H (H). Do bà T không có điều kiện nên bà T đồng ý cho ông Nguyễn Văn H (H) trông coi, quản lý toàn bộ phần đất 326m^2 nêu trên. Nhưng đến thời điểm sau, bà T có nhu cầu lấy lại đất nhưng ông Hoàng E không đồng ý trả. Các bên có tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã B nhiều lần nhưng hòa giải không thành. Do ông Nguyễn Văn H (H) vi phạm nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của bà T nên bà T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh giải quyết những vấn đề sau:

Bà Lê Thị Trinh T yêu cầu ông Nguyễn Văn H (H) trả lại cho bà T phần đất có diện tích 326m^2 thuộc một phần thửa 95 (95-2), tờ bản đồ số 79 (theo tài liệu BĐĐC) tương ứng với một phần thửa 143 (143-2), tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và công nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 326m^2 thuộc một phần thửa 95, tờ bản đồ số 79 tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T. Vị trí theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cung cấp ngày 25/11/2020 (số hợp đồng: 124941/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1)). Bà Lê Thị Trinh T đồng ý hoàn trả lại giá trị xây dựng các công trình trên đất cho bị đơn ông Nguyễn Văn H (H) đã xây dựng theo chứng thư thẩm định giá.

Tại phiên tòa, ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn H (H) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa nhưng ông Nguyễn Văn H (Hoàng E) vẫn vắng mặt nên không thể hiện ý kiến gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N và bà Dương Thị T1 cùng trình bày:

Vào ngày 02/4/1995, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho bà Lê Thị Trinh T phần đất có diện tích 4.326m^2 thuộc một phần thửa 95, tờ bản đồ số 79 (theo tài liệu BĐĐC) tương ứng với một phần thửa 143, tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Với giá chuyển nhượng là 48 chỉ vàng 24K, bà T đã giao đầy đủ số vàng nói trên cho vợ chồng ông bà. Đồng thời, ông bà cũng giao đầy đủ diện tích phần đất trên cho bà T sử dụng. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ông Nguyễn Văn H (Hoàng E) và ông Nguyễn Văn H (Hoàng P1) đi cùng bà T nhưng ông bà trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T và nhận vàng từ bà T. Nguồn gốc phần đất này là do cha mẹ ông bà để lại cho ông bà trước năm 1990, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đất ông bà có đăng ký kê khai tại Ủy ban nhân dân xã B. Vào thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông bà có yêu cầu 03 người con của ông bà ra ký tên gồm: ông Nguyễn Tấn L, ông Nguyễn Tấn P3 và ông Nguyễn Tấn M1. Ông bà xác định là phần đất trên không liên quan gì đến 03 người con của ông bà. Ông Nguyễn Tấn P3 và ông Nguyễn Tấn M1 đã chết. Trong

vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Nguyễn Văn H (H), ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã thực hiện xong.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H (H), ông Lê Uy P2 có ông Đặng Bá P trình bày:

Ông Nguyễn Văn H (H) và ông Lê Uy P2 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Trinh T. Ngoài ra, ông không có ý kiến nào thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B, ông Nguyễn Tấn L, ông Đặng Văn H1, ông Đặng Văn T2, bà Võ Thị Phương T3, bà Ngô Thị Tuyết M, ông Phạm Thanh H2 vắng mặt không thể hiện ý kiến gì.

Đại *diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên toà có ý kiến phát biểu như sau:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Lê Thị Trinh T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn H (H) trả lại cho bà T phần đất có diện tích 326m^2 thuộc một phần thửa 95 (95-2), tờ bản đồ số 79 (theo tài liệu BĐĐC) tương ứng với một phần thửa 143 (143-2), tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và công nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 326m^2 thuộc một phần thửa 95 (95-2), tờ bản đồ số 79 (theo tài liệu BĐĐC) tương ứng với một phần thửa 143 (143-2), tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T. Vị trí khu đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cung cấp ngày 25/11/2020 (số hợp đồng: 124941/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1)). Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại xã B, huyện B nên theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất

thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B, ông Nguyễn Tấn L, ông Đặng Văn H1, ông Đặng Văn T2, bà Võ Thị Phương T3, bà Ngô Thị Tuyết M, ông Phạm Thanh H2 mặc dù được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Về yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[3.1]. Tòa án đã triệu tập bị đơn ông Nguyễn Văn H (H), người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B, ông Nguyễn Tấn L, ông Đặng Văn H1, ông Đặng Văn T2, bà Võ Thị Phương T3, bà Ngô Thị Tuyết M, ông Phạm Thanh H2 đến Tòa án để ghi nhận ý kiến, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia phiên tòa giải quyết vụ án nhưng các đương sự nêu trên không đến Tòa để giải quyết vụ án. Vì vậy, các đương sự nêu trên đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình và phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh"*. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời trình bày, các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng do Tòa án thu thập để làm chứng cứ giải quyết vụ án.

[3.2]. Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì có cơ sở xác định ngày 02/4/1995 ông Nguyễn Văn N và bà Dương Thị T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị Trinh T phần đất diện tích 4.326m^2 thuộc một phần thửa 95, tờ bản đồ số 79 (theo tài liệu BĐĐC) tương ứng với một phần thửa 143, tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá chuyển nhượng là 48 chỉ vàng 24K. Ông T1, bà N đã nhận đủ vàng từ bà T và đã giao đủ diện tích phần đất trên cho bà T. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T đã chuyển nhượng cho ông Vũ Văn H3 phần diện tích 4.000m^2, phần diện tích đất còn lại là 326m^2.

[3.3]. Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/4/1995 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Dương Thị T1 với bà Lê Thị Trinh T chỉ lập giấy tay với nhau, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Do đó, có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã vi phạm hình thức chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ với nhau. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực. Hội đồng xét xử sẽ công nhận hiệu lực của giao dịch đó giữa các bên là phù hợp với tinh thần Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.4]. Theo trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án, nguồn gốc của phần đất tranh chấp được xác định như sau: nguồn gốc đất do cha mẹ của ông T1, bà N để lại cho ông bà. Phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất, ông T1, bà N có đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã B. Như vậy, tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã vi phạm quy định tại Điều 30 Luật đất đai năm 1993.

[3.5]. Mặt khác, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau: người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật, đạo đức xã hội; người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; hình thức giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.6]. Đối chiếu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/4/1995 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Dương Thị T1 và bà Lê Thị Trinh T với các quy định pháp luật thì có đủ cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T1, bà N và bà T đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự được quy định định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995 và điểm a.4 và a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[3.7]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa giữa ông T1, bà N và bà T được lập sau ngày 15/10/1993 và trước ngày 01/7/2004, đến sau ngày 01/7/2004 mới phát sinh tranh chấp nên thuộc đối tượng điều chỉnh của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có quy định: "*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng*".

[3.8]. Theo lời trình bày của các đương sự và Ủy ban nhân dân xã B xác nhận, có căn cứ xác định sau khi nhận chuyển nhượng bà T có tiến hành xây nhà trên đất mà phía ông T1, bà N (bên chuyển nhượng) không có ý kiến phản đối về việc bà T xây dựng công trình trên đất. Mặt khác, bà T có kê khai nộp thuế đối với phần đất nêu trên. Do đó, căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/4/1995 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Dương Thị T1 với bà Lê Thị Trinh T đối với phần đất diện tích 4.326m^2 thuộc một phần thửa 95, tờ bản đồ số 79 (theo tài liệu BĐĐC) tương ứng với một phần thửa 143, tờ bản đồ

số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là có hiệu lực pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, vào năm 2001, bà T đã chuyển nhượng cho ông Vũ Văn H3 phần diện tích 4.000m^2, phần diện tích đất còn lại là 326m^2. Tại Phiếu công khai thông tin nhà - đất ngày 16/9/2006, ông Vũ Văn H3 có ý kiến diện tích chính thức của ông là 4.000m^2; phần còn lại là của bà Lê Thị Trinh T và ông Nguyễn Văn H, nguồn gốc mua lại của bà Lê Thị Trinh T từ năm 2001.

[3.9]. Trong quá trình sử dụng đất, do bà T lớn tuổi, không có điều kiện quản lý đất nên bà T đã cho ông Nguyễn Văn H (Hoàng E) sử dụng phần đất diện tích 326m^2 thuộc một phần thửa 95 (95-2), tờ bản đồ số 79 (theo tài liệu BĐĐC) tương ứng với một phần thửa 143 (143-2), tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã B. Khi bà T có nhu cầu sử dụng đất, phía bị đơn ông Nguyễn Văn H (H) không đồng ý trả lại phần đất trên cho bà T đã được thể hiện tại nội dung trong các biên bản hòa giải cơ sở của Ủy ban nhân dân xã B. Tại các biên bản hòa giải cơ sở của Ủy ban nhân dân xã B xác định bà T là người có quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên. Việc ông Nguyễn Văn H (H) không đồng ý trả lại phần đất trên cho bà T và cho rằng mình cũng có phần vốn góp vào việc cùng bà T, ông Nguyễn Văn H (H) nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên từ ông Nguyễn Văn N và bà Dương Thị T1, nhưng ông Nguyễn Văn H (Hoàng E) không cung cấp chứng cứ chứng minh việc hùn vốn. Tại các bản tự khai ông N, bà T1 xác định vợ chồng ông bà ký hợp đồng với bà T và nhận vàng trực tiếp từ bà T và bàn giao đất cho bà T. Do đó, việc ông Nguyễn Văn H (H) không đồng ý trả lại phần đất nêu trên là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

[3.10]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Trinh T buộc ông Nguyễn Văn H (H) phải trả lại phần đất diện tích 326m^2 thuộc một phần thửa 95 (95-2), tờ bản đồ số 79 (theo tài liệu BĐĐC) tương ứng với một phần thửa 143 (143-2), tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã B, huyện B. Công nhận phần đất diện tích 326m^2 thuộc một phần thửa 95 (95-2), tờ bản đồ số 79 (theo tài liệu BĐĐC) tương ứng với một phần thửa 143 (143-2), tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã B, huyện B thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị Trinh T. Vị trí khu đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cung cấp ngày 25/11/2020 (số hợp đồng: 124941/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1)).

[3.11]. Đối với các công trình xây dựng trên phần đất các bên đang tranh chấp 269,9m^2. Theo các tài liệu chứng cứ đương sự cung cấp và văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân xã B đã xác định các công trình trên phần đất tranh chấp do bà Lê Thị Trinh T và ông Nguyễn Văn H (H) xây dựng vào năm 2008 và năm 2009. Ông Nguyễn Văn H (Hoàng E) xây dựng công trình tại vị trí (9), (11) với tổng diện tích là 44,5m^2 + 48,5m^2 = 93 m^2. Vì vậy, Hội đồng xét xử buộc bà T phải hoàn trả giá trị công trình do ông Nguyễn Văn H (H) xây dựng tương đương với số tiền 145.777.500 đồng (theo kết quả chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH T4 giá và giám định Chân Trời Mới cung cấp).

[4]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và thẩm định giá. Nguyên đơn đã nộp đủ toàn bộ chi phí tố tụng.

[6]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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. Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 264, Điều 267 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 131, Điều 691, Điều 705, Điều 706, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 30 Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Trinh T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn H (H):

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn H (H) phải trả lại phần đất diện tích 326m^2 thuộc một phần thửa 95 (95-2), tờ bản đồ số 79 (theo tài liệu BĐĐC) tương ứng với một phần thửa 143 (143-2), tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã B, huyện B cho bà Lê Thị Trinh T. Vị trí khu đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cung cấp ngày 25/11/2020 (số hợp đồng: 124941/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1)).

1.2. Công nhận phần đất diện tích 326m^2 thuộc một phần thửa 95 (95-2), tờ bản đồ số 79 (theo tài liệu BĐĐC) tương ứng với một phần thửa 143 (143-2), tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã B, huyện B thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị Trinh T. Vị trí khu đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H

cung cấp ngày 25/11/2020 (số hợp đồng: 124941/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1)). Bà Lê Thị Trinh T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất, tài sản gắn liền với đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Buộc bà Lê Thị Trinh T có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn H (Hoàng E) số tiền 145.777.500 đồng (một trăm bốn mươi lăm triệu đồng bảy trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Các đương sự có quyền thỏa thuận nơi thực hiện việc giao nhận tiền. Trường hợp các đương sự không thỏa thuận được thì thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và thẩm định giá. Nguyên đơn đã nộp đủ toàn bộ chi phí tố tụng.

4. Về án phí:

4.1. Ông Nguyễn Văn H (Hoàng E) phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. H4 lại cho bà Lê Thị Trinh T số tiền 975.000 (chín trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng áp phí, lệ phí Tòa án số 0020672 ngày 19/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. H4 lại cho bà Lê Thị Trinh T số tiền 3.100.000 (ba triệu một trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng áp phí, lệ phí Tòa án số 0033038 ngày 30/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự; (13)
- TAND TP . HCM; (1)
- Viện kiểm sát nhân dân H.BC; (2)
- Chi cục THADS H.BC; (1)
- Lưu: VT, hồ sơ. (1)

Nguyễn Tấn Việt