

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
TP. HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 15/2018/DS-ST

Ngày: 18-01-2018

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất và 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 BÌNH CHÁNH – TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Cẩm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Vạn
2. Ông Phạm Văn Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Tuấn Khương – *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: Ông Nguyễn Văn Lâm – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2018, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai và ngày 18 tháng 01 năm 2018 tuyên án vụ án dân sự thụ lý số 85/2011/TLST-DS ngày 28-3-2011 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 443/2017/QĐXXST-DS ngày 22-11-2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 345/2017/QĐST-DS ngày 18-12-2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc T1, sinh năm: 1964

Địa chỉ: D6/33 tổ 6 ấp C, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh L1, sinh năm: 1965

Địa chỉ: D6/33A tổ 6 ấp C, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ông Trương Văn R, sinh năm: 1967

Địa chỉ: 125/44 đường L, phường X, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà Dương Ngọc C, sinh năm: 1971

Địa chỉ: 314/48/2 đường L, phường X, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông R và bà C là anh Tô Quý D, sinh năm: 1983;

Địa chỉ: D7/24 ấp 4, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Bà Trần Thị L2, sinh năm: 1961

Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh L1, sinh năm: 1965

Cùng địa chỉ: D6/33A tổ 6 ấp C, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Cụ Nguyễn Văn H, sinh năm: 1929

Địa chỉ: D6/33 ấp 4, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Cụ Nguyễn Thị L3, sinh năm: 1932

Địa chỉ: D6/33 ấp 4, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Cụ Nguyễn Thị L3 đã chết vào ngày 02/11/2014 theo Giấy chứng tử số 50/2014, Quyền số 01/2014 đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã Qui Đức, huyện Bình Chánh vào ngày 06/11/2014)

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị L3 gồm:

3.5.1 Cụ Nguyễn Văn H, sinh năm: 1929

Địa chỉ: D6/33 ấp C, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5.2 Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm: 1955

Địa chỉ: D1/34 ấp 4, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5.3 Ông Nguyễn Ngọc D1, sinh năm: 1957

Địa chỉ: A3/31E ấp 2, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5.4 Ông Nguyễn Văn D2, sinh năm: 1960

Địa chỉ: 10/3A khu phố 1, phường T, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5.5 Ông Nguyễn Văn L4, sinh năm: 1962

Địa chỉ: A7/4 ấp 1, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5.6 Bà Nguyễn Ngọc T3, sinh năm: 1964

Địa chỉ: D6/33 ấp C, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5.7 Ông Nguyễn Thanh L5, sinh năm: 1965

Địa chỉ: D6/33A ấp C, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5.8 Bà Nguyễn Ngọc T4, sinh năm: 1967

Địa chỉ: D6/33 ấp 4, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5.9 Bà Nguyễn Thị Thanh S, sinh năm: 1971

Địa chỉ: B5/135 ấp 2, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Ủy ban nhân dân huyện X

Trụ sở: E8/9A đường N, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền là chị Nguyễn Thị Thùy L6, sinh năm: 1978

Nơi làm việc: Ủy ban nhân dân huyện X.

3.7 Anh Tô Quý D, sinh năm: 1983

Địa chỉ: D7/24 ấp 4, xã Qui Đức, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8 Chị Dương Nguyễn Thùy T5, sinh năm: 1984

Địa chỉ: D7/24 ấp 4, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12-01-2011 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án – Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T1 trình bày:

Cha mẹ của bà là cụ Nguyễn Văn H và cụ Nguyễn Thị L3 có tất cả chín người con gồm: ông Nguyễn Ngọc T2, ông Nguyễn Ngọc D1, ông Nguyễn Văn D2, ông Nguyễn Văn L4, bà Nguyễn Ngọc T3, ông Nguyễn Thanh L1, bà Nguyễn Ngọc T4, ông Nguyễn Thanh L5 và bà Nguyễn Thị Thanh S.

Vào ngày 06-4-2008 cha mẹ bà mới họp mặt tất cả các con lại, trong đó thỏa thuận chia cho các chị em gái của bà mỗi người một phần thửa đất 814 tờ bản đồ số 8 tại xã Qui Đức, huyện Bình Chánh có chiều ngang 5m, dài 20m, phần ao là của cha mẹ bà, còn lại bao nhiêu là của ông Nguyễn Thanh L1. Khi cha mẹ bà chia đất thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cha mẹ cũng như các chị em thống nhất để ông L1 đăng ký quyền sử dụng đất, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ cắt chia cụ thể. Khi ông L1 đi đăng ký quyền sử dụng đất thì không có tiền đóng thuế nên ông L1 đề nghị mỗi người góp tiền đóng thuế cho phần của mình. Phần của bà T3 và bà S thì ông L1 nói mỗi người đóng thuế với số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), còn của bà thì ông L1 không cho biết. Ông L1 đề nghị bà T3 và bà S bán một phần đất để có tiền đóng thuế, bà T3 và bà S đồng ý. Bà không biết bà T3 và bà S đã đồng ý để phía ông L1 bán phần đất có diện tích bao nhiêu. Đến khoảng một tháng sau thì ông L1 nói với bà tiền thuế là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), khi đó bà có nhờ ông L1 bán dùm bà một phần đất trong phần của bà được chia với chiều ngang 2m, chiều dài 20m. Ông L1 đã bán được 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Ông L1 đã đóng thuế hết 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), tiền còn là 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng); phần tiền còn lại thì ông L1 không chịu đưa lại cho bà. Khi bà định làm đơn ngăn chặn việc chuyển nhượng đất thì ông L1 mới đưa cho bà 64.000.000 đồng (sáu mươi bốn triệu đồng); ông L1 không đưa cho bà trực tiếp mà đưa qua mẹ của bà số tiền này rồi mẹ của bà mới giao lại cho bà. Sau

khi ông L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà đề nghị ông L1 cắt phần đất còn lại có chiều ngang 3m, chiều dài 20m cho bà nhưng ông L1 nói đã bán cho người khác nhưng chưa có sự đồng ý của bà.

Đối với phần đất ông L1 đã chuyển nhượng cho ông R, bà C có một phần đất với diện tích 60m² là phần đất còn lại của bà để dành cất nhà ở, do đó bà không đồng ý với việc ông R, bà C yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05-11-2010 giữa ông L1 và ông R, bà C. Do đó, bà vẫn giữ yêu cầu ông L1 trả lại cho bà phần đất có diện tích 60m² (ngang 3m, dài 20m) thuộc một phần thửa 814 tờ bản đồ số 08 tại xã Qui Đức, huyện Bình Chánh, không yêu cầu ai khác.

Tại bản tự khai ngày 05-5-2011 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án – Bị đơn ông Nguyễn Thanh L1 trình bày:

Bà T1 là chị ruột của ông. Ông xác nhận là vào ngày 06-4-2008 cha mẹ của ông hợp mặt tất cả các con lại, trong đó thỏa thuận chia đất cho các chị em gái của ông mỗi người một phần đất thuộc thửa 814 tờ bản đồ số 8 tại xã Qui Đức, huyện Bình Chánh có chiều ngang 5m, dài 20m, còn lại bao nhiêu là của ông hết. Do diện tích đất mỗi người được chia có diện tích nhỏ nên khó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cha mẹ cũng như các chị em đồng ý để ông đứng tên đại diện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tiền thuế của bà T3, bà S và bà T1 mỗi người đóng là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), ông yêu cầu các bà đóng góp. Khi đó bà T3, bà S và bà T1 đồng ý để ông bán phần đất được chia là 100m² thuộc một phần thửa 814 của mỗi bà với giá 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và đã giao đủ tiền cho bà T1. Đến ngày 15-10-2009 ông và vợ ông – bà Trần Thị L2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 814 này.

Cũng trong thời gian đó, ông đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 136,9m² thuộc một phần thửa 814 tờ bản đồ số 08 cho anh Tô Quý D và anh D đã đưa cho ông tổng cộng 113.500.000 đồng (một trăm mười ba triệu năm trăm ngàn đồng). Sau đó anh D đã chuyển nhượng lại cho ông Trương Văn R và bà Dương Ngọc C nên có nhờ ông ký lại hợp đồng trực tiếp với ông R, bà C vào ngày 05-11-2010. Hợp đồng chuyển nhượng được ký tại Phòng Công chứng số 7 thành phố Hồ Chí Minh.

Nay bà T1 yêu cầu ông trả lại phần đất có diện tích 60m² (ngang 3m, dài 20m) thuộc một phần thửa 814 tờ bản đồ số 08 tại xã Qui Đức, huyện Bình Chánh thì ông không đồng ý vì ông đã giao đủ số tiền bán đất cho bà T1 rồi.

Đối với yêu cầu độc lập của ông R, bà C thì tại phiên tòa anh D đại diện ông R, bà C yêu cầu hủy hợp đồng và buộc vợ chồng ông trả lại số tiền 213.500.000 đồng (hai trăm mười ba triệu năm trăm ngàn đồng) thì ông cũng đồng ý, việc giao nhận tiền sẽ thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L2 có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh L1 trình bày:

Ông vẫn thống nhất với phần trình bày như trên của ông.

Tại đơn khởi kiện ngày 04-12-2012 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn R và bà Dương Ngọc C có người đại diện theo ủy quyền là anh Tô Quý D trình bày:

Do có nhu cầu về nhà ở nên ngày 05-01-2010 anh có đặt cọc cho ông Nguyễn Thanh L1 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để mua một phần đất có diện tích 136,9m² thuộc một phần thửa 814 tờ bản đồ số 08 tại xã Qui Đức, huyện Bình Chánh. Khi đó ông L1 đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01222/7013909 vào ngày 15-10-2009.

Trong thời gian chờ đợi phía ông L1 làm thủ tục chuyển nhượng, được sự đồng ý của ông L1 thì anh đã chuyển nhượng phần đất này lại cho ông Trương Văn R, bà Dương Ngọc C. Khi đó, ông R và bà C đã đưa cho ông L1 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Ngày 05-11-2010 ông L1 cùng vợ là bà Trần Thị L2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên lại cho ông R, bà C với giá 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Phòng Công chứng số 7 thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình anh đi thực hiện thay thủ tục sang tên đất từ ông Liêm sang ông R, bà C thì có tranh chấp giữa ông L1 và bà T1 nên việc chuyển thuê bị ngưng lại.

Việc giao nhận tiền giữa các bên chỉ thực hiện trong giai đoạn đặt cọc, giai đoạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì giữa các bên chưa thanh toán thêm bất kỳ số tiền nào.

Tại phiên tòa, anh D đã thay đổi yêu cầu là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05-11-2010 giữa ông R, bà C và ông L1, bà L2; đồng thời yêu cầu ông L1 và bà L2 phải trả số tiền 213.500.000 đồng (hai trăm mười ba triệu năm trăm ngàn đồng).

Tại bản tự khai ngày 13-8-2014 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tô Quý D trình bày:

Anh không có yêu cầu giải quyết gì đối với số tiền 13.500.000 đồng (mười ba triệu năm trăm ngàn đồng) mà anh đã đưa cho ông L1. Số tiền này đã có trong phần nghĩa vụ ông L1, bà L2 thực hiện với ông R, bà C rồi. Giữa anh và ông R, bà C sẽ tự thỏa thuận với nhau về số tiền này, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản tự khai ngày 13-8-2014 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Dương Nguyễn Thùy T trình bày:

Số tiền mà anh D dùng để trả cho ông L1 là tiền riêng của anh D, không phải là tài sản chung vợ chồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13-12-2013 – cụ Nguyễn Văn H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị L3 trình bày:

Cụ Nguyễn Văn H và cụ Nguyễn Thị L3 chung sống có tất cả chín người con gồm: Nguyễn Ngọc T1, Nguyễn Ngọc D1, Nguyễn Văn D2, Nguyễn Văn L4, Nguyễn Ngọc T3, Nguyễn Thanh L1, Nguyễn Ngọc T4, Nguyễn Thanh L5 và Nguyễn Thị Thanh S.

Vào ngày 06-4-2008 hai cụ họp mặt tất cả các con lại, trong đó thỏa thuận chia cho các con gái mỗi người một phần thửa đất 814 tờ bản đồ số 8 tại xã Qui Đức, huyện Bình Chánh có chiều ngang 5m, dài 20m, còn lại bao nhiêu là của Nguyễn Thanh L1. Khi hai cụ chia đất thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai cụ cũng như các con gái thống nhất để ông L1 đăng ký quyền sử dụng đất, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ cắt chia cụ thể. Sau đó giữa Nguyễn Ngọc T1 và Nguyễn Thanh L1 thỏa thuận với nhau để Nguyễn Thanh L1 bán đất, cụ thể bán như thế nào thì cụ không biết rõ.

Tại bản tự khai ngày 13-4-2017 - Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L3 gồm ông Nguyễn Ngọc T2, ông Nguyễn Ngọc D1, ông Nguyễn Văn D2, ông Nguyễn Văn L4, bà Nguyễn Ngọc T4 và bà Nguyễn Thị Thanh S trình bày:

Vào ngày 06-4-2008 cha mẹ của các ông bà họp mặt tất cả các con lại, trong đó thỏa thuận chia cho các con gái gồm bà Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Ngọc T4 và bà Nguyễn Thị Thanh S mỗi người một phần thửa đất 814 tờ bản đồ số 8 tại xã Qui Đức, huyện Bình Chánh có chiều ngang 5m, dài 20m, phần ao là của cha mẹ các ông bà, còn lại bao nhiêu là của ông Nguyễn Thanh L1. Khi cha mẹ các ông bà chia đất thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cha mẹ cũng như các con gái thống nhất để ông L1 đăng ký quyền sử dụng đất, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ cắt chia cụ thể.

Sau khi ông L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa ông Liêm và bà Thu mâu thuẫn về tiền bán đất nên dẫn đến tranh chấp.

Vào khoảng tháng 10 năm 2014 thì mẹ của các ông bà mất, đến khoảng tháng 11 năm 2014 thì ông Nguyễn Thanh L5 mất.

Nay các ông bà với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị Liệu trong vụ án này thì các ông bà cũng thống nhất với ý kiến của mẹ các ông bà, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Các ông bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Tại bản tự khai ngày 12-5-2014 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện X có người đại diện theo ủy quyền là chị Nguyễn Thị Thùy L6 trình bày:

Vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông L1 thuộc một phần thửa 814 tờ bản đồ số 08 (BĐDC), bộ địa chính xã Qui Đức, huyện Bình Chánh.

Vị trí đất tranh chấp này đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01222/7013909 vào ngày 15-10-2009 cho ông Nguyễn Thanh L1 và bà Trần Thị L2. Giấy chứng nhận này được cấp đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham dự phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh luận của các bên đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích của các đương sự thì đại diện Viện kiểm sát xét thấy thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử đã được thực hiện đúng các quy định, thành phần Hội đồng xét xử và sự có mặt của thành viên Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa được quy định tại Điều 48, Điều 49, Điều 51, Điều 56 và Điều 63 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối với những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72 và Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T1 đối với ông L1 nhưng do phần đất tranh chấp có diện tích nhỏ hơn so với quy định diện tích tách thửa theo Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05-12-2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên ông Liêm có trách nhiệm trả lại số tiền tương ứng với diện tích đất tranh chấp trên cơ sở thẩm định giá.

Đối với yêu cầu độc lập của ông R, bà C thì ghi nhận sự thỏa thuận của ông D đại diện ông R, bà C và ông L1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05-11-2010, buộc ông L1 và bà L2 có trách nhiệm trả cho ông R, bà C số tiền 213.500.000 đồng (hai trăm mười ba triệu năm trăm ngàn đồng), trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T1 khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh L1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn R và bà Dương Ngọc C tranh

chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh L1. Các mối quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bất động sản các bên đang tranh chấp tọa lạc tại huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 36 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Do cụ Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị Thùy L6, ông Nguyễn Ngọc T2, ông Nguyễn Ngọc D1, ông Nguyễn Văn D2, ông Nguyễn Văn L4, bà Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Thị Thanh S và chị Dương Nguyễn Thùy T5 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về áp dụng pháp luật: Do tranh chấp của các đương sự xảy ra vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực nên Tòa án áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án.

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

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa phía nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T1 yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thanh L1 trả lại phần đất có diện tích 60m² thuộc một phần thửa 814 tờ bản đồ số 08 tại xã Qui Đức, huyện Bình Chánh.

[7] Còn bị đơn ông L1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông cho rằng đã trả 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) đối với 100m² mà bà T1 đã gửi bán.

[8] Hội đồng xét xử xét thấy, qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định, vào ngày 06-4-2008 cụ Nguyễn Văn H và cụ Nguyễn Thị L3 hợp mặt tất cả các con lại, trong đó thỏa thuận chia cho bà Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Ngọc T4 và bà Nguyễn Thị Thanh S mỗi người một phần thửa đất 814 tờ bản đồ số 8 tại xã Qui Đức, huyện Bình Chánh có chiều ngang 5m, dài 20m, còn lại bao nhiêu là của Nguyễn Thanh L1. Khi hai cụ chia đất thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai cụ cũng như các con gái thống nhất để ông L1 đăng ký quyền sử dụng đất, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ cắt chia cụ thể. Bà T1 thì chỉ xác nhận khi đó bà chỉ nhờ ông L1 bán dùm bà một phần đất trong phần của bà được chia với chiều ngang 2m, chiều dài 20m, còn ông L1 thì cho rằng bà T1 nhờ ông bán hết 100m². Tuy nhiên, việc ông L1 cho rằng bà T1 đã đồng ý để ông bán hết 100m² đất là không có chứng cứ để chứng minh. Điều này phù hợp với lời khai của bà T4, bà S với tư cách người làm chứng được ghi nhận tại biên bản hòa giải ngày 02-8-2011 (nay các bà với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị L3); cùng thời điểm bà T4, bà S gửi ông L1 bán 100m² đất mà các bà được chia nhưng ông L1 báo giá bán được là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Như vậy, việc ông

L1 cho rằng ông bán hết 100m² đất của bà T1 với giá 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) là không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, việc bà T1 khởi kiện yêu cầu ông L1 trả lại đất là có cơ sở.

[9] Qua xem xét bản đồ hiện trạng vị trí ngày 06-9-2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì phần đất giữa bà T1 và ông L1 tranh chấp có diện tích là 52,9m²; diện tích này nhỏ hơn so với quy định diện tích tách thửa tối thiểu theo Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05-12-2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên ông L1 có trách nhiệm trả lại số tiền tương ứng với diện tích đất tranh chấp cho bà T.

[10] Theo Chứng thư định giá đất ngày 10-8-2017 của Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới thì giá đất là 4.142.000 đồng (bốn triệu một trăm bốn mươi hai ngàn đồng)/m². Như vậy, tương ứng với 52,9m² đất là 219.111.800 đồng (hai trăm mười chín triệu một trăm mười một ngàn tám trăm đồng).

[11] Đối với yêu cầu độc lập của ông R, bà C: Tại phiên tòa, ông L1 cùng anh D là người đại diện bà C, ông R thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05-11-2010 tại Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông L1, bà L2 và ông R, bà C. Ông L1 và bà L2 sẽ trả cho ông R, bà C số tiền 213.500.000 đồng (hai trăm mười ba triệu năm trăm ngàn đồng). Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này của các đương sự.

[12] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T1 đối với bị đơn ông L1, buộc ông L1 trả cho bà T1 số tiền 219.111.800 đồng (hai trăm mười chín triệu một trăm mười một ngàn tám trăm đồng), trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông L1, bà L2 có ông L1 đại diện và ông R, bà C có anh D đại diện về việc thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05-11-2010 tại Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông L1, bà L2 và ông R, bà C; buộc L1 và bà L2 sẽ trả cho ông R, bà C số tiền 213.500.000 đồng (hai trăm mười ba triệu năm trăm ngàn đồng), trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

[13] Về án phí, theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27-02-2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần diện tích không được chấp nhận 7,1m² với án phí là 1.470.410 đồng (một triệu bốn trăm bảy mươi ngàn bốn trăm mười đồng); bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập được chấp nhận.

[14] Về chi phí tố tụng: Bà T1 đã tạm ứng tổng cộng là 11.057.170 đồng (mười một triệu không trăm năm mươi bảy ngàn một trăm bảy mươi đồng) nhưng do bà T1 chỉ được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên phải chịu một phần chi phí đo vẽ, định giá là 1.308.063 đồng (một triệu ba trăm lẻ tám ngàn không trăm sáu mươi ba đồng). Còn ông L1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà T1 là

9.749.107 đồng (chín triệu bảy trăm bốn mươi chín ngàn một trăm lẻ bảy đồng) cũng như hoàn trả toàn bộ chi phí do vẽ, định giá mà ông R, bà C đã tạm ứng là 4.096.340 đồng (bốn triệu không trăm chín mươi sáu ngàn ba trăm bốn mươi đồng) theo quy định tại Điều 155, Điều 156, Điều 157 và Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[15] Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T1 đối với ông L1 nhưng do phần đất tranh chấp có diện tích nhỏ hơn so với quy định diện tích tách thửa theo Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05-12-2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên ông L1 có trách nhiệm trả lại số tiền tương ứng với diện tích đất tranh chấp trên cơ sở thẩm định giá. Đối với yêu cầu độc lập của ông R, bà C thì ghi nhận sự thỏa thuận của ông D đại diện ông R, bà C và ông L1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05-11-2010, buộc ông L1 và bà L2 có trách nhiệm trả cho ông R, bà C số tiền 213.500.000 đồng (hai trăm mười ba triệu năm trăm ngàn đồng), trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 36, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 179, Điều 184, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Bộ luật dân sự năm 2005; Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T1 đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh L1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 60m² thuộc một phần thửa 814 tờ bản đồ số 08 tại xã Qui Đức, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh L1 trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T1 số tiền 219.111.800 đồng (hai trăm mười chín triệu một trăm mười một ngàn tám trăm đồng), trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Các bên đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bị đơn ông Nguyễn Thanh L1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên

nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Nguyễn Thanh L1, bà Trần Thị L2 (có ông Nguyễn Thanh L1 là người đại diện theo ủy quyền) và ông Trương Văn R, bà Dương Ngọc C (có anh Tô Quý D là người đại diện theo ủy quyền) về việc thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05-11-2010 tại Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông L1, bà L2 và ông R, bà C; buộc L1 và bà L2 sẽ trả cho ông R, bà C số tiền 213.500.000 đồng (hai trăm mười ba triệu năm trăm ngàn đồng), trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Các bên đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp ông Nguyễn Thanh L1 và bà Trần Thị L2 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

3.1 Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.470.410 đồng (một triệu bốn trăm bảy mươi ngàn bốn trăm mười đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu số AC/2010/05431 ngày 08-3-2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T1 còn được nhận lại số tiền chênh lệch là 1.529.590 đồng (một triệu năm trăm hai mươi chín ngàn năm trăm chín mươi đồng).

3.2 Bị đơn ông Nguyễn Thanh L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả tiền cho bà T1 là 10.955.590 đồng (mười triệu chín trăm năm mươi lăm ngàn năm trăm chín mươi đồng).

3.3 Bị đơn ông Nguyễn Thanh L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả tiền cho ông Rền, bà Cam là 10.675.000 đồng (mười triệu sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

3.4 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn R và bà Dương Ngọc C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) mà ông R, bà C đã nộp theo Biên lai thu số AC/2011/01766 ngày 03-01-2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1 Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T1 phải chịu một phần chi phí tố tụng về việc đo vẽ và thẩm định giá là 1.308.063 đồng (một triệu ba trăm lẻ tám ngàn không trăm sáu mươi ba đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 11.057.170 đồng (mười một triệu không trăm năm mươi bảy ngàn một trăm bảy mươi đồng) mà bà T1 đã nộp.

4.2 Bị đơn ông Nguyễn Thanh L1 có trách nhiệm trả lại cho một phần chi phí tố tụng về việc đo vẽ và thẩm định giá nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T1 chi phí đo vẽ, thẩm định giá là 9.749.107 đồng (chín triệu bảy trăm bốn mươi chín ngàn một trăm lẻ bảy đồng), trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Các bên đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp ông Nguyễn Thanh L1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4.3 Bị đơn ông Nguyễn Thanh L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L2 có trách nhiệm trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn R, bà Dương Ngọc C chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ, bản vẽ lập ngày 06-9-2013 và định giá là 4.096.340 đồng (bốn triệu không trăm chín mươi sáu ngàn ba trăm bốn mươi đồng), trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Các bên đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp ông Nguyễn Thanh L1 và bà Trần Thị L2 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T1, bị đơn ông Nguyễn Thanh L1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn R, bà Dương Ngọc C và bà Trần Thị L2 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa

có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND H.BC;
- Chi cục THADS H.BC;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

Trần Thị Hồng Cẩm