TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN NINH HẢI** **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2019/DS-ST
Ngày: 30/11/2019
V/v: *"Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất", "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*& *"Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NINH HẢI - TỈNH NINH THUẬN

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Trang.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Dương Đăng An.
2. Bà Trần Thị Huệ.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Bá Đức – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải - tỉnh Ninh Thuận.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải tham gia phiên tòa:*** Ông Võ Hữu Lục – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 25, 30 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2019/TLST-DS ngày 04/7/2019 về việc *"Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất", "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"&"Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2019/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **bà Nguyễn Thị M. P** – sinh năm 1966. (Có mặt).
Địa chỉ: TT1 – T.H – N.H – Ninh Thuận.
- *Bị đơn:* **ông Huỳnh Văn T** – sinh năm: 1954. (Có mặt).
Địa chỉ: K.H – T.H – N.H – Ninh Thuận.
- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.*
+ **Anh Huỳnh Văn T1** – sinh năm 1974. (Có mặt).
+ **Chị Huỳnh Thị C** – sinh năm 1980. (Có mặt)
Cùng địa chỉ: K.H – T.H – N.H – Ninh Thuận.
- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*
+ **Bà Trần Thị C1** – sinh năm 1957. (Có mặt).
+ **Anh Huỳnh Thanh T2** – sinh năm 1982. (Có mặt).
Cùng địa chỉ: K.H – T.H – N.H – Ninh Thuận.
- *Những người làm chứng:*
1. **Ông Nguyễn C2** – sinh năm 1946. (Có mặt).
2. **Ông Nguyễn Hữu P1** - sinh năm 1971. (Có mặt).

3. **Bà Phạm Thị L** – sinh năm: 1977. (Có mặt).
Cùng địa chỉ: K.H – T.H – N.H – Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị M P trình bày:

Ngày 22/5/2006, ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị C1 được Uỷ ban nhân dân huyện NH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 036145 đối với thửa đất số 249, tờ bản đồ 37-1 xã TH, diện tích đất 168m^2 tọa lạc tại thôn KH- xã TH- huyệnNH. Ngoài ra ông T và bà C1 có diện tích đất 70m^2 giáp với thửa đất 249 nhưng chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 2009, bà có nhận chuyển của vợ chồng ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị C1 diện tích đất khoảng 110m^2 (trong đó diện tích đất 40m^2 chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất 70m^2 đo đạc lại là diện tích 67m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với số tiền 67.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tờ viết tay. Tháng 9/2018, bà tiếp tục nhận chuyển nhượng diện tích 100m^2 còn lại của thửa đất số 249 bao gồm 03 căn nhà cấp 4 (02 căn nhà của ông T, bà C1 và 01 căn nhà của chị Huỳnh Thị C) với số tiền 290.000.000đồng. Các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã TH cho cả hai lần chuyển nhượng vào ngày 20/9/2018 tổng cộng là diện tích168m^2 trong Giấy chứng nhận và diện tích 40m^2 nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/10/2018, bà được Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 572221 đối với thửa đất số 249, tờ bản đồ 37-1, diện tích 168m^2 tọa lạc tại thôn KH, xã TH. Thấy ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị C1 và chị Huỳnh Thị C không có nhà ở nên bà cho ông T, bà C1 ở nhờ 01 căn nhà cấp 4 gắn liền trên diện tích đất 25m^2 đo đạc lại là diện tích 21m^2, chị Huỳnh Thị C ở nhờ 01 căn nhà cấp 4 gắn liền trên diện tích đất 35m^2 đạc lại là diện tích 36m^2 nằm trong thửa đất 249, tờ bản đồ số 37-1.

Nay bà yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Văn T trả lại cho bà diện tích đất 21m^2 và yêu cầu chị Huỳnh Thị C trả lại diện tích đất 36m^2 tất cả tại thửa đất 249, tờ bản đồ 37-1. Căn nhà cấp 4 gắn liền trên diện tích đất 36m^2 và căn nhà cấp 3A gắn liền trên diện tích đất 21m^2 cùng trên thửa đất số 249, ông T, anh T1 và chị C tự tháo dỡ, di rời. Bà không đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2018 giữa bà và ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị C1, chị Huỳnh Thị C.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Huỳnh Văn T trình bày như sau:

Ngày 22/5/2006, hộ vợ chồng ông, bà Trần Thị C1 và các con được Ủy ban nhân dân huyện NH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 036145 đối với thửa đất 249, tờ bản đồ 37-1, diện tích 168m^2. Năm 1999, con trai ông là Huỳnh Văn T1 lấy vợ, vợ chồng ông cho diện tích 25m^2 (theo đo đạc lại là diện tích 21m^2) để xây nhà cấp 4 và năm 2019 phá xây lại là nhà cấp 3A. Năm 2007, con gái ông là Huỳnh Thị C lập gia đình, không có chỗ ở nên vợ chồng ông cho diện tích 35m^2 đất (đo đạc lại là diện tích 36m^2) và con gái ông đã xây dựng căn nhà cấp 4 từ năm 2007. Việc tặng cho chỉ nói miệng. Các con của ông ngoài chỗ ở này không có chỗ ở nào khác.

Vào năm 2012, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị MP diện tích đất khoảng 80m^2 (trong đó diện tích 40m^2 nằm trong giấy chứng nhận và diện tích

40 m^2 phía trước nằm ngoài giấy chứng nhận). Khoảng tháng 9/2018, vợ chồng ông tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị MP căn nhà cấp 4 gắn liền trên diện tích đất khoảng diện tích 70m^2 tại thửa đất nói trên. Tổng cộng vợ chồng ông có chuyển nhượng cho bà P diện tích 150m^2 trong đó nằm trong giấy chứng nhận đo đạc thực tế là diện tích 109 m^2 và diện tích 40m^2 đất phía trước không nằm trong giấy chứng nhận.

Bà P hỏi cán bộ địa chính xã về thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng thì được biết diện tích đất 109 m^2 nằm trong sổ đỏ không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà P nói vợ chồng ông bây giờ muốn làm được giấy chứng nhận thì vợ chồng ông phải chuyển giao toàn bộ diện tích đất còn lại của thửa đất 249 gồm phần đất vợ chồng ông đã cho các con Huỳnh Văn T1, Huỳnh Thị C vào năm 1999 và 2007 để bà P đứng tên. Sau này khi Nhà nước làm xong con đường bờ kè lối đi vào phần đất của bà P và phần đất của các con ông thì bà P sẽ tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T1 và chị C. Nếu không bà P không trả số tiền còn lại 100.000.000 đồng. Vợ chồng ông nghe bà P nói vậy nên mới đồng ý ký giấy tờ sang nhượng để bà P đứng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 168m^2 tại thửa đất số 249. Thực tế vợ chồng ông không có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị MP phần diện tích đã cho các con T1 vào năm 1999 và C vào năm 2007. Các con ông đã xây nhà và ở từ đó đến nay. Ngoài các căn nhà này các con ông không có chỗ ở nào khác.

Nay bà Nguyễn Thị MP yêu cầu ông trả lại diện tích đất mà vợ chồng ông đã cho anh T1, chị C và phải tháo dỡ nhà trên đất thì ông không đồng ý . Ông yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2018 giữa vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị MP đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là diện tích 57m^2 mà vợ chồng ông đã cho các con ông vào năm 1999 và năm 2007, không có tranh chấp với các con và đề nghị Tòa án công nhận các diện tích đất này cho các con ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C1: Thống nhất với lời trình bày của ông Huỳnh Văn T.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Huỳnh Văn T1 trình bày:

Vào năm 1999, anh được cha mẹ là ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị C1 cho 01 diện tích đất 21m^2 tại thửa đất 249. Khi cho chỉ nói miệng không làm giấy tờ. Anh đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 21m^2 vào năm 1999 và ở từ đó đến năm 2019, do căn nhà cấp 4 đã xuống cấp nên anh phá bỏ và xây lại căn nhà cấp 3A và đất chưa được tách sổ vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha mẹ anh. Anh cũng như cha mẹ anh là ông T, bà C1 không chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị MP căn nhà cấp 4 (nay là cấp 3A) gắn liền diện tích 21m^2 tại thửa đất 249. Đây là căn nhà duy nhất mà vợ chồng anh cùng các con đang sinh sống từ năm 1999 đến nay và anh không có căn nhà nào khác. Khi cha mẹ anh bán đất cho bà P anh không ký vào hợp đồng chuyển nhượng.

Nay anh yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2018 giữa ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị C1, chị Huỳnh Thị C và bà Nguyễn Thị MP đối với diện tích 21m^2 thuộc thửa 249, tờ bản đồ 37-1 xã TH và đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất này cho anh.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị Huỳnh Thị C trình bày:

Vào năm 2007, chị được cha mẹ là ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị C1 cho 01 diện tích đất 36m^2 tại thửa đất 249 và chị có khai hoang thêm diện tích đất phía trước khoảng 15m^2. Khi cho chỉ nói miệng không làm giấy tờ. Cùng thời gian này chị có xây dựng căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 50m^2 đo đạc thực tế có diện tích 59m^2 và đất chưa được tách sổ vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha mẹ chị. Chị cũng như cha mẹ chị là ông T, bà C1 không chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị MP căn nhà cấp 4 gắn liền diện tích 36m^2 tại thửa đất 249 chị đang sinh sống. Đây là căn nhà duy nhất mà vợ chồng chị cùng các con đang ở ngoài ra chị không có căn nhà nào khác. Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng tại xã TH là hợp đồng đã được soạn sẵn, bà P đã có mặt từ trước. Chị không đọc hợp đồng, bà P nói chị ký xong để bà P giao tiền cho mẹ chị. Bà P có hứa là sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ kêu cán bộ địa chính xã TH xuống đo đạc và khi nào bà được cấp sổ sẽ tách phần đất của nhà chị và anh trai chị cho anh chị và chị. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ở xã TH về chị có mời cán bộ địa chính xã xuống đo đạc để tách nhưng cán bộ địa chính xã trả lời là không tách sổ được và đến nay bà P cũng không thực hiện lời hứa.

Nay chị yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2018 giữa ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị C1, chị Huỳnh Thị C và bà Nguyễn Thị MP đối với diện tích 36m^2 thuộc thửa 249, tờ bản đồ 37-1 xã TH và đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất này cho chị.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Thanh T2 trình bày:

Anh có biết việc cha mẹ anh là ông T, bà C1 có chuyển nhượng đất cho bà P. Anh không ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Trước khi chuyển nhượng vào năm 1999 và 2007, cha mẹ anh có cho anh trai anh diện tích đất 21m^2 và chị gái anh diện tích đất 35m^2 tại thửa đất số 249. Anh chị của anh đã làm nhà trên đất và ở từ đó đến nay.

Tại phiên tòa hôm nay anh có ý kiến: Bà Nguyễn Thị MP hãy xem xét lại vì cha mẹ anh, anh Huỳnh Văn T1, chị Huỳnh Thị C không có chuyển nhượng căn nhà đang ở gắn liền diện tích đất 21m^2 và 36m^2 tại thửa đất số 249. Thực tế bà P mua bao nhiêu thì lấy bằng đó. Phần diện tích 110 m^2 tại thửa đất 249 mà ông T, bà C1 đã chuyển nhượng anh không có ý kiến gì cả, đồng ý với việc chuyển nhượng của ông T, bà C1 và đồng ý việc tặng cho đất giữa cha mẹ anh và anh T1, chị C.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tranh luận và đề nghị Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích đất của anh T1, chị C và công nhận việc tặng cho đất giữa ông T, bà C1 và anh T1, chị C.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng:* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị MP về buộc ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị C1, chị Huỳnh Thị C, anh Huỳnh Văn T1 trả diện tích 21m^2 và diện tích 36m^2 tại thửa đất số 249. Bà P hoàn trả giá trị 02 căn nhà cho chị C và anh T1 theo biên bản định giá tài sản ngày 12/9/2019.

Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Văn T1, chị Huỳnh Thị C về hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2018 giữa ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị C1 với bà Nguyễn Thị MP đối với diện tích đất mà ông T, bà C1 đã tặng cho anh T1, chị C.

- Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc các đương sự phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa.

Căn cứ kết quả xét hỏi công khai tại phiên tòa.

Sau khi Hội đồng xét xử sơ thẩm nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] **Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết:**

Nguyên đơn khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu: Trả lại diện tích đất 21m^2 và diện tích đất 36m^2, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Theo quy định tại các Điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử xác định: Các quan hệ pháp luật của vụ án cần giải quyết gồm: *"Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất","Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".*

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Văn T1 và chị Huỳnh Thị C, nhận thấy:

[2.1] Tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận: Lúc chuyển nhượng đất nguyên đơn có biết căn nhà của anh T1 và chị C tồn tại trên đất nhưng nghĩ là đất của vợ chồng ông T nên không nói gì với anh T1, chị C và anh T1, anh T2 không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Khi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 572221 đối với thửa đất số 249, tờ bản đồ 37-1, diện tích 168m^2 tọa lạc tại thôn KH, xã TH ngày 30/10/2018 cho nguyên đơn, Sở Tài nguyên và Môi trường không xuống hiện trường đất để đo đạc lại.

[2.2] Tại phiên tòa bị đơn ông Huỳnh Văn T trình bày: Trên thực tế vợ chồng ông chỉ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị MP diện tích 109m^2 tại thửa đất 249, tờ bản đồ 37-1 xã TH làm 02 lần: lần 1 vào năm 2012 chuyển nhượng diện tích 80m^2 (trong đó diện tích 40m^2 nằm trong giấy chứng nhận và diện tích 40 m^2 nằm ngoài giấy chứng nhận). Tháng 9/2018, vợ chồng ông tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị MP căn nhà cấp 4 gắn liền trên diện tích khoảng 70m^2 tại thửa đất nói trên. Vợ chồng ông không chuyển nhượng phần diện tích 57 m^2 đất của các con ông vì năm 1999, vợ chồng ông đã cho con trai Huỳnh Văn T1 diện tích đất 21m^2 và năm 2007 cho con gái Huỳnh Thị C diện tích đất 36m^2 việc tặng cho chỉ nói miệng không làm giấy tờ. Trong hợp đồng chuyển nhượng ghi diện tích 168 m^2 là vì bà P có nói: *Bà đã hỏi cán bộ địa chính nếu ghi trong hợp đồng là 110 m^2 thì sẽ không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P vì diện tích đất còn lại không đủ điều kiện để làm sổ. Bà P nói bây giờ muốn làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải*

chuyển giao toàn bộ diện tích đất còn lại của thửa đất 249 phần đất vợ chồng ông đã cho anh Huỳnh Văn T1, chị Huỳnh Thị C vào năm 1999 và 2007 để bà P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này khi Nhà nước làm xong con đường bờ kè lối đi vào phần đất của bà P và phần đất của anh T1, chị C thì bà P sẽ tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để phần đất cho anh T1, chị C. Đề nghị hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/9/2018 giữa vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị MP đối với phần đất đã cho các con của ông và đề nghị Tòa án công nhận vì vợ chồng ông không tranh chấp đối với việc tặng cho này.

[2.3] Tại phiên tòa anh Huỳnh Văn T1 trình bày: Năm 1999, anh được cha mẹ anh là ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị C1 cho diện tích 21m^2. Anh đã xây dựng căn nhà cấp 4 ở từ năm 1999 đến năm 2019 do căn nhà cấp 4 đã xuống cấp nên anh đã xây dựng lại căn nhà cấp 3A nhưng chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là căn nhà duy nhất mà vợ chồng anh cùng các con đang sinh sống ngoài ra ông không có căn nhà nào khác (BL số 80, 93). Anh không ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/9/2018. Anh đề nghị Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/9/2018 giữa cha mẹ anh và bà Nguyễn Thị MP đối với diện tích đất 21m^2 vì đã có hành vi lừa dối và công nhận việc tặng cho giữa cha mẹ anh và anh đối với diện tích đất này cho anh.

[2.4] Tại phiên tòa chị Huỳnh Thị C trình bày: Vào năm 2007, cha mẹ chị là ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị C1 đã cho chị diện tích 36m^2 tại thửa đất số 249 và chị có khai hoang thêm diện tích 15m^2 theo đo đạc lại là diện tích 23m^2. Chị đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất nhưng chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị cũng như cha, mẹ chị không có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị MP căn nhà cấp 4, gắn trên diện tích đất 36m^2. Đây là căn nhà duy nhất mà vợ chồng bà cùng các con đang sinh sống ngoài ra chị không có căn nhà nào khác (BL số 79, 92). Bà P đã hứa là sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà P sẽ mời cán bộ địa chính xuống tách phần diện tích đất 21m^2 và diện tích đất 36m^2 cho anh em chị. Chị đợi bà P mời cán bộ địa chính nhưng bà P không mời nên chị mời anh Ch là cán bộ địa chính xã TH xuống đo đạc nhưng anh Ch nói không tách được sổ vì phần diện tích tách ra không đủ làm sổ. Chị đề nghị Tòa án án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/9/2018 giữa cha mẹ chị và bà Nguyễn Thị MP đối với diện tích đất 36m^2 vì bà P đã có hành vi lừa dối và công nhận việc tặng cho giữa chị và cha mẹ chị đối với diện tích đất này cho chị.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2018: Về hình thức: Hợp đồng lập bằng văn bản được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã TH là đúng quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự. Về nội dung: Trong hợp đồng chỉ ghi chuyển nhượng diện tích 168m^2 đất không có nhà trên đất nhưng các bên đều thừa nhận trên đất có 03 căn nhà và anh T1, anh T2 (là con ông T, bà C1) không ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng mà chỉ đề nghị hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2018 giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà C1, chị C đối với phần diện tích đất 57m^2 (trong đó của T1 là diện tích 21m^2, chị C là diện tích 36m^2).

[4] Lời khai của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T, bà C1, anh T1, chị C phù hợp với lời khai của những người làm chứng tại phiên tòa là ông C3, ông P1, bà L; phù hợp với tài liệu do Tòa án thu thập.

[4.1] Tại biên bản lấy lời khai (BL98) và tại phiên tòa ông Nguyễn C3 trình bày: Ông có biết việc ông T cho các con đất và các con ông T đã làm nhà trên ở từ đó đến nay. Vợ chồng ông T chỉ bán phần đất có căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông T, không có bán 02 căn nhà và đất của các con ông T vì nếu bán thì các con ông T không có chỗ ở.

[4.2] Tại biên bản lấy lời khai (BL96) và tại phiên tòa bà L trình bày: Lời trình bày của ông C3 là đúng sự thật khách quan. Vợ chồng ông T, bà C1 chỉ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị MP một căn nhà cấp 4 tại thửa đất 249. Bà P có nói với bà là chỉ mua căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông T và sẽ xây một bức tường để ngăn giữa đất của bà và đất của chị C, anh T1. Bà có thấy anh Ch là cán bộ địa chính của xã TH xuống đo đất nhà ông T. Việc này mọi người trong thôn KH xã TH đều biết.

[4.3] Tại biên bản lấy lời khai (BL 97) và tại phiên tòa ông P1 trình bày: Khi anh T1 xây nhà bà P có điện thoại nói với ông: "Mai em rảnh xuống gỡ giùm chị cái chảo ra cho thằng T1 cất nhà lên khỏi đụng vào cái chảo".

[4.4] Tại biên bản xác minh ngày 29 tháng 10 năm 2019 tại Ban quản lý thôn KH, xã TH (BL số 107) thể hiện: *Năm 1999, ông Huỳnh Văn T có cho ông Huỳnh Văn T1 diện tích hơn 20m^2 tại thửa đất số 249 và ông T đã xây dựng nhà ở. Đến năm 2007, ông Huỳnh Văn T cho bà Huỳnh Thị C diện tích đất 35m^2 tại thửa đất 249 để xây dựng nhà ở. Ông T và bà C1 chỉ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị MP diện tích khoảng 110m^2 tại thửa đất 249 trong đó có căn nhà cấp 4 không có chuyển nhượng căn nhà cấp 4 của bà Huỳnh Thị C và căn nhà cấp 3A của ông Huỳnh Văn T1 cho bà Nguyễn Thị MP*.

[4.5] Tại Công văn số 1926/VPĐKĐ Đ-CNNH ngày 01/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Ninh Hải: Thửa đất 249, tờ bản đồ số 37-1, diện tích 168m^2 nếu chỉ chuyển nhượng diện tích đất 110m^2, diện tích đất còn lại là 58m^2 không đủ điều kiện để tách thửa đất (BL số 77).

[4.6] Tại biên bản xác minh ngày 26/11/2019 do Tòa án lập (BL 116): Anh Nguyễn Văn Ch cán bộ địa chính xã TH trình bày: *Trước khi làm hợp đồng bà C có lên Ủy ban xã mời cán bộ địa chính xuống để đo đạc tách sổ và anh có xuống xem xét lại hiện trạng và đã trả lời cho bà C là không tách sổ được. Sau này xảy ra tranh chấp thì anh có trực tiếp xuống diện tích đất để khảo sát với mục đích về hòa giải.*

[4.7] Xét Giấy thỏa thuận ngày 18/8/2018 (BL 01, 115) do nguyên đơn nộp cho Tòa án có nội dung: *Tôi tên Huỳnh Thị C - sinh năm 1980, tại KH. Nay tôi viết giấy này theo yêu cầu của chị MP. Sau khi làm kè cửa ngõ của nhà tôi chuyển về mặt biển. Nếu tôi sai lời hứa tôi sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm*. Tại phiên tòa nguyên đơn trình bày đây là giấy do nguyên đơn nhờ người viết theo ý của nguyên đơn nhưng chữ ký "C" là do bà C1 (mẹ chị C) ký chứ không phải do chị C ký. Mục đích viết như vậy là để chị C mở cổng đi lên bờ kè, không mở cổng đi qua đất mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của ông T.

[5] Từ những chứng cứ như đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử nhận thấy bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị MP đã có hành vi lừa dối bên chuyển nhượng khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2018 đối với diện tích 21m^2 gắn liền với nhà cấp 3A của anh Huỳnh Văn T1 tương ứng là các điểm SEFG thuộc thửa 440 và diện tích đất 36m^2 gắn liền với nhà cấp 4 của chị Huỳnh Thị C tương ứng là các điểm MNGH thuộc thửa 439, tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 37-1 xã TH tọa lạc tại thôn KH, xã TH, huyện NH theo trích lục bản đồ địa chính ngày 13/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh Ninh Hải. Ông

Huỳnh Văn T, bà Trần Thị C1, anh Huỳnh Văn T1, chị Huỳnh Thị C không có tranh chấp về hợp đồng miệng tặng cho quyền sử dụng đất vào năm 1999 và 2007 và đều yêu cầu Tòa án công nhận nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Huỳnh Văn T1, chị Huỳnh Thị C và ý kiến tranh luận của bị đơn ông Huỳnh Văn T, không chấp nhận ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Tuyên bố hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị C1, chị Huỳnh Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị MP đối với diện tích đất 21m^2 và diện tích đất 36 m^2 tại thửa đất 249 nay là các thửa 440, 439 tờ bản đồ số 37-1 xã TH tọa lạc tại thôn KH, xã TH, huyện NH theo trích lục bản đồ địa chính ngày 13/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh Ninh Hải.

Công nhận Hợp đồng miệng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị C1 và anh Huỳnh Văn T1 năm 1999 đối với diện tích 21m^2. Anh Huỳnh Văn T1 được quyền quản lý sử dụng diện tích 21m^2 thuộc thửa đất số 440 tương ứng là các điểm SEFG, tờ bản đồ số 37-1 xã TH tọa lạc tại thôn KH, xã TH, huyện NH theo trích lục bản đồ địa chính ngày 13/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh Ninh Hải.

Công nhận Hợp đồng miệng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị C1 và chị Huỳnh Thị C năm 2007 đối với diện tích 36m^2. Chị Huỳnh Thị C được quyền quản lý, sử dụng diện tích 36 m^2 thuộc thửa đất số 439 tương ứng là các điểm MNGH, tờ bản đồ số 37-1 xã TH tọa lạc tại thôn KH, xã TH, huyện NH theo trích lục bản đồ địa chính ngày 13/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh Ninh Hải.

Bà Nguyễn Thị MP được quyền quản lý, sử dụng diện tích 109m^2 thuộc thửa đất số 438 tương ứng là các điểm MBCDESN, tờ bản đồ số 37-1 xã TH tọa lạc tại thôn KH, xã TH, huyện NH theo trích lục bản đồ địa chính ngày 13/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh Ninh Hải.

Về chi phí đo đạc, định giá tài sản và án phí:

Về chi phí đo đạc, định giá tài sản là: Chi phí đo đạc định giá là 2.600.000^đ (*hai triệu sáu trăm ngàn đồng)* ông Huỳnh Văn T đồng ý chịu. Do bà Nguyễn Thị MP đã nộp tạm ứng số tiền trên nên ông T phải hoàn trả cho bà P số tiền 2.600.000^đ *(hai triệu sáu trăm ngàn đồng)* chi phí đo đạc và định giá tài sản.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị MP phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào: Các điều 26, 35, 39, 147, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 116, 122 ,130, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

2. Tuyên bố:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị MP đối với bị đơn ông Huỳnh Văn T về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất đối với diện tích 57m^2 tại thửa đất số 249, nay là các thửa 439, 440 tờ bản đồ 37-1 tọa lạc tại thôn KH, xã TH.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Huỳnh Văn T1, chị Huỳnh Thị C.

3. Tuyên xử:

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị C1, chị Huỳnh Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị MP đối với diện tích 21m^2 và diện tích đất 36 m^2 tại thửa đất 249 nay là các thửa 440, 439 tờ bản đồ số 37-1 xã TH tọa lạc tại thôn KH, xã TH, huyện NH, tỉnh Ninh Thuận. *Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 13/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh Ninh Hải.*

Công nhận Hợp đồng miệng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị C1 và anh Huỳnh Văn T1 năm 1999 đối với diện tích 21m^2. Anh Huỳnh Văn T1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 21m^2 thuộc thửa đất số 440 tương ứng là các điểm SEFG, tờ bản đồ số 37-1 xã THtọa lạc tại thôn KH, xã TH, huyện NH, tỉnh Ninh Thuận. *Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 13/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh Ninh Hải.*

Công nhận Hợp đồng miệng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị C1 và chị Huỳnh Thị C năm 2007 đối với diện tích 36m^2. Chị Huỳnh Thị C được quyền quản lý, sử dụng diện tích 36 m^2 thuộc thửa đất số 439 tương ứng là các điểm MNGH , tờ bản đồ số 37-1 xã TH tọa lạc tại thôn KH, xã TH, huyện NH, tỉnh Ninh Thuận. *Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 13/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh Ninh Hải.*

Bà Nguyễn Thị MP được quyền quản lý, sử dụng diện tích 109m^2 thuộc thửa đất số 438 tương ứng là các điểm MBCDESN, tờ bản đồ số 37-1 xã TH tọa lạc tại thôn KH, xã TH, huyện NH, tỉnh Ninh Thuận. *Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 13/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh Ninh Hải.*

Các đương sự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật.

Ông Huỳnh Văn T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị MP số tiền **2.600.000^đ** (*hai triệu sáu trăm ngàn đồng)* chi phí đo đạc và định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người có nghĩa vụ thi hành chậm thi hành án thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4. Về án phí: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị MP phải chịu **900.000^đ** *(chín trăm ngàn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000^đ *(ba trăm ngàn đồng)* do bà Nguyễn Thị MP đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0019389 ngày 02/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận. Nguyên đơn còn phải nộp **600.000^đ** *(sáu trăm ngàn đồng).*

Hoàn lại cho anh Huỳnh Văn T1 số tiền 300.000^đ *(ba trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019481, ngày 13/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Hoàn lại cho chị Huỳnh Thị C số tiền 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019480, ngày 13/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

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, 7a 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. Quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 30/11/2019).

(*Kèm theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 13/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh Ninh Hải*)

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Ninh Hải;
- THA dân sự huyện Ninh Hải;
- Lưu (hồ sơ, án văn)./.

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

(đã ký)

Ngô Thị Trang