

Bản án số: 42/2024/DS-ST

Ngày: 13-06-2024

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; Tranh chấp HĐCNQSD đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT, TP. CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Kim Hưng**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Chung Khánh Nghị**.

2. Ông **Nguyễn Viết Ngoan**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Mỹ Hằng** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Sáu** - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2024 về 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: 470/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phạm Văn O**, sinh năm 1968

Địa chỉ: Khu vực TP, phường TH, quận N, thành phố C.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Nhí E**, sinh năm 1993; Địa chỉ: Khu vực Tân Phước, phường Tân Hưng, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 07/03/2024). – Có mặt

- Bị đơn: Ông **Phạm Văn L**, sinh năm 1978 - Có mặt

Địa chỉ: Khu vực PL1, phường TN, quận N, thành phố C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1966 – Xin vắng mặt

Địa chỉ: Khu vực TP, phường TH, quận N, thành phố C.

2. Bà **Đàm Thị Cẩm T**, sinh năm 1980 - Có mặt

3. Bà **Phạm Thị B**, sinh năm 1966 – Xin vắng mặt

Cùng địa chỉ: Khu vực PL1, phường TN, quận N, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 13/09/2023, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Văn O, và tại phiên tòa bà Phạm Thị Nhí E là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn ông Phạm Văn O được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất diện tích 57,4m², thửa đất số 1908, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc khu vực Phúc Lộc 1, phường Trung Nhứt, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ “Q”02397 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ cấp ngày 30/9/2009.

Về nguồn gốc thửa đất 1908 có được do mẹ ruột là bà Cao Thị N tặng cho. Vào năm 2009, bà N có cho đất cho bốn anh E trong đó có bị đơn ông Phạm Văn L, tuy nhiên sau khi ông L được cho đất thì ông L chuyển nhượng đất cho người khác và về trên phần đất nguyên đơn được cho để cất nhà ở (do ông O không ở trên phần đất đang tranh chấp mà ở phần đất bên vợ tại phường TH), đến năm 2012 khi ông O đến phần đất tranh chấp để trông coi, quản lý thì phát hiện ông L đã tự ý cất nhà nhưng do thấy ông L gặp khó khăn về kinh tế và nghĩ tình anh E ruột nên cho ông L ở tạm trên phần đất tranh chấp nhưng khi được ở trên đất thì ông L muốn chiếm luôn phần đất của nguyên đơn nên đến năm 2019 thì ông O có thưa đến chính quyền địa phương rồi dịch bệnh Covid, bận việc gia đình nên kéo dài đến nay.

Nay ông O có nhu cầu sử dụng phần đất trên nên yêu cầu vợ chồng bị đơn ông Phạm Văn L có trách nhiệm tháo dỡ nhà để giao trả cho nguyên đơn phần diện tích đất qua đo đạc là 50,9m² tại thửa đất 1908 nêu trên. Ngoài ra, do tình nghĩa anh E nên nguyên đơn hỗ trợ chi phí tháo dỡ di dời nhà cho bị đơn với số tiền 30.000.000 đồng.

Đối với phần diện tích đất 6,5m² tại vị trí B do bà Phạm Thị B (chị ruột ông O) đang sử dụng thuộc một phần thửa đất 1908 thì giữa ông O và B tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với việc ông L cho rằng có thỏa thuận chuyển nhượng đất tranh chấp với ông L là hoàn toàn không có nên không có việc gia đình nguyên đơn nhận số tiền 5.000.000 đồng như bị đơn trình bày, vì vậy qua yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý.

* Bị đơn ông Phạm Văn L trình bày:

Ông là em ruột của nguyên đơn ông O. Vào năm 2009, giữa ông và ông O có thỏa thuận về việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại thửa 1908 mà ông O đang yêu cầu, do chỗ anh E nên giá chuyển nhượng vừa bán vừa cho với giá là 30.000.000 đồng, khi hai bên thống nhất thì ông đã thanh toán cho vợ ông O là bà Nguyễn Thị L số tiền 5.000.000 đồng, sau đó thì ông cất nhà O cho đến nay. Đối với số tiền 25.000.000 đồng lại thì thỏa thuận trong hạn 02 năm sẽ thanh toán nhưng khi đến hạn ông đưa tiền cho ông O thì ông không nhận nói là ai bán đất

giá này, do vậy đến nay ông chỉ thanh toán cho ông O được 5.000.000 đồng. Do chỗ anh E nên các bên không làm giấy tờ chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng lời nói.

Nay ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng lời nói) giữa ông và ông O vào năm 2009 để công nhận cho ông được quyền sử dụng phần diện tích đất qua đo đạc là 50,9m² và ông sẽ thanh toán cho ông O số tiền còn lại là 25.000.000 đồng, vì ngoài phần đất này, vợ chồng ông không còn phần đất nào khác để ở.

Ngoài ra, khi bà Cao Thị N (chết ngày 07/10/2014) còn sống thì bà có cho bốn anh chị em mỗi người phần diện tích đất vào năm 2009, cụ thể: Bà Phạm Thị Bo, ông Phạm Văn O mỗi người được cho diện tích bằng nhau, ông Phạm Văn Út cho diện tích ngang 9m, dài 25m (vì bà N ở cùng nhà với ông U nên ông U được cho diện tích đất nhiều hơn để trong trường hợp bà N có bệnh thì ông U bán một phần diện tích đất lo cho bà N), còn ông được cho phần diện tích đất ngang 6m, dài 25m; phần diện tích đất được cho các anh chị em đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng người. Theo đó sau khi cho đất cho các con thì bà N ở cùng nhà với ông Phạm Văn U cho đến khi bà qua đời, sau khi bà N qua đời thì việc thờ cúng tại nhà ông U nhưng nay ông U đã chuyển nhượng phần đất cho bà Phạm Thị B vào khoảng năm 2023, vì vậy ông U không còn ở trên phần đất được cho nên hiện nay bà B là người thờ cúng cha mẹ.

Mặc khác, khi bà N cho đất cho mỗi người con thì có thống nhất là khi bà N già yếu các anh chị em cùng góp chăm lo, nuôi dưỡng mẹ nhưng khi về già chỉ có ông chăm sóc, nuôi dưỡng nên ông đã bán phần diện tích đất được cho vào năm 2009 (ngay sau khi được cho đất) để nuôi dưỡng mẹ già, sau khi bán đất thì ông và ông O mới thỏa thuận việc chuyển nhượng đất nên ông mới về phần đất tranh chấp cất nhà ở cho đến nay. Vì vậy, ông không đồng ý tháo dỡ di dời nhà theo yêu cầu của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Nguyễn Thị L: Bà là vợ ông O, bà thống nhất với lời trình bày của ông O.

- Bà Đàm Thị Cẩm T: Bà là vợ ông L, bà thống nhất với lời trình bày của ông L.

- Bà Phạm Thị B: Bà là chị ruột của nguyên đơn, bị đơn. Về nguồn gốc đất tranh chấp đúng như ông O trình bày; Việc ông L ở trên phần đất tranh chấp là do ông L đã bán phần diện tích mẹ ruột (bà N) đã cho nên ông về cất nhà trên thửa đất tranh chấp và ông O đã cho ông L ở nhờ trên đất, còn việc ông L có thỏa thuận chuyển nhượng đất tranh chấp với ông O không thì bà không biết. Đối với phần nhà của bà đã cất lên qua một phần diện tích đất của thửa 1908 nếu người có quyền sử dụng đất yêu cầu bà tháo dỡ thì bà tháo dỡ trả lại đất. Bà yêu cầu được vắng mặt khi Tòa án triệu tập tham gia tố tụng.

Quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của đương sự Tòa án đã tiến hành

xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp theo quy định. Hội đồng thẩm định xác định phần đất tranh chấp có diện tích 50,9m² và trên đất có nhà của bị đơn có kết cấu khung thép tiền chế + khung gỗ, mái tole, vách tole, không trần, nền gạch tàu + gạch men, diện tích 47,34m².

Sau khi thụ lý Tòa án đã tiến hành hòa giải động viên nhưng các đương sự vẫn không thỏa thuận được cách thức giải quyết vụ án nên đưa ra xét xử theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, đồng thời phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B, bà Nguyễn Thị L vắng mặt tại phiên tòa nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà.

[2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết*: Xét tại đơn khởi kiện nguyên đơn ông O yêu cầu bị đơn ông L trả lại phần diện tích đất cho ở nhờ. Về phía bị đơn có yêu cầu phản tố là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông được quyền sử dụng phần đất tranh chấp. Do vậy, đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Về nội dung*: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 50,9m², loại đất ODT thuộc một phần thửa đất số 1908, tờ bản đồ số 06, tọa lạc khu vực Phúc Lộc 1, phường Trung Nhứt, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ do ông Phạm Văn O đứng tên quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ “Q”02397 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ cấp ngày 30/9/2009.

[3.2] Nguyên đơn, bị đơn thống nhất rằng khi mẹ ruột là bà Cao Thị N còn sống đã tặng cho các con các diện tích đất gồm: Bà Phạm Thị B, ông Phạm Văn O (phần diện tích tại thửa 1908 – đất tranh chấp) mỗi người được cho diện tích đất bằng nhau, ông Phạm Văn U được cho diện tích ngang 9m, dài 25m, còn ông Phạm Văn L được cho phần diện tích đất ngang 6m, dài 25m và các anh chị em đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng người vào năm 2009. Tuy

nhiên, sau khi được bà N cho đất thì ông L đã chuyển nhượng phần diện tích đất cho người khác vào năm 2009 và về trên phần đất của ông O cất nhà sinh sống.

[3.3] Bị đơn cho rằng khi các anh chị em nhận đất được cho thì phải có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng cho bà N nhưng khi bà N bị bệnh thì không ai lo nên ông mới phải chuyển nhượng đất để có tiền lo cho bà N; và giữa ông với ông O thỏa thuận về việc chuyển nhượng phần diện tích đất đang tranh chấp với giá 30.000.000 đồng và ông đã thanh toán cho ông O số tiền 5.000.000 đồng vào năm 2009 (thỏa thuận bằng lời nói). Nhưng nguyên đơn cho rằng không có những sự việc như bị đơn trình bày.

[3.4] Xét tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 08/5/2019 (Bút lục 36) ông L trình bày “Sau này đến năm 2009, mẹ tôi là bà Cao Thị N khỏe lại nên mẹ có kêu tất cả anh chị em lại chia đất....và tôi xin ra riêng chứ không ở chung gia đình.”. Ngoài ra, các đương sự thống nhất rằng sau khi bà N cho đất cho các con thì bà N ở cùng với ông U là người được cho đất nhiều nhất, cũng như sau khi bà N chết thì hiện nay bà B là người thờ cúng. Do vậy, việc ông L cho rằng chuyển nhượng phần đất được cho năm 2009 để chăm lo bà N trong lúc bà N khỏe mạnh, cùng với việc thỏa thuận ông U người được cho diện tích đất nhiều để chăm lo cho bà N là không phù hợp với lời trình bày của chính ông, cũng như ông không có chứng cứ chứng minh về điều kiện khi anh chị em được cho đất như ông trình bày.

[3.5] Đối với việc bị đơn cho rằng có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp với ông O nên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng để công nhận cho ông được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp và ông sẽ thanh toán cho ông O số tiền 25.000.000 đồng còn lại. Thấy rằng, việc bị đơn đưa ra yêu cầu nhưng không có chứng cứ chứng minh; mặc khác với tình tiết mà bị đơn trình bày thì theo quy định tại Điều 129, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng không thể công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn nếu có phát sinh.

[3.6] Từ những phân tích trên, việc nguyên đơn đưa ra căn cứ yêu cầu được bị đơn thừa nhận, còn bị đơn không đưa ra chứng cứ chứng minh đối với yêu cầu phản tố. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 91 và khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp.

[4] Ngoài ra, tuy qua xác minh ở địa phương thì bị đơn không có chỗ ở nào khác nhưng thấy rằng trước đó ông L đã được cho phần diện tích đất 150m² (gần gấp 03 lần phần diện tích đất ông O được cho) nhưng ông đã chuyển nhượng cho người khác, vì vậy ông phải chịu hậu quả từ hành vi do ông xác lập.

[5] Đối với việc nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ di dời nhà trên đất tranh chấp cho ông L số tiền 30.000.000 đồng, xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên ghi nhận.

[6] Đối với phần diện tích đất 6,5m² tại vị trí B do bà Phạm Thị B (chị ruột ông O) đang sử dụng thuộc một phần thửa đất 1908, các đương sự không yêu cầu giải

quyết nên Tòa án không đặt vấn đề xem xét giải quyết, khi đương sự có yêu cầu sẽ giải quyết thành vụ án khác.

[7] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành đo đạc thẩm định và định giá tài sản với chi phí là 5.300.000đ (Năm triệu ba trăm nghìn đồng). Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận.

[9] Xét đề nghị giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013;
- Các Điều 129, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*** Tuyên án:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc bị đơn ông Phạm Văn L và người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị Cẩm T có trách nhiệm tháo dỡ vật kiến trúc để giao trả cho nguyên đơn ông Phạm Văn O phần đất có diện tích 50,9m² (tại vị trí A), loại đất ODT thuộc một phần thửa đất số 1908, tờ bản đồ số 06, tọa lạc khu vực Phúc Lộc 1, phường Trung Nhứt, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ “Q”02397 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ cấp ngày 30/9/2009 cho ông Phạm Văn O đứng tên quyền sử dụng đất. Vị trí, kích thước các cạnh của phần đất được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 56/TTKTTNMT ngày 10/5/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ (Đính kèm).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Phạm Văn O hỗ trợ chi phí tháo dỡ di dời vật kiến trúc trên đất tranh chấp cho bị đơn ông Phạm Văn L với số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền

còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Phạm Văn L phải chịu số tiền 5.300.000đ (Năm triệu ba trăm nghìn đồng) chi phí. Công nhận ông Phạm Văn O đã tạm ứng số tiền 5.300.000 đồng nên bị đơn ông L phải có trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn ông O số tiền 5.300.000đ (Năm triệu ba trăm nghìn đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn L phải chịu tiền án phí là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ từ số tiền tạm ứng án phí 750.000 đồng mà ông đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ theo biên lai thu tiền số 0005375 ngày 24/5/2024 được chuyển thành án phí; Như vậy, ông L được nhận lại số tiền còn dư là 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông Phạm Văn O được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ theo biên lai thu tiền số 0005118 ngày 04/01/2024.

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 thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Hoàng Thị Kim Hưng

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
TÒA**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN

Nguyễn Viết Ngoan

Chung Khánh Nghị

Hoàng Thị Kim Hưng