

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **62/2020/DS-ST**
Ngày 31-8-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vọng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Hương
2. Ông Nguyễn Văn Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Châu Thị Hoài Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một không tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thành phố T mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 223/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2020 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2020/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2020/QĐST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Ngọc H, sinh năm 1970; HKTT: Ấp M, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; hiện cư trú tại: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp:

1.1. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1982; HKTT: Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

1.2. Anh Trần Bảo A, sinh năm 1989; HKTT: ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh;

Cùng địa chỉ liên lạc: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/3/2020).

2. Bi đơn: Bà Nguyễn Thanh X, sinh năm 1952; cư trú tại: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

3.1. Bà Lê Thị Bích T, sinh năm 1952; cư trú tại: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.2. Bà Nguyễn Thị P; cư trú tại: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 5 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn H1 và anh Trần Bảo A trình bày:

Ngày 17/7/2003, bà Võ Thị Ngọc H có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Bích T một phần đất có diện tích 112m² (chiều ngang 4m và chiều dài 28m), tọa lạc tại khu 3, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 28.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng thì hai bên chỉ lập giấy viết tay mà không tiến hành lập hợp đồng công chứng, chứng thực và bà H đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng đất cho bà T. Đến năm 2005, bà H tiến hành xây dựng nhà trên đất và sinh sống ổn định từ cho đến nay mà không ai tranh chấp hay có ý kiến phản đối gì.

Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị P được phân chia di sản do cha mẹ để lại vào năm 2002 nhưng bà P chưa làm thủ tục tách thửa để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 15/3/2002, bà P đã chuyển nhượng lại phần diện tích đất này cho bà Lê Thị Bích T; ngày 17/7/2003, bà T chuyển nhượng lại cho bà H. Ngày 08/12/2017, bà H làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì được biết bà Nguyễn Thanh X (là chủ sở hữu của phần đất giáp ranh đất bà H) đã tự ý kê khai đăng ký toàn bộ phần đất của bà P được chia (nay là phần đất của bà H) và bà X đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 587xxx ngày 22/5/2008 đứng tên bà Nguyễn Thanh X. Bà H đã nhiều lần liên hệ đề nghị bà X điều chỉnh lại diện tích đất sử dụng thực tế của bà X để trả lại cho bà H phần đất đã nhận chuyển nhượng của bà P nhưng bà X không đồng ý. Nay, bà H khởi kiện yêu cầu bà X trả lại cho bà H diện tích đất 112m².

[2]. Bị đơn bà Nguyễn Thanh X đã được Tòa án nhân dân thành phố T triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Tòa án để làm việc, hòa giải và tham gia phiên tòa, nhưng bà X đều vắng mặt không có lý do và cũng không gửi văn bản ghi ý kiến của mình cho Tòa án. Tuy nhiên, theo hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 206/2018/TLST-DS ngày 27/6/2018 (vụ án đã được đình chỉ do bà H rút đơn khởi kiện) thì tại biên bản hòa giải ngày 16/7/2018 bị đơn bà Nguyễn Thanh X trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà để lại. Sau khi cha mẹ chết thì các anh em của bà X tiến hành thỏa thuận chia di sản thừa kế, bà X và bà P được chia mỗi người một phần đất ngang 4m và dài 28m. Phần đất do bà H đang sử dụng có nguồn gốc của bà P chuyển nhượng cho bà T. Việc bà T có chuyển nhượng cho bà H hay không thì bà X không rõ. Bà H tự kê người đến đo đất của bà vào buổi trưa nên bà X không đồng ý ký liên ranh. Bà X không lấn chiếm đất của bà H, bà T nên đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà không đồng ý. Phần đất này do bà P chuyển nhượng cho bà T nên bà X chỉ biết bà T chứ không biết bà H. Trường hợp tách thửa theo quy định của pháp luật thì bà X chỉ đồng ý tách thửa cho bà T chứ không đồng ý tách thửa cho bà H.

[3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích T trình bày: Do có mối quan hệ quen biết với bà Nguyễn Thị Xuân, bà Nguyễn Thị P nên năm 2002 bà T có nhận chuyển nhượng của bà P một phần đất có diện tích ngang 4m và dài 28m tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy viết tay. Đến năm 2003, thì bà T chuyển nhượng lại phần đất này cho bà H cũng bằng giấy viết tay. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà H thì Thủy bà không có ý kiến gì.

[4]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P đã được Tòa án nhân dân thành phố T triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Tòa án để làm việc, hòa giải và tham gia phiên tòa, nhưng bà P đều vắng mặt không có lý do và cũng không gửi văn bản ghi ý kiến của mình cho Tòa án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của bà P được.

[5]. Tại phiên tòa:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn bà Nguyễn Thanh X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị P vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích T vắng, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vụ án được thụ lý và ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là đúng thời hạn theo điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trình tự thụ lý, việc xác minh, thu thập và giao nhận chứng cứ, các văn bản tố tụng đầy đủ đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm;

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nhận thấy, phía nguyên đơn bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định; riêng bị đơn bà X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục gì thêm.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật*: Ngày 15 tháng 5 năm 2020, bà Võ Thị Ngọc H có đơn khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thanh X phải trả lại cho bà H quyền sử dụng đất có diện tích là 112m² là 01 phần trong tổng diện tích đất bà X đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 587xxx ngày 22/5/2008 mang tên bà Nguyễn Thanh X nên đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 166 của Luật Đất đai.

[1.2]. *Về thẩm quyền*: Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[1.3]. *Về sự tham gia phiên tòa của đương sự*: Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thanh X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị P vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập đến tham dự phiên tòa lần thứ hai; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích T vắng, có đơn xin giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử để giải quyết vụ án vắng mặt bà X, bà P và bà T.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của bà P được nhận thừa kế khi chia di sản thừa kế do cha mẹ chết để lại. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà X cũng thừa nhận sau khi phân chia di sản thì bà X và bà P được chia mỗi người một phần đất ngang 04m, dài 28m nằm giáp ranh nhau. Ngày 15/3/2002, bà P đã lập “Giấy sang nhượng” bằng giấy tay để chuyển nhượng phần đất này cho bà Lê Thị Bích T; đến ngày 17/7/2003, bà T chuyển nhượng lại cũng bằng giấy tay cho bà Võ Thị Ngọc H. Khi nhận chuyển nhượng bà H đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho bà T và đến năm 2005, bà H đã xây dựng nhà trên đất và sinh sống ổn định từ đó cho đến nay. Như vậy, trên thực tế có việc chuyển nhượng diện tích đất 112m² giữa bà P và bà T, giữa bà T với bà H và phần đất tranh chấp là một phần diện tích đất nằm trong diện tích đất 717,8 m² thuộc thửa số 2xx, tờ bản đồ số 2x-x, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 587xxx ngày 22/5/2008 mang tên bà Nguyễn Thanh X.

[3]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà P và bà T ngày 15/3/2002 và giữa bà T và bà H ngày 17/7/2003, nhận thấy: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản dưới hình thức “Giấy sang nhượng đất”, nhưng không được công chứng, chứng thực nên đã vi phạm về mặt hình thức. Tại thời điểm chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng là bà P và bà T đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất vì trước khi bà P chuyển nhượng cho bà T thì bà P chưa làm thủ tục tách thửa khi được phân chia thừa kế là quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà P và bà T ngày 15/3/2002 và giữa bà T và bà H ngày 17/7/2003 không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993 và các Điều 691, 692, 693, 707 BLDS năm 1995.

Tuy nhiên, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2019 thể hiện: Trên phần đất tranh chấp có các tài sản gồm 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu tường gạch, mái tole, nền gạch hoa, trần thạch cao, cửa kính do bà H xây dựng năm 2005; 02 mái

che đằng trước và đằng sau nhà có kết cấu mái tole, nền xi măng, cột sắt, vách tole; 01 điện kế. Căn cứ theo quy định tại điểm b.3, mục 2.3, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì “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 Tòa án công nhận hợp đồng”. Đối chiếu quy định của pháp luật thì mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà P và bà T ngày 15/3/2002 và giữa bà T và bà H ngày 17/7/2003 vi phạm các quy định của pháp luật về hình thức và nội dung nhưng sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T thì bà H đã xây dựng nhà kiên cố để ở từ năm 2005 đến nay nhưng phía bà X, bà P và bà T không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì và giữa đất của bà H và bà P đã có ranh đất rõ ràng; việc xây dựng nhà trên đất của bà H 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. Như vậy, theo hướng dẫn của Nghị quyết nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2003 giữa bà H và bà T không bị coi là vô hiệu và đã phát sinh hiệu lực nên việc bà H yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà H là có cơ sở chấp nhận. Ngoài ra, tại Biên bản xác minh ngày 13/4/2018 của Ủy ban nhân dân phường P (BL16), chính bị đơn bà X thừa nhận: “Phần đất 112m² mà bà H đang quản lý, sử dụng là do tôi cho em tôi là bà Nguyễn Thị P vào năm 1995. Thời điểm tôi cho đất em tôi là do chia tài sản thừa kế của cha mẹ và tôi là người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa làm thủ tục tách thửa. Vào năm 2002, tôi đồng ý cho em tôi là bà Nguyễn Thị P chuyển nhượng phần đất 112m² nói trên cho bà Lê Thị Bích T. Nếu được tách thửa thì tôi đồng ý tách thửa cho bà Lê Thị Bích T, không đồng ý tách thửa cho bà Võ Thị Ngọc H”. Như vậy, rõ ràng bà X biết phần diện tích đất tranh chấp đã được bà P chuyển nhượng cho bà T từ năm 2002 và chính bà X cũng là người đồng ý việc chuyển nhượng đất nói trên nhưng khi làm thủ tục xin điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008 bà X vẫn tiến hành đăng ký luôn cả phần diện tích đã được chuyển nhượng cho bà T (nay là đất của bà H) là không phù hợp với thực tế khách quan. Và như phân tích ở trên thì việc chuyển nhượng giữa bà T và bà H được công nhận nên việc bà X chỉ đồng ý làm thủ tục tách thửa cho bà T chứ không đồng ý tách thửa cho bà H là không phù hợp.

[4]. Tại Tòa, quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T là có cơ sở.

[5]. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, định giá tài sản là 1.350.000 đồng, phía bà H tự nguyện chịu.

[6]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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: Các đương sự thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 227, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 5, Điều 99 và Điều 166 của Luật Đất đai;

- 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Nguyễn Thanh X.

2. Bà Võ Thị Ngọc H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 112m², tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là một phần trong tổng diện tích đất 717,8m², thuộc thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 2x-x, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 587xxx (số vào sổ cấp giấy chứng nhận H39xxx), do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 22/5/2008 (được cập nhật biến động ngày 11/4/2017) mang tên bà Nguyễn Thanh X và toàn bộ tài sản gắn liền với đất; đất có tứ cận:

- Phía Đông Bắc giáp đất của bà Nguyễn Thanh X dài 27,57m;

- Phía Tây Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Mỹ H dài 28,72m;

- Phía Đông Nam giáp lối đi tự mở dài 4m;

- Phía Tây Bắc giáp đất ông Nguyễn Quốc T dài 4m.

(Có sơ đồ kèm theo).

3. Bà Võ Thị Ngọc H tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 112m² trên. Bà Nguyễn Thanh X có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng diện tích đất thực tế còn lại sau khi trừ đi diện tích đất của bà Võ Thị Ngọc H là 112m².

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị Ngọc H và bà Nguyễn Thanh X thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6. Đương sự có mặt tại Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại Tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND Tp. Thủ Dầu Một;
- CCTHADS Tp. Thủ Dầu Một;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA, VT.

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

Nguyễn Thế Vọng

