TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TÂN UYÊN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 98/2023/DS-ST
Ngày: 28-9-2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đậu Thị Loan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Thảo;

2. Bà Huỳnh Anh Thư.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Vũ Thị Thuyến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên tham gia phiên tòa***: Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Tân Uyên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 58/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 107/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên toà số: 93/2023/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Hồ Trương Mỹ V, sinh năm 1982; nơi cư trú: đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Khu dân cư Thương mại U, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Đình M, sinh năm 1981; nơi cư trú: khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo uỷ quyền. Có mặt.

- *Bị đơn:*

+ Ông Hồ Quang H, sinh năm 1985; nơi cư trú: đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: khu phố A, đường T, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Bà Hồ Trương Mỹ H, sinh năm 1983; nơi cư trú: đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Trương Mỹ L, sinh năm 1960; nơi cư trú: đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Đắc T, sinh năm 1985; nơi cư trú: khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Ông Hồ Quang T, sinh năm 1927; nơi cư trú: đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Đã chết ngày 09/01/2022).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông T:

+ Bà Hồ Thị Minh N, sinh năm 1958; nơi cư trú: đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Bà Hồ Thị Minh Hiệp, sinh năm 1960; nơi cư trú: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Bà Hồ Thị Huyền Nga, sinh năm 1963; nơi cư trú: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Ông Hồ Quang Hoàng, sinh năm 1964; nơi cư trú: đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Ông Hồ Quang Khải, sinh năm 1971; nơi cư trú: đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Ông Hồ Quang Vinh, sinh năm 1972; nơi cư trú: đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Đình M trình bày:

Vào ngày 17/8/2016, giữa bà Hồ Trương Mỹ V và ông Nguyễn Đắc T có thỏa thuận chuyển nhượng đối với phần đất có diện tích 241m^2, thuộc thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 4, tại phường Tân Phước Khánh, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, với số tiền nhận chuyển nhượng là 980.000.000 đồng, được thể hiện tại "hợp đồng mua bán vào ngày 15/8/2016". Ông T đã nhận đủ số tiền nhận chuyển nhượng của bà V.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, vì một số lý do tế nhị nên bà V có nhờ bố của mình là ông Hồ Quang S đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông S lại ký giấy ủy quyền cho ông T để đi làm các thủ tục pháp lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S. Ông T là người trực tiếp đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, ông Sg đã được cập nhật thông tin chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/9/2016. Bà V là người thanh toán chi phí này.

Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉnh lý sang tên của ông S, tuy nhiên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông T đã giao phần đất nhận chuyển nhượng cho bà V, bà V sau đó đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên đất và sinh sống ổn định từ năm 2017 cho đến nay.

Năm 2021, ông S lâm bệnh nặng và qua đời trong khi đúng vào cao điểm dịch bệnh covid 19, thời điểm đó đang bị áp dụng biện pháp phong tỏa, cách ly y tế, do đó bà V không kịp làm giấy tờ để sang tên lại phần đất nêu trên cho bà trước khi ông S chết.

Sau khi ông S chết, bà V có đề nghị hai em mình là Hồ Quang H và Hồ Trương Mỹ H, ký giấy tờ để sang tên lại thửa đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên cho bà V. Tuy nhiên, bà H và ông H không đồng ý. Bà V đã làm đơn đề nghị UBND phường Tân Phước Khánh, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tổ chức hòa giải. UBND phường Tân Phước Khánh, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã tổ chức 02 buổi hòa giải nhưng ông H và bà H đã vắng mặt không lý do nên không tổ chức thực hiện hòa giải được.

Do đó, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết với những nội dung yêu cầu sau đây:

- Yêu cầu công nhận cho Hồ Trương Mỹ V là người có quyền sử dụng hợp pháp phần diện có diện tích theo đo đạc thực tế là 261,9m^2, thuộc thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên (nay thuộc phường Tân Phước Khánh, thành phố Tân Uyên), tỉnh Bình Dương. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB149562, số vào sổ cấp GCN: CH00450 do Uỷ ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 15/6/2010, được Uỷ ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên chỉnh lý sang tên cho cho ông Hồ Quang S ngày 12/9/2016.

- Công nhận bà Hồ Trương Mỹ V là người có quyền sở hữu hợp pháp căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 100m^2 gắn liền với phần đất nêu trên do bà V xây dựng vào năm 2017.

- Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB149562, số vào sổ cấp GCN: CH00450 do Uỷ ban nhân dân huyện (nay là

thành phố) Tân Uyên cấp ngày 15/6/2010, được Uỷ ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên chỉnh lý sang tên cho cho ông Hồ Quang S ngày 12/9/2016.

Về quan hệ nhân thân của ông Hồ Quang S: Ông S có vợ là Trương Mỹ L, có ba người con là Hồ Trương Mỹ V, Hồ Trương Mỹ H, Hồ Quang H. Cha của ông S là ông Hồ Quang T (chết năm 2022), mẹ là bà Lê Thị Bu (chết năm 2016). Ông T và bà B có 07 người con, gồm: Ông Hồ Quang ung, bà Hồ Thị Minh N, bà Hồ Thị Minh H, bà Hồ Thị Huyên N, ông Hồ Quang H, ông Hồ Quang K, ông Hồ Quang V.

Bị đơn ông Hồ Quang H trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về quan hệ nhân thân của ông Hồ Quang S.

Đối với phần đất có diện tích 261,9m^2, thuộc thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 4 tại phường Tân Phước Khánh, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB149562, số vào sổ cấp GCN: CH00450 ngày 15/6/2010, chỉnh lý sang tên cho cho ông Hồ Quang S ngày 12/9/2016 thì ông H hoàn toàn không biết gì liên quan đến phần đất này cho đến khi bà V nộp đơn khởi kiện tranh chấp lên Toà án và nghe bà L nói là miếng đất này bà V đã cho ông S. Cho đến hiện nay ông H vẫn không biết phần đất này nó nằm ở vị trí nào, hiện trạng ra sao. Ông H xác định hiện nay bà V đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất nêu trên cùng với tài sản gắn liền trên đất.

Ông H xác định không có liên quan gì đến toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V. Không có tranh chấp gì đến phần đất cũng như tài sản trên đất, không có công sức gì đóng góp đối với phần đất và tài sản trên đất. Không yêu cầu gì trong vụ án. Nếu bà V có chứng cứ cho rằng phần đất nêu trên là do ông S đứng tên giùm bà V được pháp luật công nhận thì Toà án công nhận cho bà V. Ông H không có ý kiến gì đối với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản. Không có yêu cầu phản tố.

Bị đơn bà Hồ Trương Mỹ H trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về quan hệ nhân thân.

Về nguồn gốc tài sản tranh chấp: Phần đất có diện tích 261,9m^2, thuộc thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 4 tại phường Tân Phước Khánh, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB149562, số vào sổ

cấp GCN: CH00450 ngày 15/6/2010, chỉnh lý sang tên cho cho ông Hồ Quang S ngày 12/9/2016. Bà H hoàn toàn không biết gì liên quan đến phần đất này cho đến khi bà V nộp đơn khởi kiện tranh chấp lên Toà án. Cho đến hiện nay bà H vẫn không biết phần đất này nó nằm ở vị trí nào, hiện trạng ra sao. Bà H xác định cho đến thời điểm hiện nay không hề tranh chấp gì đối với bà V, cũng như tranh chấp phần đất nêu trên, cũng như không đòi hỏi hay tranh chấp quyền thừa kế đối với phần đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà H xác định không tranh chấp gì đối với bà V, không yêu cầu chia tài sản nêu trên. Tài sản nêu trên là do bà V mua nhờ cha là ông S đứng tên giùm, giờ ông S chết rồi thì trả lại cho bà V. Bà H không có yêu cầu gì trong vụ án. Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V. Không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Mỹ L trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về quan hệ nhân thân của ông S.

Vào ngày 17/8/2016, bà Hồ Trương Mỹ V có thỏa thuận với ông Nguyễn Đắc T chuyển nhượng đối với phần đất có diện tích 241m2, thuộc thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 4, tại phường Tân Phước Khánh, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Theo nội dung thỏa thuận giữa hai bên thì giá chuyển nhượng là 980.000.000 đồng. Ngày 22/8/2016, hai bên ra Văn phòng công chứng Bình Chuẩn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toàn bộ quá trình thỏa thuận mua bán, nhận chuyển nhượng bà V trực tiếp thoả thuận với bên chuyển nhượng, bà V trực tiếp thanh toán tiền cho ông T, nhưng khi ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì để bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Quang S (cha ruột của bà V) đứng tên giùm. Sự việc này có thỏa thuận cụ thể trong nội dung hợp đồng mua bán ngày 17/8/2016, có bà V, ông S, ông T và bà L ký tên xác nhận. Ngày 22/8/2016 tại Văn phòng công chứng Bình Chuẩn hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bên nhận chuyển nhượng ghi tên ông Hồ Quang S, giá tiền ghi là 75.000.000 đồng (thực tế là 980.000.000 đồng). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông S lại ký giấy ủy quyền cho ông T để đi làm các thủ tục pháp lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, đã đươc chỉnh lý sang tên cho cho ông Hồ Quang S ngày 12/9/2016.

Bà L xác định phần đất này là của cá nhân bà V trực tiếp đứng ra nhận chuyển nhượng, thanh toán tiền, ông S chỉ đứng giùm tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng bà V có xây 01 căn nhà cấp 4 sinh sống ổn định từ sau

khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Còn vợ chồng bà L thì sống ở Thành phố Hồ Chí Minh, thi thoảng mới lên thăm con gái và không liên quan gì đến phần đất này.

Bà L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà V. Không có tranh chấp gì trong vụ án. Không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đắc T trình bày bày:

Ông T không có quan hệ họ hàng, thân tích gì với ông Hồ Quang S và bà Hồ Trương Mỹ V. Ông T biết hai người này vì có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 4, tại phường Tân Phước Khánh, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương vào năm 2016.

Phần đất này do ông T nhận chuyển nhượng từ người khác vào năm 2016 bằng hình thức ký hợp đồng ủy quyền. Sau đó chuyển nhượng lại cho bà V vào tháng 8/2016, cụ thể quá trình chuyển nhượng; Ngày 17/8/2016, ông T và bà V có thỏa thuận chuyển nhượng đối với phần đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 980.000.000 đồng. Hai bên không ký hợp đồng đặt cọc mà ký hợp đồng mua bán trước rồi sau đó đến ngày 22/8/2016 mới ra Văn phòng công chứng Bình Chuẩn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toàn bộ quá trình thỏa thuận mua bán, nhận chuyển nhượng đều trực tiếp thỏa thuận với bà V, bà V trực tiếp thanh toán tiền cho ông T, nhưng không biết lý do vì sao bà V lại yêu cầu khi ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì để bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Quang S (cha ruột của bà V) đứng tên. Sự việc này có thỏa thuận cụ thể trong nội dung hợp đồng mua bán ngày 17/8/2016. Tại Văn phòng công chứng Bình Chuẩn ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bên nhận chuyển nhượng ghi tên ông Hồ Quang S, giá tiền ghi là 75.000.000 đồng (thực tế là 980.000.000 đồng đã được bà V thanh toán cho ông T). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông S lại ký giấy ủy quyền cho ông T để đi làm các thủ tục pháp lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S (Bà V là người chi trả thù lao cho ông T). Ông T là người trực tiếp đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, ông S đã được cập nhật thông tin chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/9/2016.

Khi ông T chuyển nhượng cho bà V phần đất nêu trên thì hoàn toàn là đất trống, sau đó bà V có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 để sinh sống. Theo ông T biết thì bà V chỉ nhờ ông S đứng tên giùm tên trên hợp đồng chuyển nhượng cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì lý do cá nhân, sự việc này vợ ông S là bà L cũng biết. Do đó yêu cầu của bà V cũng phù hợp với thực tế. Ông T thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà V.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Quang T (Chết ngày 09/01/2022) - bà Hồ Thị Minh N; bà Hồ Thị Minh H; bà Hồ Thị Huyền N; ông Hồ Quang H; ông Hồ Quang K; ông Hồ Quang V thống nhất trình bày:

Do ông Hồ Quang T chết sau ông Hồ Quang S do đó các con của ông T được đưa vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên, phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 4 tại phường Tân Phước Khánh, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ BB149562, số vào sổ cấp GCN: CH00450 do Uỷ ban nhân dân thành phố Tân Uyên cấp ngày 12/9/2016 cho ông Hồ Quang S và tài sản gắn liền với đất các đương sự xác định hoàn toàn không liên quan. Không có bất kỳ yêu cầu gì và không tranh chấp gì với tài sản trên.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc: Yêu cầu công nhận cho Hồ Trương Mỹ V là người có quyền sử dụng hợp pháp phần diện có diện tích theo đo đạc thực tế là 261,9m^2, thuộc thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường Tân Phước Khánh, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB149562, số vào sổ cấp GCN: CH00450 do Uỷ ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 15/6/2010, được Uỷ ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên chỉnh lý sang tên cho ông Hồ Quang S ngày 12/9/2016. Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB149562, số vào sổ cấp GCN: CH00450 do Uỷ ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 15/6/2010, được Uỷ ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên chỉnh lý sang tên cho ông Hồ Quang S ngày 12/9/2016.

Xác định lại yêu cầu bà Hồ Trương Mỹ V được quyền sử dụng 01 căn nhà cấp 4 có diện tích theo đo đạc thực tế là 50.1m^2 có kết cấu tường gạch xây tô, nền gạch men, mái tôn có gắn la phông, cửa sắt gắn liền với đất.

Đối với 02 cửa sắt; 01 nhà xưởng có kết cấu mái tôn, khung sắt, nền gạch men; 01 gác lửng có kết cấu mái tôn, khung sắt, nền gạch men, 01 cầu thang sắt để đi lên gác; 02 hồ cá. Nguyên đơn xác định không có tranh chấp và không yêu cầu Toà án giải quyết, khi xây dựng không xin giấy phép xây dựng, trường hợp khi có yêu cầu tháo dỡ thì nguyên đơn đồng ý tháo dỡ theo quy định.

Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

- Vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về xét xử sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được công bố tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Trương Mỹ V đối với bị đơn ông Hồ Quang H và bà Hồ Trương Mỹ H về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm về tố tụng: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 261,9m^2, thuộc thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 4 tại phường Tân Phước Khánh, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Do đó, căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án về tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[1.2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng của thửa đất tranh chấp:

Theo hồ sơ cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tân Uyên thể hiện: Phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 261,9m^2, thuộc thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 4 tại phường Tân Phước Khánh, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã được Uỷ ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB149562, số vào sổ cấp GCN: CH00450 cho ông Trần Thanh S và bà Nguyễn Thị Thái D vào ngày 15/6/2010, được Uỷ ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên chỉnh lý sang tên cho ông Hồ Quang S vào ngày 12/9/2016.

Phần đất này có nguồn gốc do ông S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đắc T, theo Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 22/8/2016 tại Văn Phòng Công chứng Bình Chuẩn. Nguyên đơn bà V cho rằng bà là người trực tiếp thoả thuận nhận chuyển nhượng đối với phần đất tranh chấp, là người thanh toán tiền cho ông T, vì lý do cá nhân nên có nhờ ông Sg đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung của "Hợp đồng mua bán ngày 17/8/2016" thể hiện "... sau này khi ông S hưởng thọ 80 tuổi hoặc mất thì bà Hồ Trương Mỹ V sẽ lấy lại. Do số tiền chuyển nhượng bà V đã trả đủ cho bên bán, ông Hồ Quang S không cần thanh toán bất kỳ một khoản nào...", hợp đồng được bà V, ông T, ông S, bà L cùng ký tên lăn tay xác nhận. Đến ngày 22/8/2016, ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S. Ngày 12/9/2016 ông S được Uỷ ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên, bà V đã xây dựng 01 căn nhà cấp bốn trên đất để sinh sống ổn định từ năm 2017 cho đến nay.

Năm 2021, ông S chết, các bị đơn không đồng ý làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất đối với thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 4 tại phường Tân Phước Khánh, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[2.2] Quá trình giải quyết các bị đơn thừa nhận và không phản đối đối với những tài liệu, chứng cứ nguyên đơn đưa ra. Đây là các tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.3] Bà L là vợ ông S và là mẹ của nguyên đơn, bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định ông S chỉ đứng tên giùm cho bà V

trên Hợp đồng chuyển nhượng cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T xác định bà V là người trực tiếp thỏa thuận mua bán chuyển nhượng đất, giao tiền cho ông T. Bà V có nhờ ông S đứng tên giùm nên ông T mới ký Hợp đồng chuyển nhượng với ông S. Xét thấy, lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với lời khai của bà L, bà H, ông T phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong vụ án như hợp đồng mua bán ngày 17/8/2016.

[2.4] Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc số 261-2023 ngày 18/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tân Uyên thể hiện diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế là 261,9m^2, diện tích thửa đất số 1293 được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 241m^2. Đối với diện tích 20,9m^2 xét thấy bà Hồ Trương Mỹ V là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và qua xác minh tại UBND phường Tân Phước Khánh ranh giới giữa thửa đất số 1293 với các thửa đất 1248, 1583 là hàng rào, tường nhà được xây dựng kiên cố và từ trước đến nay không có tranh chấp về ranh giới đất.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên có đủ căn cứ để xác định ông Hồ Quang S chỉ đứng tên giùm trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận cho nguyên đơn là người có quyền sử dụng hợp pháp phần diện có diện tích theo đo đạc thực tế là 261,9m^2, thuộc thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 4, tại phường Tân Phước Khánh, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương là có căn cứ.

[2.6] Đối với yêu cầu Công nhận bà Hồ Trương Mỹ V là người có quền quản lý, sử dụng hợp pháp căn nhà cấp 4 gắn liền với phần đất tranh chấp: Xét thấy, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/5/2023 thể hiện, 01 căn nhà cấp 4 có diện tích theo đo đạc thực tế là 50.1m^2 có kết cấu tường gạch xây tô, nền gạch men, mái tôn có gắn la phông, cửa sắt. Theo nội dung biên bản xác minh, cũng như các hoá đơn mua bán vật liệu xây dựng có căn cứ xác định là của bà V xây dựng. Hiện nay bà V đang trực tiếp quản lý, sử dụng đối với căn nhà cấp 4 này, các đương sự trong vụ án không có tranh chấp với căn nhà này. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà V là có cơ sở chấp nhận.

[2.7] Đối với 02 cửa sắt; 01 nhà xưởng có kết cấu mái tôn, khung sắt, nền gạch men; 01 gác lửng có kết cấu mái tôn, khung sắt, nền gạch men, 01 cầu thang sắt để đi lên gác; 02 hồ cá. Nguyên đơn xác định không có tranh chấp và không yêu cầu Toà án giải quyết, khi xây dựng không xin giấy phép

xây dựng, trường hợp khi có yêu cầu tháo dỡ thì nguyên đơn đồng ý tháo dỡ theo quy định. Do đó, không đặt ra xem xét.

[3] Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 9.000.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu và đã nộp đủ.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: 7.787.006 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 của 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: Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên tại phiên toà nguyên đơn tự nguyện chịu án phí sơ thẩm, xét thấy là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 180; khoản 1 Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 3; khoản 3 Điều 100; Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Trương Mỹ V đối với bị đơn ông Hồ Quang H và bà Hồ Trương Mỹ H về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Bà Hồ Trương Mỹ V được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 261,9m^2, thuộc thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 4 tại phường Tân Phước Khánh, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

- Kiến nghị Uỷ ban nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB149562, số vào sổ cấp GCN: CH00450 do Uỷ ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 15/6/2010 cho ông Trần Thanh S và bà Nguyễn Thị Thái D, được Uỷ ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên chỉnh lý sang tên cho cho ông Hồ Quang S ngày 12/9/2016 để điều chỉnh, cấp lại cho bà Hồ Trương Mỹ V theo nội dung tại quyết định của bản án này.

- Bà Hồ Trương Mỹ V được quyền sử dụng 01 căn nhà cấp 4 có diện tích theo đo đạc thực tế là 50.1m^2 có kết cấu tường gạch xây tô, nền gạch men, mái tôn có gắn la phông, cửa sắt gắn liền với đất.

2. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng 9.000.000 đồng. Bà V phải chịu và đã nộp đủ.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: 7.787.006 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Trương Mỹ V tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 26.157.500 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005797 ngày 07/3/2022, số AA/2021/0007827 ngày 30/6/2023 và AA/2021/0007871 ngày 12/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên. Trả lại cho bà Hồ Trương Mỹ V 25.857.500 đồng

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Nếu vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- THADS thành phố Tân Uyên;
- Đương sự;
- Lưu HS, AV.

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

Đậu Thị Loan