TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2024/DS-ST
Ngày 24 - 5 - 2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Trần Quỳnh Phương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Văn Tân

Bà Đoàn Thị Thanh Phượng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Khoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:** bà Lâm Kim L, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tầng G, số B, ngách A, ngỏ 60, đoạn 2, đường M, khóm E, phường N, khu T, quận Đ, thành phố T 243, Đài Loan.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: ông Lê Hoàng N, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Khóm A, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bị đơn: bà Lâm Hồng N1, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Khóm C, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1: ông Triệu Đăng K, sinh năm 1986. Địa chỉ: 1/75, ấp V, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B

Địa chỉ: số G, đường L, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Đ, Phó giám đốc Văn phòng đăng kí đất đai tỉnh B.

3.2. Bà Bùi Thị T, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Khóm C, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

3.3. Ông Võ Minh T1, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Khóm C, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, ông T1: ông Triệu Đăng K, sinh năm 1986. Địa chỉ: 1/75, ấp V, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3.4. Cháu Võ Lâm Hoàng L1, sinh ngày 06/4/2007

3.5. Cháu Võ Lâm Phi L2, sinh ngày 06/4/2007

Cùng địa chỉ: khóm C, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Hoàng L3, P: ông Võ Minh T1, sinh năm 1984; bà Lâm Hồng N2, sinh năm 1984. Địa chỉ: Khóm C, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

(Ông N, ông K có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn do ông Lê Hoàng N đại diện trình bày:

Khoảng năm 1999, bà Lâm Kim L lấy chồng bên Đài Loan. Sau khi đi nước ngoài, bà L gởi tiền về cho cha mẹ mua đất cất nhà, hiện nay là nhà đất đang tranh chấp giữa bà L và bà N2. Toàn bộ tiền mua đất, cất nhà đều do bà L chi trả, bà L gởi tiền về cho cha mẹ để mua đất và xây dựng nhà ở; bà L để cha mẹ bà đứng tên dùm vì lúc đó người nước ngoài không được đứng tên đất đai, nhà cửa. Năm 2002, ông Lâm Văn Ú đã được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 9/7/2002 với diện tích đất là 345m^2, đất toạ lạc tại xã P (nay là phường L), huyện G, tỉnh Bạc Liêu. Đến ngày 25/5/2009, ông Lâm Văn Ú, bà Bùi Thị T thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất là 350,1m^2, đất toạ lạc tại ấp C (nay là khóm C), xã P (nay là phường L), huyện G, tỉnh Bạc Liêu.

Khi bà L gởi tiền về cho gia đình thì chỉ ghi là gởi tiền, không ghi rõ là gởi tiền mua đất, cất nhà; những lần chuyển tiền về do bà T, chị C nhận, về chứng từ chứng minh bà T, chị C nhận tiền của bà L để mua đất, cất nhà thì hiện tại phía nguyên đơn chưa cung cấp được, sẽ cung cấp sau cho Toà án. Đối với các chứng từ đã nộp cho Toà án (25 chứng từ) từ tháng 12/2010 đến tháng 01/2019 với tổng số tiền đã gởi là 82.520 đô la M (do bà C, bà N2 nhận) thì gởi về cho bà N2 để sửa chữa nhà, không phải là tiền mua đất, cất nhà do thực tế đất sang nhượng từ ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Hồng H1 từ khoảng năm 1999-2000, nhà thì xây dựng khoảng năm 2001.

Năm 2020, cha bà L là ông Lâm Văn Ú chết nên anh chị em trong nhà gồm: Lâm Trường G, Lâm Hồng C1, Lâm Văn H2, Lâm Thị T2 và mẹ bà L là bà Bùi Thị T làm "Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế theo pháp luật".

Mẹ bà L là bà Bùi Thị T cũng có làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (50% quyền sử dụng diện tích đất là 350,1m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên) cho bà Lâm Hồng N2. Đối với bà L thì có "Văn bản từ chối nhận di sản thừa kế" ngày 11/3/2020, theo đó bà L từ chối nhận di sản ông Lâm Văn Ú để lại (50% quyền sử dụng diện tích đất là 350,1m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên).

Việc kí các thủ tục nêu trên là để hợp thức hoá việc bà N2 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/5/2009 với diện tích đất là 350,1m^2 chứ thực tế nhà, đất vẫn là của bà Lâm Kim L, bà N2 chỉ là người đứng tên dùm thể hiện tại "Đơn cam kết ngày 31/7/2020".

Tại "Đơn xin cam kết tài sản riêng" thể hiện nội dung người cam kết bà Lâm Hồng N2 *"có đứng tên trong bằng khoán căn nhà cư ngụ tại khóm C, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu là tài sản riêng của chị tôi"*, nội dung này có ý nghĩa là cấu trúc nhà và toàn bộ diện tích đất 350,1m^2 đất thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 40, đất toạ lạc tại khóm C, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu là tài sản riêng của bà L, bà N2 chỉ là người đứng tên dùm.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu bà N2 trả lại quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế là 368,6m^2 thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 40, đất toạ lạc tại khóm C, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và căn nhà trên đất. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho bà L. Đồng thời, bà L yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 352201 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/5/2020 cho bà L4 Hồng Nhung và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 609108 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/8/2022 cho bà Lâm Hồng N2.

2. Bị đơn do ông Triệu Đăng K đại diện trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L thì bà Lâm Hồng N2 không đồng ý bởi các lý do sau:

Năm 2020, cha bà L là ông Lâm Văn Ú chết nên anh chị em trong nhà gồm: Lâm Trường G, Lâm Hồng C1, Lâm Văn H2, Lâm Thị T2 và mẹ bà N2 là bà Bùi Thị T làm "Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế theo pháp luật". Mẹ bà N2 là bà Bùi Thị T cũng có làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (50% quyền sử dụng diện tích đất là 350,1m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên) cho bà Lâm Hồng N2.

Đối với bà Lâm Kim L thì có *"Văn bản từ chối nhận di sản thừa kế"* ngày 11/3/2020 theo đó bà L từ chối nhận di sản ông Lâm Văn Ú để lại (50% quyền sử dụng diện tích đất là 350,1m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên).

Trên cơ sở đó bà Lâm Hồng N2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 352201 ngày 04/5/2020 cho bà

Lâm Hồng N2 và đến năm 2022 được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 609108 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/8/2022 cho bà Lâm Hồng N2.

Bà N2 thừa nhận bà L có gởi tiền về xây dựng căn nhà chính – là khối công trình 2 theo biên bản xem xét thẩm định của Toà án; còn toàn bộ các công trình kiến trúc khác là do bà N2 tự xây dựng, do bà N2 tự chi trả. Căn nhà chính cất khoảng năm 2001.

Đối với diện tích đất 350,1m^2 thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 40, đất toạ lạc tại khóm C, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu là do cha mẹ bà N2 là ông Lâm Văn Ú, bà Bùi Thị T sang nhượng từ người khác (không nhớ rõ là ai), nguồn tiền là từ tiền của ông Ú, bà T, không phải tiền của bà L gởi về và cũng không có việc bà L nhờ ông Ú, bà T đứng tên dùm nhà, đất. Sau đó, năm 2002, ông Lâm Văn Ú đã được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 9/7/2002 với diện tích đất là 345m^2, đất toạ lạc tại xã P (nay là phường L), huyện G, tỉnh Bạc Liêu. Đến ngày 25/5/2009, ông Lâm Văn Ú, bà Bùi Thị T thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất là 350,1m^2, đất toạ lạc tại ấp C (nay là khóm C), xã P (nay là phường L), huyện G, tỉnh Bạc Liêu.

Sau khi ông Ú chết thì các thành viên trong gia đình cũng đã làm khước từ thừa kế, đồng ý tặng cho bà N2 diện tích đất 350,1 m^2 thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 40, đất toạ lạc tại khóm C, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Và Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B đã Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N2 như đã nêu trên.

Đối với "Đơn xin cam kết tài sản riêng" thể hiện nội dung người cam kết bà Lâm Hồng N2 "*có đứng tên trong bằng khoán căn nhà cư ngụ tại khóm C, phường L, thị xã G, TP . là tài sản riêng của chị tôi*", nội dung này thể hiện cấu trúc nhà chính (khối công trình thứ 2 theo biên bản thẩm định của Toà án) toạ lạc trên diện tích 368,6m^2 đất thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 40, đất toạ lạc tại khóm C, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu là tài sản riêng của bà L, còn diện tích đất 368,6m^2 đất thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 40, đất toạ lạc tại khóm C, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu là tài sản riêng của bà N2 do bà N2 đã nhận tặng cho từ mẹ và các anh chị em trong gia đình tặng.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Bùi Thị T: Nguồn gốc 350,1m^2 đất thuộc thửa số 17, bản đồ số 40 đang tranh chấp giữa L và N2 là do vợ chồng bà sang nhượng từ tiền tích lũy của vợ chồng bà, cụ thể: khoảng năm 2000 (không nhớ chính xác), vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Hồng H1 diện tích đất ngang 6m x 86m với giá 01m ngang là 1,5 lượng vàng 24k, số vàng trả cho vợ chồng ông H, bà H1, vợ chồng bà đã thanh toán xong, vợ chồng bà đã được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/5/2009.

Thời gian sau, con gái bà là Lâm Kim L gửi tiền về cho vợ chồng bà cất nhà, nay là cấu trúc nhà chính tọa lạc trên phần đất tranh chấp giữa L và N2, số tiền xây dựng nhà bao nhiêu bà không nhớ do thời gian đã lâu. Năm 2020, chồng bà là ông

Lâm Văn Ú chết nên các con trong nhà và bà đã làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế theo pháp luật giao toàn bộ phần đất cho Lâm Hồng N2 và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà xác định không có việc bà Lâm Kim L gửi tiền về để vợ chồng bà mua đất, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất có được là từ tiền tích lũy, không phải tiền của bà L gửi về, còn cấu trúc nhà chính (khối công trình thứ 2 theo biên bản thẩm định của Toà án) thì bà thừa nhận tiền do bà L gửi về xây dựng. Đối với tranh chấp giữa bà L và bà N2 bà không ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

Đối với đơn xin cam kết tài sản riêng theo bà nội dung này thể hiện cấu trúc nhà chính (khối công trình thứ 2 theo biên bản thẩm định của Tòa án) là tài sản riêng của bà L, còn diện tích đất 350,1m^2 là tài sản riêng của bà N2 do bà N2 đã nhận tặng cho từ mẹ và các anh chị em trong gia đình.

- Ông Võ Minh T1: là chồng bà N2, đối với đơn xin cam kết tài sản riêng theo ông nội dung này thể hiện cấu trúc nhà chính (khối công trình thứ 2 theo biên bản thẩm định của Tòa án) là tài sản riêng của bà L, còn diện tích đất 350,1m^2 là tài sản riêng của vợ ông do bà N2 đã nhận tặng cho từ mẹ và các anh chị em trong gia đình.

- Cháu Võ Lâm Hoàng L1, cháu Võ Lâm Phi L2 do ông Võ Minh T1, bà Lâm Hồng N2 là đại diện theo pháp luật trình bày: Hai cháu thống nhất ý kiến ông T1, bà N2 đã trình bày.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B: không có ý kiến.

4. ***Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:***

- Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này, thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết, Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Kim L yêu cầu bà N2 trả căn nhà chính (khối công trình thứ 2 theo biên bản thẩm định của Toà án) . Buộc bà Lâm Hồng N2 có trách nhiệm trả giá trị nhà cho bà L là 555.734.736đ. Bà N2 được trọn quyền sở hữu cấu trúc căn nhà chính (khối công trình thứ 2 theo biên bản thẩm định của Toà án).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Kim L yêu cầu bà Lâm Hồng N2 trả quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế là 368,6 m^2 thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 40, đất toạ lạc tại khóm C, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, cũng như yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 352201 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/5/2020 cho bà L4 Hồng Nhung và Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số DH 609108 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/8/2022 cho bà Lâm Hồng N2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà L khởi kiện yêu cầu bà N2 trả lại quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế là 368,6 m^2 thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 40, đất toạ lạc tại khóm C, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và căn nhà trên đất. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho bà L. Đồng thời, bà L yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 352201 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/5/2020 cho bà L4 Hồng Nhung và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 609108 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/8/2022 cho bà L4 Hồng Nhung nên căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

[1.2] Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B, đại diện theo pháp luật của cháu Võ Lâm Hoàng L1, cháu Võ Lâm Phi L2 có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 30/11/2023 và mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp thể hiện phần đất tranh chấp có tứ cạnh như sau:

Hướng Đông giáp với phần đất do bà Lê Thanh H3 đang quản lý sử dụng

Hướng Tây giáp với phần đất do ông Bùi Minh T3 đang quản lý sử dụng.

Hướng Bắc giáp đất ông Tăng Văn T4 đang quản lý sử dụng

Hướng Nam giáp với Quốc lộ A

Tổng diện tích 484.0m^2, trong đó: phần đất thuộc hàng lang quy hoạch Quốc lộ A diện tích 115,4m^2; phần đất ngoài hàng lang quy hoạch Quốc lộ A diện tích 368,6m^2 (thửa 17, tờ bản đồ số 40). Diện tích đất thuộc vị trí 1: 179,2m^2, vị trí 2: 118,8m^2, vị trí 3: 70,6m^2.

Phần đất tranh chấp bà L yêu cầu theo diện tích đo đạc thực tế là 368,6m^2, hiện do bà N2, ông T1, bà T, cháu Phi L2, cháu Hoàng L3 quản lý sử dụng. Trên đất có các công trình là nhà và mái che, sân láng ciment phía sau, trước nhà cùng một số cây ăn trái (cây ăn trái do bà N2 trồng) nhà kết cấu khung cột bê tông cốt thép, có lầu, vách tường xây gạch, nền gạch men...

Về định giá tài sản: đất tranh chấp có đất ở vị trí 1: 2.800.000đ/m^2; vị trí 2: 1.400.000đ, đất trồng cây lâu năm vị trí 3: 100.000đ/m^2.

Phần tài sản trên đất:

- Mái che đơn giá: 649.163đ x 22,8m^2 = 14.800.900đ

- Sân láng ciment trước nhà: 222.932đ x 76,8m^2 = 17.121.177đ

- Khối công trình 1: 5.977.871đ x 78,69m^2 = 470.398.668đ

- Khối công trình 2: 6.022.919đ x 92,27m^2 = 555.734.736đ

- Khối công trình 3: 5.564.014đ x 30,6m^2 = 170.258.828đ

- Khối công trình 4: 2.761.986đ x 35,7m^2 = 98.602.900đ

- Phần sân sau: 222.932đ x 45,6m^2 = 10.165.700đ.

Về cây ăn trái và bảng quảng cáo: bà N2 xác định là của bà, bà không yêu cầu định giá, nếu Tòa buộc giao trả đất thì bà tự tháo dỡ và di dời, không yêu cầu gì.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất với giá mà Hội đồng định giá đã đưa ra tại biên bản định giá ngày 30/11/2023.

Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn xác định bà L gởi tiền về mua đất, cất nhà (khối công trình thứ 2 theo biên bản thẩm định của Toà án); các công trình khác trên đất là do gia đình bà N2 xây dựng.

Tại phiên toà, đại diện bị đơn xác định cấu trúc nhà chính (khối công trình thứ 2 theo biên bản thẩm định của Toà án) do bà L thanh toán chi phí xây dựng; các công trình khác trên đất là do gia đình bà N2 xây dựng.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Kim L yêu cầu bà N2 trả lại quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế là 368,6m^2 thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 40, đất toạ lạc tại khóm C, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và căn nhà trên đất. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho bà L, thấy rằng:

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, bà Lâm Kim L đã cung cấp chứng cứ gồm: Đơn cam kết ngày 31/7/2020, các nhân chứng là Lâm Hồng C1, Lâm Thị T2, Lâm Văn H2, Lâm Trường G cùng với các phiếu chuyển tiền.

Xét thấy, ngày 20/10/2010, ông Lâm Văn Ú và bà Bùi Thị T có lập tờ di chúc với nội dung để lại căn nhà và đất cho con ruột là Lâm Kim L và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 17, bản đồ 40, tổng diện tích 350,1m^2 có chứng thực của UBND xã P, huyện G, tỉnh Bạc Liêu (BL 08, 09). Tuy nhiên, sau khi lập tờ di chúc này thì phần đất không chuyển sang tên bà L do bà sinh sống ở nước ngoài.

Đến khi ông Lâm Văn Ú chết. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận, thể hiện:

- Ngày 09/4/2020, bà Bùi Thị T đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với Lâm Hồng N2, trong đó bà T đồng ý tặng cho riêng toàn bộ tài sản của mình là 50% khối tài sản chung của hai vợ chồng (diện tích 350,1m^2, thửa 17, bản đồ 40) cho bà N2, được chứng thực tại UBND phường L.

- Đồng thời, bà Bùi Thị T cùng các con là Lâm Trường G, Lâm Hồng C1, Lâm Văn H2, Lâm Thị T2 cùng thống nhất đồng ý tặng cho toàn bộ kỷ phần được hưởng thừa kế đối với di sản của ông Ú để lại cho riêng Lâm Hồng N2 được toàn quyền quản lý và định đoạt, được chứng thực tại UBND phường L ngày 09/4/2020.

- Về phần bà Lâm Kim L có Văn bản từ chối nhận di sản thừa kế theo pháp luật của ông Lâm Văn Ú, được hợp thức hóa tại lãnh sự tại Đ ngày 11/3/2020.

- Đến ngày 23/8/2022, bà Lâm Hồng N2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận do được thừa kế và nhận tặng cho đất.

Như vậy, về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà N2 là đúng quy định và phần bà L có văn bản khước từ tài sản thừa kế, nên đối với tờ di chúc lập ngày 20/10/2010 không có giá trị pháp lý để giải quyết.

Việc bà L xác định bà N2 chỉ đứng tên dùm, còn tiền mua đất là bà gửi về cho cha mẹ đứng mua, quá trình Tòa án giải quyết có làm việc với bà Bùi Thị T, bà T xác định nguồn tiền mua đất do vợ chồng bà tích lũy mà có, không phải tiền của bà L gửi về. Căn cứ vào bảng kê tiền gửi của bà L cung cấp thì thời điểm bà L gửi tiền về cho gia đình là từ ngày 13/12/2010 đến lần cuối cùng là ngày 14/01/2019 tổng cộng 25 lần với tổng số tiền 82.520 USD, người nhận là Lâm Hồng C1 (nhận 06 lần) và Lâm Hồng N2 (nhận 19 lần) (BL 36-90) trong khi phần đất vợ chồng ông Ú và bà T nhận chuyển nhượng vào năm 2000, nên việc bà L cho rằng gửi tiền để mua đất là chưa đủ cơ sở để chứng minh. Và số tiền gửi nêu trên cũng không thể hiện gởi tiền sử dụng vào mục đích gì.

Đối với Đơn xin cam kết tài sản riêng lập ngày 31/7/2020 (BL 269) trong đó bà Lâm Hồng N2 xác nhận: *bà có đứng tên trong bằng khoán căn nhà cư ngụ khóm C, phường L, thị xã G, Bạc Liêu là tài sản riêng của chị bà là bà Lâm Kim L. Bà cam kết không có quyền tranh chấp, sang, bán, cầm cố hay khiếu nại gì liên quan đến căn nhà. Sau này nếu có sang, bán, cầm cố phải có ý kiến của bà L.* Có sự chứng kiến của bà T, bà T2, ông G, bà C1, ông T1, 02 người con của ông T1, bà N2, bà N3.

Qua làm việc với các nhân chứng thì chia làm 02 ý kiến trong đó: bà Lâm Hồng C1 xác định (BL 296): *nguồn gốc 350,1m^2 đang tranh chấp là do cha mẹ bà là ông Ú, bà T tự tạo lập nên, nguồn tiền sang nhượng đất là do cha mẹ tự chi trả. Còn căn nhà do em bà là Lâm Kim L gửi tiền về cho cha mẹ xây cất.*

Còn ông Lâm Trường G (BL 299), bà Lâm Thị T2 (BL 294): *nguồn gốc 350,1m^2 đang tranh chấp là do L gửi tiền về cho cha mẹ là ông Ú, bà T để mua đất và xây dựng nhà ở, L để cha mẹ đứng tên dùm vì người nước ngoài không được đứng tên, bà N2 cũng chỉ là người đứng tên dùm nên mới có đơn xin cam kết tài sản riêng do N2 ký vào ngày 31/7/2020.*

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất không yêu cầu Toà án xác minh ông Lâm Văn H2, bà Lâm Mộng N4, ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Hồng H1 (là người chuyển nhượng đất) nên Tòa án không tiến hành làm việc. Do đó lời khai của những người này không được xem là chứng cứ để chứng minh.

Như vậy, căn cứ vào đơn xin cam kết tài sản riêng của bà N2 lập thì chỉ xác định căn nhà chính (phần cấu trúc thứ 2 theo biên bản định giá của Toà án) là của bà L, còn các nhân chứng cùng ký tên đơn cam kết cũng có lời khai khác nhau, nên các lời khai này không đủ cơ sở để xác định phần đất là của bà L bỏ tiền ra nhờ cha mẹ chuyển nhượng và đứng tên dùm trên giấy chứng nhận.

Căn cứ Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ chứng minh *"Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp.*

...

Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc."

Do bà T, bà N2 không thừa nhận và bà L cũng không có tài liệu nào chứng minh vào thời điểm năm 2000 có gửi tiền về mua đất nên đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Kim L yêu cầu bà N2 trả lại quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế là 368,6m^2 thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 40, đất toạ lạc tại khóm C, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và công nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho bà L là không có căn cứ chấp nhận.

Riêng căn nhà trên đất, thì bà N2 xác định bà L có gửi tiền về xây dựng căn nhà chính là khối công trình số 2 và căn nhà cất vào năm 2001, lời thừa nhận này phù hợp với đơn xin cam kết do bà lập ngày 31/7/2020 nên việc bà L yêu cầu trả căn nhà là có cơ sở, tuy nhiên, căn nhà đã cất gắn liền với đất nên cần buộc bà Lâm Hồng N2 trả giá trị căn nhà cho bà L và giao căn nhà cho bà N2 quản lý sử dụng là phù hợp.

Theo biên bản định giá thì khối công trình 2 (căn nhà chính): 6.022.919đ x 92,27m^2 = 555.734.736đ. Nên buộc bà N2 có trách nhiệm trả giá trị nhà cho bà L là 555.734.736đ.

Về các phần khác gắn liền với nhà, đất cùng với cây ăn trái do vợ chồng bà N2 cất và trồng, nên không đặt xem xét.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Kim L yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 352201 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/5/2020 cho bà L4 Hồng Nhung và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 609108 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/8/2022 cho bà Lâm Hồng N2, thấy rằng:

Công văn số 37/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 22/01/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B trả lời: *Ngày 04/5/2020, bà N2 nhận thừa kế và tặng cho QSD đất từ ông Lâm Văn Ú và bà Bùi Thị T thửa đất 17, bản đồ 40, diện tích 350.1m^2, loại đất ODT+CLN được Sở T cấp giấy chứng nhận số phát hành CV 352201, số vào sổ CS09145. Đến ngày 7/4/2021, bà N2 báo mất giấy CN nêu trên, đồng thời lập hồ sơ đề nghị cấp lại và được Sở T cấp lại giấy chứng nhận số phát hành DH609108, số vào sổ CS10937. Trình tự thủ tục cấp lại giấy CN thực hiện đúng theo quy định tại Điều 77 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, thành phần hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014.* (BL 217)

Như đã phân tích ở phần trên không có căn cứ chấp nhận việc bà L yêu cầu bà N2 trả lại quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế là 368,6 m^2 thuộc thửa số 17, tờ

bản đồ số 40, đất toạ lạc tại khóm C, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Thì đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho bà L cũng như yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 352201 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/5/2020 cho bà L4 Hồng Nhung và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 609108 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/8/2022 cho bà Lâm Hồng N2 là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Chi phí xem xét thẩm định, định giá 4.626.488 đồng, bà L, bà N2 mỗi người phải chịu ½. Bà L đã dự nộp xong; bà N2 phải hoàn lại cho bà L 2.313.244 đồng.

Chi phí thu thập hồ sơ: 240.000 đồng, bà N2 phải chịu toàn bộ, đã dự nộp xong.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Kim L; chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.00 đồng.

Bà N2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 26.230.000 đồng

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 266, Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 106, 203 Luật đất đai 2013.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Kim L yêu cầu bà N2 trả cấu trúc căn nhà chính (khối công trình thứ 2 theo biên bản thẩm định của Toà án) toạ lạc trên diện tích đất qua đo đạc thực tế là 368,6m^2 thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 40, đất toạ lạc tại khóm C, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Buộc bà Lâm Hồng N2 có trách nhiệm trả giá trị cấu trúc nhà chính (khối công trình thứ 2) cho bà L là 555.734.736đ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bà Lâm Hồng N2 được trọn quyền sở hữu cấu trúc nhà chính (khối công trình thứ 2 theo biên bản thẩm định của Toà án ngày 30/11/2023) bao gồm:

Khối công trình số 2 có diện tích 92,27m^2 (trong đó phần ban công có diện tích 10,14m^2) có quy mô 01 trệt 01 lầu, có kết cấu khung bê tông cốt thép, sàn lầu bê tông cốt thép, tường xây gạch bao quanh, trần lầu đóng thạch cao, mái tole.

Tầng trệt mặt trước công trình cửa nhôm có diện tích 7,11m^2, tường dán gạch cao 1,26m; phần còn lại tô và sơn; trong đó có phòng ngủ diện tích 27,78m^2 , nền lát gạch bông, cầu thang lầu bằng bê tông cốt thép, cửa phòng ngủ bằng sắt.

Phần lầu: Tường xây gạch bao quanh có diện tích 70,5 m^2 (trong đó có 01 phòng diện tích 24,15 m^2 tường xây, gạch dán bao quanh nhà và phòng 1,27m), cửa phòng bằng nhôm, cửa lầu khung nhôm kính cường lực kết hợp cửa kéo có diện tích 10,24m^2, mái che ban công khung tiền chế thép, mái tole có diện tích 10,14m^2, phần sê nô (mái hiên) diện tích 10,64m^2, sàn bê tông cốt thép, nền lát gạch bông.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Kim L yêu cầu bà Lâm Hồng N2 trả quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế là 368,6m^2 thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 40, đất toạ lạc tại khóm C, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà L cũng như yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 352201 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/5/2020 cho bà L4 Hồng Nhung và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 609108 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/8/2022 cho bà Lâm Hồng N2.

3. Về chi phí tố tụng

Chi phí xem xét thẩm định, định giá 4.626.488 đồng, bà L, bà N2 mỗi người phải chịu ½. Bà L đã dự nộp xong; bà N2 phải hoàn lại cho bà L 2.313.244 đồng.

Chi phí thu thập hồ sơ: 240.000 đồng, bà N2 phải chịu toàn bộ, đã dự nộp xong.

4.Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Bà Lâm Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.00 đồng. Bà L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0000438 ngày 31/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu, được chuyển thu án phí.

Bà Lâm Hồng N2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 26.230.000 đồng.

5. 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 Luật Thi hành án dân sự.

6. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ. Riêng bà Lâm Kim L có quyền kháng cáo trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- CTHADS tỉnh Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP.

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

Tăng Trần Quỳnh Phương