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

Bản án số: 20/2024/DS-ST
Ngày: 15/5/2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Xuân Hải

Bà Nguyễn Thị Thu Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ánh Tuyết - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 15 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 129/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 129/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2024/QĐST-DS ngày 15/01/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2024/QĐST-DS ngày 29/01/2024 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 09/TB-DS ngày 19/4/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Xuân L – sinh năm 1958

Địa chỉ: Đ, thôn Q, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L1 – sinh năm 1953

Địa chỉ: Tổ F, thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Hộ khẩu thường trú: Đội 3, thôn Q, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Xuân M – sinh năm 1949

2. Bà Nguyễn Thị Xuân H – sinh năm 1951

Cùng địa chỉ: Đ, Thôn Q, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Đều vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Xuân H1 – sinh năm 1961; địa chỉ: Đ, thôn Đ, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị L2 – sinh năm 1963; địa chỉ: Đ, thôn P, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị H2 – sinh năm 1939; địa chỉ: Thôn Q, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Thu N – sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn C, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Quốc V - sinh năm 1980. Có mặt.

8. Ông Nguyễn Quốc V1 - sinh năm 1980. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Đ, thôn Q, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

9. Bà Lê Thị H3 – sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ dân phố số D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

10. Bà Lê Thị Bích T – sinh năm 1977

11. Ông Lê Minh T1 – sinh năm 1980

12. Ông Lê Minh T2 – sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: Thôn Q, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Đều vắng mặt.

13. Bà Lê Thị Bích P – sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn D, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

14. Ông Lê Minh H4 – sinh năm 1992. Có mặt.

15. Bà Lê Thị N1 – sinh năm 1972. Vắng mặt.

16. Bà Lê Thảo H5 – sinh năm 1995. Vắng mặt.

17. Ông Lê Quốc T3 – sinh năm 1997. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

18. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Khánh Hòa; trụ sở: Số A đường L, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bình N2 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện D. Vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

19. Văn phòng Đ1; trụ sở: Số A đường L, phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng Đ1: Ông Huỳnh Hữu H6, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D; Địa chỉ: số A, đường L, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L trình bày:

Thửa đất số 173, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.455m^2 tọa lạc tại thôn Q, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa là của ông Nguyễn Xuân B và bà Nguyễn Thị Đ (là ông bà nội của ông Nguyễn Xuân L) để lại. Sau khi ông bà nội ông chết không có di chúc, ngày 27/4/1956, cha mẹ ông là Nguyễn Xuân L3 (chết năm 1992) và Trần Thị M1 (chết năm Mậu Thìn 1988 và là năm 1989 dương lịch) cùng các anh em trong dòng tộc họ N3 đã lập Tờ đồng ưng thuận giao nhà từ đường tại thửa đất trên cho cha ông là Nguyễn Xuân L3 quản lý, trông coi việc nhang khói, thờ cúng theo tục truyền tử lưu tôn. Cha ông chết không để lại di chúc, ông là con trai duy nhất, là cháu đích tôn nên tiếp tục trông coi, quản lý nhà từ đường. Cha mẹ ông có 05 người con là ông - Nguyễn Xuân L, bà Nguyễn Thị Xuân M, bà Nguyễn Thị Xuân H, bà Nguyễn Thị Xuân H1 và bà Nguyễn Thị L2.

Quá trình quản lý, nhà từ đường bị xuống cấp, dột nát không còn ở được nên cần phải tu sửa. Do ông không có điều kiện kinh tế, trong khi bà Nguyễn Thị L1 được cha mẹ cho ở nhờ khi đã có điều kiện kinh tế cũng không chịu chuyển đi, cố tình ở lại để giữ đất. Vì vậy, vào năm 1996, ông cùng hai chị gái là bà Nguyễn Thị Xuân M và Nguyễn Thị Xuân H thống nhất sang nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn N4, bà Nguyễn Thị L1 phần đất gia đình bà L1 đang ở có diện tích là 250m^2 với điều kiện ông N4, bà L1 phải bỏ tiền ra để xây dựng, tu bổ lại nhà từ đường. Giấy sang nhượng chính là bản "Tờ khai đất thừa kế" do ông N4 viết có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã D ngày 12/10/1996 mà bà L1 đã cung cấp cho Tòa án. Sau khi lập giấy, ông N4 và bà L1 đã kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00604/QSDĐ/DH-DK ngày 12/02/1997 đối với thửa đất số 172, tờ bản đồ số 06, diện tích 250m^2, loại đất quả và thổ cư; sau khi ông N4 chết, ngày 22/12/2020, bà L1 đã được chỉnh lý sang tên chủ sử dụng đối với thửa đất trên Giấy chứng nhận này với nội dung "để thừa kế cho bà Nguyễn Thị L1". Phần đất còn lại, ông đăng ký kê khai và cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00577/QSDĐ/DH-DK ngày 12/02/1997 đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.200m^2, loại đất quả và đất thổ cư.

Mặc dù đã được nhận đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình bà L1 không thực hiện điều kiện là tu sửa nhà từ đường nên vào năm 2004, ông khiếu nại bà L1 ra Ủy ban nhân dân xã D để buộc bà L1 phải thực hiện nghĩa vụ của mình (ông không có tài liệu chứng minh) nhưng bà L1 không thực hiện nên ông và bà Nguyễn Thị Xuân H, bà Nguyễn Thị L2 (Nguyễn Thị L4) là chị gái và em gái ông đã lập giấy thu hồi đất để thu hồi lại phần đất đã chuyển nhượng cho gia đình bà L1 trước đó và xác định tờ giấy sang nhượng đất trước đây ông đã ký không còn hiệu lực. Đến tháng 01/2020, bà L1 khiếu nại

ông tại Ủy ban nhân dân xã D về việc ông ngăn cản bà L1 rào ranh đối với thửa đất số 172.

Tờ khai đất thừa kế là do ông N4 viết nên không đưa nội dung ông N4 phải tu sửa nhà từ đường vào. Vì là chị em trong gia đình nên ông và các chị em tin tưởng vào lời hứa của vợ chồng bà L1 nên mới ký giấy. Sau khi ký giấy tờ trên, vợ chồng bà L1 không tiến hành tu sửa nhà từ đường cũng giống như việc mua đất mà không trả tiền. Về hình thức, Tờ khai đất thừa kế không có giá trị do chỉ có ông, bà M2 và bà H ký còn bà L2 và bà H1 không ký. Mặt khác, đây là đất từ đường của dòng họ truyền tự lưu tôn nhiều đời nay để thờ cúng gia tộc chứ không phải đất cha mẹ ông tạo lập nên ông không có quyền định đoạt.

Hiện nay, trên thửa đất số 172 có căn nhà cấp 4 đang do bà L1 quản lý. Căn nhà này do bà Nguyễn Thị H2 xây dựng năm 1960 khi bà H2 được cha ông cho ở nhờ (bà H2 là cháu họ của cha ông). Đến năm 1973, bà H2 chuyển đi nơi khác ở và trả lại nhà đất cho cha ông. Năm 1974, vì ông N4, bà L1 không có chỗ ở nên cha mẹ ông đã cho vợ chồng ông N4, bà L1 ở tạm tại căn nhà này. Trong quá trình sử dụng, gia đình bà L1 không tu sửa gì thêm.

Nay, ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị L1 phải trả lại cho ông diện tích đất 250m^2 tại thửa đất số 172 nêu trên và căn nhà cấp 4 trên đất vì bà L1 đã vi phạm điều kiện chuyển nhượng mà anh em đã thỏa thuận trước đây. Ông đồng ý thanh toán lại giá trị căn nhà cho bà H2 nếu bà H2 yêu cầu.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 00604QSDD/DH-DK do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Lê Văn N4 và bà Nguyễn Thị L1 đối với thửa đất số 172, tờ bản đồ số 6.

- Hủy nội dung chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị L1 ngày 22/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Lê Văn N4 và bà Nguyễn Thị L1 nêu trên.

Ông không ký tên vào "Tờ khai về sở hữu chủ nhà và quyền sử dụng đất" đề ngày 19/11/1992 do bà L1 nộp cho Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Thửa đất số 172, tờ bản đồ số 6 là do cha mẹ bà là ông Nguyễn Xuân L3, bà Trần Thị M1 (đã chết) tạo lập. Vào năm 1972, cha mẹ bà cho vợ chồng bà một phần thửa đất có diện tích 500m^2, cho bằng lời nói, có sự chứng kiến của các con ông L3, bà M1 là bà Nguyễn Thị Xuân M, bà Nguyễn Thị Xuân H, bà Nguyễn Thị Xuân H1, bà Nguyễn Thị L2 và ông Nguyễn Xuân L. Sau khi được cha mẹ cho đất, cùng năm 1972, vợ chồng bà xây dựng một căn nhà cấp 4 để ở (sau này, bà Nguyễn Thị L1 khai lại là nhà có khi cho, vợ chồng bà xây sửa lại như hiện nay).

Năm 1992, vợ chồng bà lập "Tờ khai về sở hữu chủ nhà và quyền sử dụng đất" đề ngày 19/11/1992 đối với thửa đất được cha mẹ cho có sự làm chứng của ông Trần Liễu H7, ông Nguyễn Xuân L, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã D.

Đến năm 1996, bà và ông L tiếp tục làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00604/QSDĐ/DH-DK ngày 12/02/1997 đối với thửa đất số 172, tờ bản đồ số 06, diện tích 250m^2, loại đất quả và thổ cư. Tờ khai đất thừa kế có chữ ký của ông Nguyễn Xuân L, bà Nguyễn Thị M3, bà Nguyễn Thị H và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã D ngày 12/10/1996 thực chất là để hợp thức hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà vì đất cha mẹ cho bà từ trước nhưng không viết giấy. Mặc dù được cha mẹ cho 500m^2 đất nhưng khi kê khai, vợ chồng bà chỉ kê khai 250m^2. Khi vợ chồng bà đăng ký kê khai, ông L có biết vì vợ chồng bà và ông L cùng nhau lên UBND xã để làm thủ tục kê khai.

Năm 1999, vợ chồng bà tiếp tục lập Tờ khai về sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đề ngày 07/9/1999 có xác nhận của hai người làm chứng là ông Lê Văn C, ông Lê Văn B1 (đã chết) và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã D.

Năm 2016, ông Lê Văn N4 chết, không để lại di chúc. Ngày 08/12/2020, bà và các con đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế để thống nhất giao toàn quyền sử dụng đất nêu trên cho bà. Ngày 22/12/2020, bà được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý sang tên chủ sử dụng đối với thửa đất. Hiện nay, bà đang quản lý nhà, đất này.

Việc ông L khởi kiện yêu cầu bà phải trả lại nhà, đất tại thửa đất số 172 là không có cơ sở vì bà đã được cha mẹ cho đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà sử dụng đất ổn định từ năm 1972 đến nay mà không có ai tranh chấp.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị L2 trình bày:

Diện tích đất 250m^2 mà hiện nay ông L đang tranh chấp với bà L1 thuộc một phần trong tổng diện tích 1.455m^2 đất do ông bà nội bà chết để lại làm nhà từ đường. Sau khi ông bà nội chết, cha mẹ bà cùng các anh em trong dòng tộc họ N3 đã lập Tờ đồng ưng thuận giao nhà từ đường ngày 27/4/1956 để giao nhà từ đường cho cha bà là ông Nguyễn Xuân L3 quản lý để lo việc nhang khói, thờ cúng. Sau khi cha mẹ bà chết không để lại di chúc, ông L là con trai duy nhất, là cháu đích tôn nên ông L được tiếp tục sử dụng, trông coi, thờ cúng, quản lý nhà từ đường theo tục truyền tử lưu tôn.

Thửa đất trên là đất của dòng họ truyền tử lưu tôn bao đời nay nên khi bà khó khăn không có chỗ ở, bà có xin cha mẹ một phần đất để ở thì cha bà nói đây là đất của dòng họ truyền tự lưu tôn nên cha bà không được cho con cái hay bán cho bất cứ ai. Vì vậy, khi cha mẹ còn sống, bà L1 không có chỗ ở, cha bà cho bà

L1 ở nhờ trên căn nhà bà H2 để lại chứ không cho bà L1 nhà đất này. Do điều kiện quá khó khăn, ông L bị vợ bỏ một mình nuôi 3 đứa con, nhà từ đường thì đổ nát không có tiền tu sửa, trong lúc bà L1 không chịu trả đất nên ông L, bà M3 và bà H mới thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng bà L1 diện tích đất bà L1 đang ở để vợ chồng bà L1 tu sửa lại nhà từ đường. Tuy nhiên, sau khi ký giấy thì bà L1, ông N4 không đưa tiền cho ông L tu sửa lại nhà từ đường theo ý nguyện của gia đình. Tại thời điểm ông L, bà M và bà H lập giấy chuyển nhượng thì bà không được biết, sau này, bà mới biết nhưng không có ý kiến gì vì việc đó là hợp lý. Khi có tranh chấp, bà mới biết ông L, bà M3, bà H không phải ký giấy chuyển nhượng đất mà viết Tờ khai tài sản thừa kế.

Bà không đồng ý việc chuyển nhượng hay để cho bà L1 được hưởng thừa kế diện tích đất này, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông L, đề nghị Tòa án buộc bà L1 phải giao trả lại thửa đất số 172 cho ông L. Bà không có tranh chấp, yêu cầu gì khác. Bà không tranh chấp, không có ý kiến gì về việc ông L đứng ra kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đứng tên ông L vì đất đó cha mẹ để lại cho ông L trông coi quản lý nhà từ đường nên ông L được quyền sử dụng.

- Bà Nguyễn Thị M trình bày:

Diện tích đất 250m^2 mà hiện nay ông L đang tranh chấp với bà L1 thuộc một phần trong tổng diện tích 1.455m^2 đất do ông bà nội bà chết để lại làm nhà từ đường. Sau khi ông bà nội chết, cha mẹ bà cùng các anh em trong dòng tộc họ N3 đã lập Tờ đồng ưng thuận giao nhà từ đường ngày 27/4/1956 để giao nhà từ đường cho cha bà là ông Nguyễn Xuân L3 quản lý để lo việc nhang khói, thờ cúng. Sau khi cha mẹ bà chết không để lại di chúc, ông L là con trai duy nhất, là cháu đích tôn nên ông L được tiếp tục sử dụng, trông coi, thờ cúng, quản lý nhà từ đường theo tục truyền tử lưu tôn.

Quá trình quản lý, sử dụng, nhà từ đường bị xuống cấp, dột nát, ông Lê Văn N4 và bà Nguyễn Thị L1 có nói sẽ đứng ra sửa chữa lại nhà từ đường nên ông L, bà H và bà ký giấy giao 250m^2 đất cho vợ chồng ông N4, bà L1. Tuy nhiên, sau khi được giao đất thì ông N4, bà L1 không sữa chữa nhà từ đường theo ý nguyện của gia đình.

Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân L, đề nghị Tòa án buộc bà L1 phải giao trả lại thửa đất số 172 cho ông L. Bà không có tranh chấp, yêu cầu gì khác.

- Bà Nguyễn Thị Xuân H1 trình bày:

Thửa đất số 172, diện tích 250m^2 hiện nay bà L1 đang quản lý, sử dụng là do bà L1 được cha mẹ bà là ông Nguyễn Xuân L3 và bà Trần Thị M1 cho bà L1, cho bằng lời nói, sau này, hai bên có làm giấy tờ tặng cho hay không thì bà không biết. Khi cha mẹ cho bà L1 đất, đã có căn nhà cấp 4 trên đất. Trong quá trình sử dụng, bà L1 có sửa chữa thêm để ở.

Bà không đồng ý việc ông L khởi kiện để đòi lại đất từ bà L1 vì bà L1 đã được cha mẹ cho nhà, đất trên. Đều là chị em trong gia đình, bà không muốn hai bên mất tình đoàn kết. Vì vậy, nếu ông L chứng minh được việc ông L được cha mẹ cho riêng đất thì ông L khởi kiện. Bà xin vắng mặt vì việc tranh chấp giữa ông L và bà L1 không liên quan đến bà, bà không có yêu cầu gì.

- Bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Vào năm 1963, bà được ông Nguyễn Xuân L3 (chú họ) cho mượn một phần đất tại thôn Q, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa để ở. Quá trình ở nhờ, bà có bỏ tiền ra xây dựng cái quán để ở và buôn bán. Đến năm 1973, bà có chỗ ở khác nên đã trả lại đất cho ông L3 cùng cái quán do bà xây dựng và không yêu cầu ông L3 thanh toán giá trị của quán. Nay, bà không tranh chấp gì, không yêu cầu thanh toán giá trị tài sản bà đã xây dụng trên đất.

Ông Nguyễn Quốc V, ông Nguyễn Quốc V1, bà Nguyễn Thị Thu N trình bày:

Các ông, bà là con ông Nguyễn Xuân L và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân L. Các ông, bà không có yêu cầu gì và xin vắng mặt.

- Bà Lê Thị H3, bà Lê Thị Bích T, ông Lê Minh T1, ông Lê Minh T2, bà Lê Thị Bích P, ông Lê Minh H4, bà Lê Thị N1, bà Lê Thảo H5, ông Lê Quốc T3 trình bày:

Các ông, bà không liên quan đến tranh chấp nên giao lại cho mẹ là bà Nguyễn Thị L1 quyết định. Các ông, bà không tranh chấp gì.

- Tại Công văn số 5193/UBND ngày 27/10/2023, Ủy ban nhân dân huyện D trình bày:

Ông Lê Văn N4 và bà Nguyễn Thị L1 làm đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/10/1996 và đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00604QSDĐ/DH-DK ngày 12/02/1997 đối với thửa đất số 172, tờ bản đồ 06, diện tích 250m², có nguồn gốc được cha là ông Nguyễn Xuân L3 cho không có giấy tờ.

Sau khi ông N4 chết, bà L1 nhận thừa kế theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D chỉnh lý biến động thừa kế cho bà L1 ngày 22/12/2020.

Việc Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông N4, bà L1 được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Tại Công văn số 2057/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 23/10/2023, Văn phòng Đ1 trình bày:

Ông Lê Văn N4 và bà Nguyễn Thị L1 đã được Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00604 QSDĐ/DH-DK ngày 12/02/1997 đối với nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số 172, tờ bản đồ 06,

diện tích 250m². Nguồn gốc đất do cha là ông Nguyễn Xuân L3 cho không có giấy tờ.

Tháng 12/2020, gia đình bà Nguyễn Thị L1 lập Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế giao toàn bộ các thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị L1 toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt. Văn bản thỏa thuận được Văn phòng C1 K công chứng số 6336/2020, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2020. Căn cứ khoản 5 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D đã chỉnh lý biến động chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00604 QSDĐ/DH-DK cho bà Nguyễn Thị L1 là đúng quy định của pháp luật. Do đó, Văn phòng Đ1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tại phiên tòa:

Tòa án đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Có căn cứ xác định ông Nguyễn Xuân L3 và bà Trần Thị M1 đã cho vợ chồng ông N4, bà L1 250m^2 đất thuộc thửa 172, tờ bản đồ số 6 mà các bên đang tranh chấp. Việc cho đất này được thể hiện bằng giấy sang nhượng chính là bản Tờ khai đất thừa kế do ông N4 viết có xác nhận của UBND xã D ngày 12/10/1996. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này là đúng pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Những đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần hoặc đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Phần đất nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L tranh chấp là thửa đất 172, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại thôn Q, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 224,5m^2, trong đó, diện tích qui hoạch giao thông là 50,8m^2, diện tích còn lại là 173,7m^2, loại đất quả và thổ cư. Diện tích đo thực tế chênh lệch giảm so với diện tích 250m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00604/QSDĐ/DH-DK ngày 12/02/1997 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N5 và bà Nguyễn Thị L1. Các đương sự đều thừa nhận ranh giới đất rõ ràng, sai số là do đo đạc, đồng ý với kết quả đo vẽ thực tế và nguyên đơn chấp nhận giải quyết theo kết quả đo đạc thực tế nên Tòa án giải quyết theo kết quả đo đạc thực tế.

[3] Trên đất tranh chấp hiện có căn nhà cấp 4, theo lời khai của bà Nguyễn Thị H2, có nguồn gốc do bà H2 cất quán từ năm 1963 khi bà H2 được chú họ là Nguyễn Xuân L3 cho mượn đất để ở; năm 1973, bà H2 trả lại đất, để lại quán cho ông L3 và không yêu cầu gì. Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận quán do bà H2 xây, bị đơn khai nhà cha mẹ để lại cho bị đơn và trong quá trình sử dụng từ năm 1972 đến nay, bị đơn đã xây sửa như hiện nay. Không ai tranh chấp về căn nhà.

[4] Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L tranh chấp đòi bị đơn trả lại phần đất trên cho mình và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp đối với thửa đất 172, tờ bản đồ số 06 với 02 lý do: (1) Nguyên đơn nhượng lại phần đất này cho vợ chồng bà L1, ông N5 theo Tờ khai đất thừa kế do ông N5 viết có xác nhận của UBND xã D ngày 12/10/1996 với điều kiện bà L1 phải bỏ tiền ra để xây dựng, tu bổ nhà từ đường nhưng bà L1, ông N5 không tiến hành tu sửa nhà từ đường nên phải trả lại đất cho nguyên đơn; (2) đất này nằm trong phần đất từ đường của dòng họ truyền tự lưu tôn nhiều đời nay để thờ cúng chứ không phải đất cha mẹ nguyên đơn tạo lập căn cứ vào Tờ đồng ưng thuận giao nhà từ đường lập ngày 05/6/1956 nên nguyên đơn không có quyền định đoạt.

[5] Bị đơn bà Nguyễn Thị L1 không chấp nhận trình bày của nguyên đơn và cho rằng nhà đất là của cha mẹ là ông Nguyễn Xuân L3 (chết năm 1992) và bà Trần Thị M1 (chết năm 1989) và đã cho bị đơn từ năm 1972; gia đình bị đơn đã xây sửa nhà và sinh sống ổn định trên đất từ đó đến nay.

[6] Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Nguyễn Xuân L xác định cùng chị gái là bà Nguyễn Thị Xuân M và bà Nguyễn Thị Xuân H thống nhất sang nhượng 250m^2 đất hiện đang tranh chấp cho vợ chồng ông Lê Văn N4 và bà Nguyễn Thị L1 theo bản Tờ khai đất thừa kế có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã D ngày 12/10/1996 với điều kiện ông N4, bà L1 phải bỏ tiền ra xây dựng, tu bổ nhà từ đường. Bà Nguyễn Thị L2 không ký tên trong Tờ khai đất thừa kế nhưng biết việc chuyển nhượng đất và đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng bà L1 không tu sửa nhà từ đường như đã cam kết với ông L. Ông L, bà M, bà H và bà L2 đều không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà L1 có thỏa thuận tu sửa nhà đường trong khi bà L1 không thừa nhận. Theo bà L1 thì ngay cả Tờ khai đất thừa kế cũng là để hợp thức hồ sơ về việc cha mẹ đã cho bà đất từ năm 1972 nhưng không làm giấy tờ chứ thực tế không phải là ông Nguyễn Xuân L cho đất. Điều này phù hợp với nội dung kê khai nguồn gốc đất của vợ chồng bà L1 khi kê khai cấp giấy chứng nhận lần đầu là "*do cha vợ Nguyễn Xuân L3 cho con, giấy tờ đồng anh em vợ ký tên được chính quyền địa phương xác nhận*".

[7] Tuy bà Nguyễn Thị L1 không có giấy ông Nguyễn Xuân L3 và bà Trần Thị M1 cho đất nhưng bà Nguyễn Thị Xuân H1 (con ông L3 và bà M1) thừa nhận việc bà L1 được cha mẹ cho đất bằng lời nói khi còn sống. Tất cả các

đương sự đều thừa nhận việc gia đình bà L1 sinh sống trên đất từ trước giải phóng đến nay và đều không có ý kiến gì về việc ông L viết Tờ khai đất thừa kế chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà L1 cho đến khi ông L tranh chấp. Cùng một thời điểm bà L1, ông N4 kê khai đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 172, ông L cũng kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 173 tờ bản đồ 06 (giáp ranh với thửa đất 172 đang tranh chấp và cũng là đất cha mẹ nguyên đơn là ông Nguyễn Xuân L3 và bà Trần Thị M1 để lại, trên thửa đất 173 có nhà từ đường) nhưng ông L và những người con khác của ông Nguyễn Xuân L3 và bà Trần Thị M1 đều không có ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận này. Mãi sau này, ông L mới tranh chấp đòi lại đất vì cho rằng vợ chồng bà L1 không tu sửa nhà từ đường. Tờ khai về sở hữu chủ nhà và quyền sử dụng đất do ông N4 và bà L1 lập ngày 19/11/1992 có ông Nguyễn Xuân L và ông Trần Liễn H8 (đã chết) làm chứng ký tên và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã D ngày 20/11/1992 xác nhận nhà là của ông N4 và bà L1 xây từ năm 1972. Ngày 07/9/1999, bà L1 và ông N4 còn lập Tờ khai về sở hữu chủ nhà và quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã D.

[8] Về ý kiến của nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp nằm trong đất từ đường của dòng họ truyền tự lưu tôn, dùng vào việc thờ cúng nên nguyên đơn không có quyền chuyển nhượng cho bị đơn căn cứ vào Tờ đồng ưng thuận giao nhà từ đường lập ngày 05/6/1956: Tờ đồng ưng thuận giao nhà từ đường lập ngày 05/6/1956 viết tay, không có cơ quan có thẩm quyền nào xác nhận; nguyên đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho lý lẽ của mình. Trong khi đó, quá trình vợ chồng bà L1 sử dụng đất, kê khai đất lần đầu và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/02/1997 không ai có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận như đã phân tích ở trên, không ai tranh chấp về thừa kế. Đến nay, thời hiệu khởi kiện về thừa kế đối với thửa đất 172 cũng đã hết. Hồ sơ kê khai đất của bà Nguyễn Thị L1 thể hiện nguồn gốc đất là do cha cho. Ngoài ra, còn có các Tờ khai về sở hữu chủ nhà và quyền sử dụng đất do bà L1 kê khai trong quá trình sử dụng đất như đã nêu ở trên.

[9] Đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ xác định thửa đất đang tranh chấp là do ông Nguyễn Xuân L3 và bà Trần Thị M1 (cha mẹ của nguyên đơn và bị đơn) đã cho vợ chồng ông N4, bà L1. Việc Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 00604 QSDĐ/DH-DK ngày 12/02/1997 cho ông Lê Văn N4, bà Nguyễn Thị L1 đối với thửa đất này, sau đó, Văn phòng Đ1 chi nhánh tại huyện D chỉnh lý biến động chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vào ngày 22/12/2020 cho bà Nguyễn Thị L1 đứng tên trên cơ sở Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 08/12/2020 của những người thừa kế của ông N4 là có căn cứ. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

[10] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L không được chấp nhận và kết quả giám định chữ ký chứng

minh yêu cầu của ông Nguyễn Xuân L không có căn cứ nên ông L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và đã nộp đủ.

[11] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L không được chấp nhận nên ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L về việc buộc bà Nguyễn Thị L1 phải trả lại cho ông L 224,5m^2 đất thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại thôn Q, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (theo Trích đo địa chính kèm theo bản án) và về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00604QSDD/DH-DK ngày 12/02/1997 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Lê Văn N4 và bà Nguyễn Thị L1 đối với thửa đất số 172, tờ bản đồ số 6 và nội dung chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị L1 ngày 22/12/2020 do Văn phòng Đ1 chi nhánh tại huyện D thực hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Xuân L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và đã nộp đủ.

3. Án phí sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Xuân L. Trả lại cho ông Nguyễn Xuân L 5.000.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0002051 ngày 11/01/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Diên Khánh.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu hồ sơ, án văn, văn phòng.

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

Nhận thấy: ông L thừa nhận cùng chị gái là Nguyễn Thị Xuân M, Nguyễn Thị H thống nhất sang nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn N4 và bà Nguyễn Thị L1 diện tích đất 250 m2 nay là thửa 172 theo bản Tờ khai đất thừa kế do ông N4 viết có xác nhận của UBND xã D ngày 12/10/1996 với điều kiện ông N4, bà L1 phải bỏ tiền ra xây dựng, tu bổ nhà từ đường nhưng không được bà L1 thừa nhận và ông L không có tài liệu chứng minh có thỏa thuận điều kiện trên có trong bản Tờ khai đất thừa kế do ông N4 viết có xác nhận của UBND xã D ngày 12/10/1996. Ông L không thừa nhận chữ ký của mình trong Tờ khai về sở hữu chủ nhà và quyền sử dụng đất ngày 19/11/1992 nên yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký. Tại Kết luận giám định số 181/2024/KL-KTHS ngày 22/3/2024 của Phòng K1 công an tỉnh K cho thấy: Chữ ký mang tên "Nguyễn Xuân L" tại mặt sau tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký mang tên "Nguyễn Xuân L3" trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 do cùng một người ký ra.

Bên cạnh đó, trong cùng một thời điểm ngày 12/02/1997, ông L được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 173 tờ bản đồ 06 diện tích 1200 m2 theo GCN số 00577 QSDĐ/DH-DK (phù hợp với xác nhận của ông L tại Tờ khai đất thừa kế có xác nhận của UBND xã D ngày 12/10/1996 là diện tích còn lại 1200 m2) và bà L1, ông N4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 172 tờ bản đồ 06 diện tích 250 m2 theo GCN 00604 QSDĐ/DH-DK, hai thửa đất cùng tọa lạc tại xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa nhưng ông L và những người con khác của ông Nguyễn Xuân L3 và bà Trần Thị M1 là Nguyễn Thị Xuân M, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Xuân H1, Nguyễn Thị L2 (Nguyễn Thị L4) lại không có ý kiến. Bà Nguyễn Thị Xuân H1 cũng trình bày thửa đất số 172, diện tích 250m^2 hiện nay bà L1 đang quản lý, sử dụng là do bà L1 được cha mẹ cho bằng lời nói khi còn sống.

Do đó, có căn cứ xác định ông L3, bà M1 đã cho vợ chồng ông N4, bà L1 diện tích đất 250 m2 thuộc thửa 172 tờ bản đồ số 6 mà các bên đang tranh chấp. Việc cho đất này được thể hiện bằng giấy sang nhượng chính là bản Tờ khai đất thừa kế do ông N4 viết có xác nhận của UBND xã D ngày 12/10/1996. Thửa đất 172 được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 00604 QSDĐ/DH-DK do UBND huyện D cho ông Lê Văn N4, bà Nguyễn Thị L1 ngày 12/02/1997. Sau khi ông N4 chết năm 2016 thì các con của

ông N4, bà L1 đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 08/12/2020 tại Văn phòng công chứng Anh K giao thửa đất trên cho bà L1. Ngày 22/12/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D đã chỉnh lý biến động chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00604 QSDĐ/DH-DK cho bà Nguyễn Thị L1. Cho thấy việc cấp GCN như trên đúng quy định pháp luật, hiện bà L1 đang quản lý sử dụng và đứng tên trên Giấy chứng nhận nên không có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì lẽ trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đề nghị HĐXX căn cứ Điều 166 BLDS năm 2015; Điều 166, 170, Điều 203 Luật Đất đai 2013 để không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông L không thừa nhận chữ ký của ông trên Tờ khai về sở hữu chủ nhà và quyền sử dụng đất này nhưng Kết luận giám định số 181/2024/KL-KTHS ngày 22/3/2024 của Phòng K1 Công an tỉnh K xác định chữ ký mang tên "Nguyễn Xuân L" tại mặt sau tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký mang tên "Nguyễn Xuân L3" trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 do cùng một người ký ra