

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ THUẬN AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 77/2019/DS-ST
Ngày: 20 - 11 - 2019
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Huỳnh Thị Thu Thủy;

2. Bà Phạm Thị Thu Yến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 149/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 07 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2019/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 73/2019/QĐST-DS ngày 15/11/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1957; nơi thường trú: Số A, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Đình Kh, sinh năm 1984; nơi cư trú: Xóm 1, xã B, huyện L, tỉnh Nghệ An; địa chỉ liên lạc: Số 650/E, đường Phạm Ngọc Th, phường M, thành phố M, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền - văn bản ủy quyền ngày 24/4/2019. Có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1945; nơi cư trú: Số 77/1, khu phố B, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2.2 Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1954; nơi cư trú: Số B, khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp bà Võ Ngọc Kiều O, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số A, khu phố B, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền - văn bản ủy quyền ngày 25/7/2019. Có mặt.

2.3 Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959; nơi cư trú: Số N, khu phố A, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H: ông Nguyễn Văn H – Luật sư văn phòng Luật sư B thuộc đoàn luật sư tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2.4 Ông Nguyễn Trung Th, sinh năm 1964; nơi cư trú: Số A, khu phố B, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1940; nơi cư trú: Niệm Phật đường Từ Thiện, ấp 5, xã T, thành phố M, tỉnh Cà Mau. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2 Ông Lê Văn H, sinh năm 1955, nơi cư trú: 26/2, khu phố B, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.3 Ông Võ Thanh B, sinh năm 1952; nơi cư trú: L, phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi ở: N, khu phố T, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.4 Bà Võ Ngọc Kiều O, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số N, khu phố A, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

3.5 Ông Châu Tuấn A, sinh năm 1970; nơi cư trú: Số 187, khu phố B, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt

3.6 Ông Châu Tuấn Dũng, sinh năm 1972; nơi cư trú: Số 187, khu phố B, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.7 Bà Phan Ánh Tuyết, sinh năm 1965; nơi cư trú: Số 318A, khu phố B, phường H, thị xã A, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.8 Bà Phan Ánh Hồng, sinh năm 1967; nơi thường trú: Số 119/1 khu phố B, phường V, thị xã A, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.9 Bà Lê Thị Phương H, sinh năm 1982. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.10 Bà Lê Thị Phương H, sinh năm 1984. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.11 Ông Lê Phi H, sinh năm 1986. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.12 Ông Lê Phi H, sinh năm 1988. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: Số 187, khu phố A, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương.

3.13 Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1970. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.14 Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1996. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.15 Bà Nguyễn Hoàng Kim Ng, sinh năm 2001. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng trú tại: Số 47/5, khu phố B, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương.

3.16 Bà Võ Kim L, sinh năm 1956; nơi cư trú: Số 99, khu phố B, phường K, thị xã A, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt

3.17 Bà Nguyễn Kim Ch, sinh năm 1975; nơi cư trú: Số 384/3A, khu phố B, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.18 Bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số 76/2 khu phố B, phường H, thị xã A, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm 1961; thường trú: 191A, khu phố B, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương.

4.2 Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1956; thường trú: 150 khu phố B, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương.

4.3 Bà Nguyễn Thị Hồng Diệp, sinh năm 1956; thường trú: Số 184, khu phố B, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương.

Ông Ý, bà H, bà Đ có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/5/2019 và ngày 21/6/2019, lời khai trong quá trình tố tụng, lời trình bày tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Đình Kh trình bày:

Ngày 15/12/1976 bà Nguyễn Thị Ng có lập giấy tay chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ph phần đất có chiều ngang 2,2m, chiều dài 33m, tọa lạc tại ấp A, xã T, quận L, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố A, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương). Diện tích khoảng 72m² theo điền thổ số 1600 với giá 60.000 đồng, nay đo đạc thực tế có diện tích 51,4m² thuộc thửa 117, tờ bản đồ số 150, tờ gốc C322, tọa lạc tại khu phố A, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Đất có tứ cận phía đông giáp suối nhỏ, phía tây giáp quốc lộ 13, phía nam giáp Nguyễn Văn S, phía bắc giáp Nguyễn Thị Ph. Sau khi nhận chuyển nhượng năm 1976 bà Ph có xây dựng nhà kết cấu: Cột bằng cây, vách tôn, mái tôn, năm 1988 bà Ph cho bà E ở nhờ trên đất và căn nhà trên, các bên chỉ nói miệng không lập giấy tờ. Năm 2006 bà E và bà Ph có lập tờ thỏa thuận cho sửa chữa nhà giữa bà E và bà Ph. Năm 2016 bà E chết bà Ph có yêu cầu phía bị đơn trả lại quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không đồng ý.

Tại phần đất đang tranh chấp phía nguyên đơn có ống nước xả phi 90, còn các tài sản khác gồm nhà tạm, giếng nước, nhà tắm, nhà vệ sinh, bể nước, trụ cổng, bồn nước, cổng sắt, đồng hồ điện, đồng hồ nước, ống xả nước phi 90 là của bên bị đơn.

Tại đơn khởi kiện bà Ph yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích khoảng 72 m² nay qua đo đạc thực tế phần đất trên có diện tích 51,4m² nên bà Nguyễn Thị Ph thay đổi yêu cầu khởi kiện bà yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế 51,4m² là đất thổ cư thuộc một phần thửa đất số 117, tờ bản đồ số 150, tờ gốc C322 tọa lạc tại khu phố A, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị Ph. Nguyên đơn đồng ý bồi hoàn toàn bộ giá trị các tài sản trên đất cho bị đơn.

Theo bản tự khai ngày 12/7/2019, lời trình bày tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Toàn bộ phần đất thuộc thửa số 117, tờ bản đồ số 150, tờ gốc C322 tọa lạc tại khu phố A, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương trong đó có phần đất diện tích 51.4m² nguyên đơn đang tranh chấp có nguồn gốc của bà có ngoại tên Tôn Thị V (không rõ năm chết), được Ủy ban nhân dân xã A, quận T (nay là phường A, thị xã A, tỉnh Bình Dương) giao cho sử dụng theo giấy “ Giao kèo cho mượn công thổ” ngày 12/9/1958. Khi được giao đất bà V cùng bà Quách Thị V (chết

năm 1970) tiếp tục quản lý và sử dụng. Khi bà V chết thì bà Trương Thị T (con bà V) và ông Nguyễn Văn S (chồng bà T) cùng các con là H, H, Th, Đ, E, B về ở tại phần đất trên. Đến năm 1982 bà Nguyễn Thị E ra ở riêng tại phần đất trên. Năm 1997 bà H trực tiếp đến trung tâm dịch vụ địa chính thuộc sở địa chính Bình Dương để đăng ký kê khai đất và nhà như hiện nay.

Quá trình sử dụng đất vào năm 1975 gia đình bà có đào một giếng nước, đến năm 1990 thì lắp máy bơm và sửa lại giếng nước như hiện nay. Từ năm 1976 đến năm 1982 gia đình bà nuôi heo, từ năm 1982 đến năm 2016 bà Nguyễn Thị E ở tại phần đất trên. Khi bà E ở tại phần đất trên đã có căn nhà lá, vách cây, cột cây có sẵn do ông S và bà T xây dựng để nuôi heo. Năm 2006 bà E mua gạch về sửa lại căn nhà trên thì bà Ph có yêu cầu bà E phải đưa 10.000.000 đồng vì bà Ph cho rằng nếu bà E sửa lại nhà mà đào móng thì có thể dẫn đến nứt Tờng của gia đình bà, hai bên có yêu cầu khu phố H giải nhưng không thành. Sau đó bà E không xây lại nhà nữa mà chỉ thay cột sắt và mái tôn như hiện nay. Khi bà E chết gia đình bị đơn tiếp tục quản lý và sử dụng phần đất trên.

Ngoài ra vào năm 1990 gia đình bị đơn có làm nhà vệ sinh thô sơ, nhà tắm bằng gạch tô xi măng, xây bể nước bằng gạch và xi măng, lót nền xi măng toàn bộ khu vực phía dưới. Sau đó xây lại nhà vệ sinh bằng gạch tô xi măng như hiện nay. Khoảng năm 2014 lót gạch men hồ nước. Bà H có đặt một bồn nước bằng nhựa. Năm 2017 bà Đ lắp bồn nước bằng INOX. Đồng hồ điện do bà E xin cấp, trụ cổng và cửa sắt do bà Phan Ánh T xây dựng. Ngoài ra trên đất không còn tài sản nào khác.

Bà H xác định bà Trương Thị T và ông Nguyễn Văn S có 06 người con tên Nguyễn Trung H, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Trung Th, Nguyễn Thị E, (chết năm 2016); ông Nguyễn Văn B (chết năm 2009). Ngoài ra ông S và bà T không còn người con nuôi hay con riêng nào khác.

Bà Nguyễn Thị E có 03 người chồng nhưng đều không đăng ký kết hôn: Người chồng thứ nhất tên Phan Văn L (không rõ năm chết), ông L và bà E có 02 con tên Phan Ánh T và Phan Ánh H, người chồng thứ hai tên Châu Văn H (chết năm 1977), bà E và ông H có 02 con chung tên Châu Tuấn A và Châu Tuấn D, người chồng thứ ba tên Nguyễn Ngọc Th (chết tháng 02/2016), bà E và ông Th không có con chung.

Ông Nguyễn Văn B có hai người vợ gồm: Nguyễn Kim L (đã ly hôn năm 1983), ông B và bà L có 02 con chung tên Nguyễn Kim Ch và Nguyễn Thị Kim X. Năm 1995 ông B kết hôn với bà Nguyễn Kim T, ông B và bà T có 02 con chung tên Nguyễn Huy H và Nguyễn Hoàng Kim Ng.

Hiện nay trên đất tranh chấp có bà H, bà Đ, ông Th, bà O, ông B, ông H, bà H, bà H, ông H, ông H và hai người con của bà O còn nhỏ đang ở trên đất.

Nay bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất trên gia đình bị đơn đã sử dụng trước năm 1975 đến nay. Bà H xác định không có yêu cầu Tòa án giải quyết về các tài sản trên đất của nguyên đơn và bị đơn

Theo bản tự khai ngày 12/7/2019, lời trình bày tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Võ Ngọc Kiều O (người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ) trình bày: Thống nhất trình bày của bà H về nguồn gốc đất tranh chấp, các tài sản trên đất tranh chấp, quan hệ nhân thân của ông S, bà T; của bà E và ông B. Nay bà Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết về các tài sản trên đất của nguyên đơn và bị đơn.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2019 bị đơn ông Nguyễn Trung H, ông Nguyễn Trung Th cùng thống nhất trình bày: Thống nhất trình bày của bà H về nguồn gốc đất tranh chấp, các tài sản trên đất tranh chấp, quan hệ nhân thân của ông S, bà T; bà E và ông B. Nay ông H, ông Th không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các ông, bà không có yêu cầu Tòa án giải quyết về các tài sản trên đất của nguyên đơn và bị đơn.

Tại biên bản làm việc ngày 14/10/2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ng trình bày: Phần đất các bên đang tranh chấp trước đây cha bà là ông Trần Thanh T (đã chết) có chuyển nhượng cho người khác nhưng bà không nhớ đã chuyển nhượng cho ai. Bà xác định bà không liên quan gì đến vụ kiện tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời bà Ng có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H, ông Võ Thanh B, bà Võ Ngọc Kiều O, bà Lê Thị Phương H, bà Lê Thị Phương H, ông Lê Phi H, ông Lê Phi H thống nhất trình bày: Các ông, bà hiện nay đang ở trên phần đất đang tranh chấp, các ông, bà xác định không có tài sản hay công sức đóng góp gì trên phần đất đang tranh chấp và xác định không có yêu cầu gì đối với vụ án trên. Các ông H, B, H, H, bà H, bà H có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Châu Tuấn A, ông Châu Tuấn D, bà Phan Ánh H thống nhất trình bày: Các ông, bà là con ruột của bà Nguyễn Thị E. Các ông, bà xác định không có tài sản hay công sức đóng góp gì trên phần đất đang tranh chấp và xác định không có yêu cầu gì đối với vụ án trên. Các ông, bà có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Ánh Tuyết trình bày: Bà là con ruột của bà Nguyễn Thị E. Tại phần đất đang tranh chấp bà có xây dựng trụ cổng và làm cửa sắt. Nay bà xác định không yêu cầu gì đối với các tài sản trên, bà có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim T, bà Võ Kim L thống nhất trình bày: Các bà là vợ của ông Nguyễn Văn B, các bà xác định không có tài sản hay công sức đóng góp gì trên phần đất đang tranh chấp và xác định không có yêu cầu gì đối với vụ án trên. Các bà có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy H, bà Nguyễn Hoàng Kim Ng, bà Nguyễn Kim Ch, bà Nguyễn Thị Kim X thống nhất trình bày: Các ông, bà là con ruột của ông Nguyễn Văn B, các ông, bà xác định không có tài sản hay công sức đóng góp gì trên phần đất đang tranh chấp và xác định không có yêu cầu gì đối với vụ án trên. Các ông, bà có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Quá trình tố tụng người làm chứng bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà H là chị ruột của bà Ph, ngày 20/5/2006 bà có ký tên người làm chứng tại tờ “thỏa Th cho sửa chữa nhà do tôi đang ở trên phần đất của bà Nguyễn Thị Ph”. Bà ký tên chứng kiến bà E có ở nhờ trên đất của bà Ph, bà E có nhu cầu sửa chữa lại căn nhà đang ở nên xin bà Ph để được sửa chữa lại nhà và bà E đồng ý đưa cho bà Ph 2.000.000 đồng và bà E đã ký tên, lăn tay đồng ý toàn bộ nội dung tờ thỏa Th trên. Việc mua bán đất giữa bà Ng và bà Ph bà không chứng kiến, bà chỉ nghe bà Ph kể lại có mua đất của bà Ng tại giấy bán đất ngày 15/12/1976. Ngoài ra bà không biết sự việc nào khác, bà có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Quá trình tố tụng người làm chứng ông Nguyễn Văn Ý trình bày: Ông Ý là E ruột của bà PH, ngày 20/5/2006 ông có lập tờ “thỏa Th cho sửa chữa nhà do tôi đang ở trên phần đất của bà Nguyễn Thị Ph” cho bà Ph và bà E. Hiện nay ông không nhớ nội dung là gì ông chỉ nhớ bà E có ở nhờ trên đất của bà Ph, bà E có nhu cầu sửa lại nhà nên xin bà Ph sửa lại nhà và đưa bà Ph 2.000.000 đồng. Ông Ý chỉ nghe bà Ph nói phần đất bà E đang ở là do bà Ph mua của bà Ng vào năm 1976. Ngoài ra ông không biết sự việc nào khác, ông có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Quá trình tố tụng người làm chứng bà Nguyễn Thị Hồng Đ trình bày: Bà là hàng xóm với bà Ph, bà H, bà Đ, ông H, ông Th và cùng chơi với nhau từ bé. Bà biết phần đất đang tranh chấp từ trước năm 1972 là một phần đất trống không có nhà. Bà ba S là mẹ của bị đơn bán bánh bèo trên phần đất đó. Sau đó bà Nguyễn Thị E qua đó ở từ khoảng năm 1984 đến khi chết. Năm 2006 bà E có trùng số nên có nhu cầu sửa lại nhà và có xin bà Ph gác cây kèo lên Tờng nhà bà Ph nên bà Ph có yêu cầu bà E đưa 7.000.000 đồng, bà E không có tiền đưa nên không sửa nhà được. Từ nhỏ đến nay bà chỉ thấy gia đình bị đơn quản lý, sử dụng phần đất đang tranh chấp trên. Bà được biết năm 1976 cha của bà Ng có 03 phần đất liền nhau (hiện nay là căn nhà số 184, 185 và 186) sau đó ông đã chuyển nhượng hết cho ba người là gia đình bà một phần địa chỉ 184, gia đình tiệm giặt ủi (hiện nay là địa chỉ 185) và cha bà Ph một phần hiện nay là địa chỉ số 186 bà Ph đang ở, ngoài ra gia đình bà Ng không còn căn nhà hay phần đất nào khác. Ngoài ra bà không biết sự việc nào khác, bà có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H – Ông Nguyễn Văn H trình bày: Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ng vào năm 1976, đến năm 1988 bà Ph cho bà Nguyễn Thị E ở nhờ trên phần đất nhưng tại giấy bán đất ngày 15/12/1976 giữa bà Ng và bà Ph không có xác nhận của địa phương và bà Ng cũng không thừa nhận có bán đất cho bà Ph. Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ph phần đất thuộc thửa 118, tờ bản đồ số 150 thể hiện phía phần đất đang tranh chấp giáp Tờng xây Nguyễn Thị E và bà E có ký tên liên ranh với đất của bà Ph. Tại biên bản xác minh ngày 13/9/2019 địa phương cung cấp phần đất tại tờ giao kèo cho mượn công thổ hiện nay thuộc thửa 117, tờ bản đồ số 150, tờ gốc C322. Ngoài ra, bà Trương Thị T (mẹ của các bị đơn), địa chỉ 187, Thạnh Hòa A có đăng ký kê khai ruộng đất theo Chỉ thị 299 năm 1984 của Chính phủ toàn bộ phần đất thuộc thửa 117, tờ bản đồ 150, trong đó có phần đất đang tranh chấp. Ngày 20/6/1997, bà Nguyễn Thị H có thực hiện đăng ký địa chính chính quy tại địa phương đối với toàn bộ phần đất thuộc thửa 117, tờ bản đồ 150 tọa lạc tại khu phố Thạnh Hòa A, phường An Thạnh, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, phía nguyên đơn không có đăng ký kê khai gì đối với phần đất đang tranh chấp. Người làm chứng bà Nguyễn Thị Hồng Đ cũng xác định phần đất đang tranh chấp từ trước đến nay là do phía bị đơn quản lý và sử dụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 100, Điều 107, Điều 166 Luật đất đai năm 2013 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến của Kiểm sát viên về nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho bà quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 51,4m² thuộc thửa 117, tờ bản đồ số 150, tờ gốc C322, tọa lạc tại khu phố Thạnh Hòa A, phường An Thạnh, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn cung cấp: Giấy bán đất ngày 15/12/1976; tờ thỏa thuận cho sửa chữa nhà do tôi ở nhờ trên phần đất của bà Nguyễn Thị Ph và Đơn xin xác nhận nhà ở hợp pháp ngày 01/3/2005.

Xét thấy, tại Giấy bán đất ngày 15/12/1976, giữa bà Ng và bà Ph là giấy tay chỉ có chữ ký của đảng bán bà Nguyễn Thị Ng và đảng mua bà Nguyễn Thị Ph, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Mặt khác, bà Ng xác định đối với phần đất các bên đang tranh chấp không liên quan đến bà, trước đây cha bà là ông Trần Thanh T (đã chết) có chuyển nhượng cho người khác nhưng bà không nhớ đã chuyển nhượng cho ai.

Tại Tờ thỏa thuận cho sửa chữa nhà do tôi ở nhờ trên phần đất của bà Nguyễn Thị Ph ngày 20/5/2006 có chữ ký của bà Nguyễn Thị Ph, bà Nguyễn Thị E và những người chứng kiến là bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn Ý. Tuy nhiên, bà E đã chết năm 2016, những người chứng kiến là bà H, ông Ý lại là chị và E ruột của bà Ph. Tại Biên bản xác minh ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An chính quyền địa phương xác định các giấy tờ trên do các đương sự tự lập không có xác nhận của địa phương nên địa phương không biết gì về các giấy tờ trên.

Theo bản xác minh ngày 13/9/2019 chính quyền địa phương cung cấp: Qua kiểm tra sổ đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299 năm 1984 của Chính phủ thì được biết bà Trương Thị T (mẹ của các bị đơn), địa chỉ 187, Thạnh Hòa A có đăng ký kê khai toàn bộ phần đất thuộc thửa 117, tờ bản đồ 150 tọa lạc tại khu phố Thạnh Hòa A, phường An Thạnh, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Ngoài ra, vào ngày 20/6/1997, bà Nguyễn Thị H cũng có thực hiện đăng ký địa chính chính quy tại địa phương đối với toàn bộ phần đất thuộc thửa 117, tờ bản đồ 150 trên.

Mặt khác, trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA125036 do UBND thị xã Thuận An cấp ngày 17/11/2010 cho bà Ph do Văn phòng Chi nhánh đăng ký đất đai thị xã Thuận An cung cấp thì bà Ph chỉ đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 118, địa chỉ tại 186 khu phố Thạnh Hòa A, phường An Thạnh, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, diện tích 77,7m² và tại bản mô tả ranh giới, mốc đất thể hiện chủ sử dụng đất (hoặc đại diện) liền kề ký xác nhận đồng ý ranh giới trên phần đất đang tranh chấp là bà Nguyễn Thị E mà các mốc ranh giới này do người yêu cầu đo vẽ là bà Ph xác định và chịu trách nhiệm.

Ngoài ra, người làm chứng bà Nguyễn Thị Hồng Đ trình bày: Phần đất các bên đang tranh chấp trước giải phóng (trước năm 1976) là một phần đất trống không có nhà. Phần đất trên từ trước đến nay đều do gia đình bị đơn quản lý và sử dụng.

Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ, tài liệu nào khác chứng minh phần đất đang tranh chấp có diện tích 51,4m² thuộc thửa 117, tờ bản đồ số 150, tờ gốc C322, tọa lạc tại khu phố Thạnh Hòa A, phường An Thạnh, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xét tại phiên tòa,

kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Bà Nguyễn Thị Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế 51,4m² thuộc một phần thửa đất số 117, tờ bản đồ số 150, tờ gốc C322 tọa lạc tại khu phố Thạnh H A, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Xét, đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Dương theo quy định tại Điểm 9 Điều 26, Điều 35 và Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Bị đơn ông Th, ông H; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nguyễn Thị Ng, Lê Văn H, Võ Thanh B, Châu Tuấn A, Châu Tuấn D, Phan Ánh T, Phan Ánh H, Lê Thị Phương H, Lê Thị Phương H, Lê Phi H, Lê Phi H, Nguyễn Kim T, Nguyễn Huy H, Nguyễn Hoàng Kim Ng, Võ Kim L, Nguyễn Kim Ch, Nguyễn Thị Kim X. Người làm chứng Ông Nguyễn Văn Ý, Bà Nguyễn Thị H, Bà Nguyễn Thị Hồng Đ có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định tại Khoản 1 Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích khoảng 72 m² thuộc một phần thửa đất số 117, tờ bản đồ số 150, tờ gốc C322 tọa lạc tại khu phố Thạnh H A, phường A, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương. Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể: Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế 51,4m² thuộc một phần thửa đất số 117, tờ bản đồ số 150, tờ gốc C322 tọa lạc tại khu phố Thạnh H A, phường An Thạnh, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ph cho rằng phần đất có diện tích đo đạc thực tế 51,4m² thuộc thửa 117, tờ bản đồ số 150, tờ gốc C322, tọa lạc tại khu phố H, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương là do bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ng vào ngày 15/12/1976, sau khi nhận chuyển nhượng bà Ph đã cất nhà kết cấu cột bằng cây, vách tôn, mái tôn. Năm 1988, bà Ph cho bà Nguyễn Thị E ở nhờ tại căn nhà và đất nêu trên. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gồm: Giấy bán đất ngày 15 tháng 12 năm 1976; tờ thỏa thuận cho sửa chữa nhà do tôi ở nhờ trên phần đất của bà Nguyễn Thị Ph và đơn xin xác nhận nhà ở hợp pháp ngày 02 tháng 3 năm 2005.

Bị đơn bà H, bà Đ, ông H, ông Th xác định phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của bà cố ngoại tên Tôn Thị V (không rõ năm chết), được Ủy ban nhân dân xã A, quận T (nay là phường A, thị xã T), tỉnh Bình Dương giao cho sử dụng theo giấy “Giao kèo cho mượn công thổ” ngày 12/9/1958. Khi được giao đất bà V cùng bà Quách Thị Vện (chết năm 1970) tiếp tục quản lý và sử dụng. Khi bà V chết thì bà Trương Thị T và ông Nguyễn Văn S cùng các con là H, H, Th, Đ về ở tại phần đất trên từ trước năm 1975 đến nay.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy:

[5] Đối với trình bày của nguyên đơn về việc xác định phần đất đang tranh chấp là của nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ng: Xét thấy theo biên bản xác minh và làm việc ngày 14 tháng 10 năm 2019 bà Ng xác định phần đất các bên đang tranh chấp bà không liên quan, trước đây cha bà là ông Trần Thanh T (đã

chết) có chuyển nhượng cho người khác nhưng bà không nhớ đã chuyển nhượng cho ai. Ngoài ra, tại biên bản xác minh ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Ủy ban nhân dân phường An Thạnh, thị xã Th An cung cấp giấy bán đất ngày 15 tháng 12 năm 1976, là giấy tay chỉ có chữ ký của bên bán bà Nguyễn Thị Ng và bên mua bà Nguyễn Thị Ph không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nên địa phương không biết gì về giấy bán đất trên.

[6] Đối với trình bày của nguyên đơn về việc cho bị đơn ở nhờ trên đất tại “Tờ thỏa thuận cho sửa chữa nhà do tôi ở nhờ trên phần đất của bà Nguyễn Thị Ph” ngày 20/5/2006 đã được khu phố và Ủy ban nhân dân phường A H giải. Qua xác minh và thu thập chứng cứ tại Ủy ban nhân dân phường A thì được biết ngày 15/8/2005 địa phương có tổ chức H giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà E và bà Ph, nội dung địa phương chỉ H giải việc bà Ph kH kiện bà E xây dựng nhà trên đất của gia đình bà Ph và tại hồ sơ H giải trên không có sự thừa nhận nào của bà E xác định bà E ở nhờ trên đất của bà Ph. Do đó không có căn cứ xác định nguyên đơn cho bà E ở nhờ trên đất của nguyên đơn.

[7] Nguyên đơn xác định quá trình quản lý sử dụng đất nguyên đơn đã đăng ký kê khai phần đất đang tranh chấp, điều này được thể hiện tại “đơn xin xác nhận nhà ở hợp pháp ngày 02/3/2005”. Đối cH quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 Luật đất đai, Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì đơn trên không thuộc các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất. Ngoài ra, tại biên bản xác minh ngày 27/9/2019 Ủy ban nhân dân phường A, thị xã Th An cung cấp đơn xin xác nhận trên bà Ph tự khai với mục đích để phục vụ cho việc bổ túc hồ sơ xin đăng ký kinh doanh chế biến thực phẩm (lò bánh mì) không phải để đăng ký kê khai phần đất và nhà để được cấp chủ quyền.

[8] Tại biên bản xác minh ngày 13 tháng 9 năm 2019 Ủy ban nhân dân phường An Thạnh, thị xã Th An cho biết: Qua kiểm tra sổ đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299 ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Chính phủ thì được biết bà Trương Thị T (mẹ của các bị đơn) và ngày 20 tháng 6 năm 1997, bà Nguyễn Thị H có đăng ký kê khai toàn bộ phần đất thuộc thửa 117, tờ bản đồ 150 tọa lạc tại khu phố A, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương trong đó có phần đất các bên đang tranh chấp. Bà Nguyễn Thị Ph không đăng ký kê khai đối với phần đất đang tranh chấp.

[9] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00723/TTAT ngày 17 tháng 11 năm 2010 do UBND thị xã A cấp ngày 17 tháng 11 năm 2010 cho bà Ph mà Văn phòng Chi nhánh đăng ký đất đai thị xã A đã cung cấp cho Tòa án thì phần đất đang tranh chấp hiện nay giáp phần đất bà Nguyễn Thị Ph đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại “bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất” ngày 28 tháng 7 năm 2010 thì bà Nguyễn Thị E là người ký xác nhận ranh giới giữa thửa đất số 117 và thửa đất số 118, tờ bản đồ 150 tọa lạc tại khu phố Thạnh Hòa A, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Do đó, bà Nguyễn Thị Ph xác định phần đất đang tranh chấp trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà là không phù hợp.

[10] Theo lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị Hồng Đ là người ở cùng xóm với nguyên đơn và bị đơn xác định phần đất các bên đang tranh là do gia đình bị đơn đã quản lý và sử dụng từ khoảng năm 1972 đến nay.

[11] Đối với các tài sản gắn liền trên đất các đương sự thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xE xét.

[12] Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ph không cung cấp được chứng cứ để xác định phần đất đang tranh chấp là của bà cho bà Nguyễn Thị E ở nhờ. Mặt khác, lời trình bày của bà Ph cũng không được bị đơn thừa nhận nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[13] Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[14] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật.

[15] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xE xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 2.767.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp xong.

[16] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà Ph đã 62 tuổi là người cao tuổi theo quy định của Luật người cao tuổi năm 2009 thì bà Ph thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên bà Ph được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 228, 229, 244, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Các Điều 100, 166 và Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai 2013.

- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;

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

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ph về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Trung H, ông Nguyễn Trung Th, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Đ.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá tài sản: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ph phải chịu là 2.767.000 đồng, bà Ph đã nộp xong.

3. Về án phí : Bà Nguyễn Thị Ph được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Ph số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0035573 ngày 02/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Thuận An;
- Chi cục THADS thị xã Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Huệ