

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SA ĐÉC
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 14/2023/DS-ST
Ngày: 30/5/2023
V/v tranh chấp QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hai

2. Ông Nguyễn Văn Minh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Hoàng Linh – Thư ký Tòa án nhân dân T phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân T phố S, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Ông Lê Tiến T- Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2023/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Tô Thị U, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số 73, rạch Ông Hộ, ấp T, xã TQT, T phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số 03 ĐT 848, khóm T, phường A, T phố S, tỉnh Đồng Tháp (*Văn bản ủy quyền ngày 09/01/2023*)

Bị đơn: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số 74 rạch Ông Hộ, ấp T, xã TQT, T phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn B H, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số 373/5 Nguyễn Sinh Sắc, khóm 2, phường 2, T phố S, tỉnh Đồng Tháp (*Văn bản ủy quyền ngày 06/3/2023*)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Tô Thị S, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số 78, rạch Ông Hộ, ấp T, xã TQT, T phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2/ Bà Tô Thị T, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số 74, rạch Ông Hộ, ấp T, xã TQT, T phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3/ Bà Tô Thị Tg, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số 109 ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4/ Bà Võ Thị Thu H, sinh năm 1974;

5/ Ông Tô Chí C, sinh năm 1996;

6/ Bà Tô Kiều N, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: Số 75, rạch Ông Hộ, ấp T, xã TQT, T phố S, tỉnh Đồng Tháp.

7/ Bà Dương Thị Thanh H, sinh năm 1990;

8/ Bà Dương Thị Hải N, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: Số 73 rạch Ông Hộ, ấp T, xã TQT, T phố S, tỉnh Đồng Tháp.

9. Ủy ban nhân dân T phố S.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi T S, chức vụ: Phó Chủ tịch.

(Bà L, ông Hai và bà Hà có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Tô Thị U ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:***

Nguồn gốc phân đất tranh chấp thửa 124, tờ bản đồ 14 (Trước là thửa 1062, tờ bản đồ số 2) tọa lạc tại xã TQT, T phố S là của cha bà U (Ông Tô Tấn T), ông T được UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) ngày 24/7/1993 tổng diện tích 14.674m² gồm các thửa: 1062 (nay là 124) diện tích 865m² (T); thửa 1063 diện tích 565m² (T); thửa 1394 diện tích 5.560m² (2L); thửa 1396 diện tích 2.088m²; thửa 1414 diện tích 5.596m² (2L), cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã TQT, T phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Cha mẹ bà U (Ông Tô Tấn T và bà Huỳnh Thị TT) sống với nhau có 5 người con: 1/ Bà Tô Thị U, sinh năm 1969; 2/ Bà Tô Thị S, sinh năm 1972; 3/ Ông Tô Văn Đ, sinh năm 1975 (đã chết); 4/ Bà Tô Thị T, sinh năm 1977; 5/ Bà Tô Thị Tg, sinh năm 1980.

Năm 2005 cha bà U chết, sau đó mẹ và các anh chị em có lập văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế di sản của cha ngày 26/4/2005, có xác nhận của UBND xã TQT. Nội dung văn bản đồng ý cho mẹ (Bà Huỳnh Thị TT) đứng tên QSDĐ các thửa 1396 diện tích 2.088m², thửa 1414 diện tích 5.596m²; đồng ý cho ông Tô Văn Đ đứng tên các thửa: 1062 diện tích 865m², 1063 diện tích 565m² (T), thửa 1394 diện tích 5.560m², sau khi đứng tên QSDĐ thì ông Đ phải làm thủ tục tách cho các chị em gái mỗi người một nền nhà chiều ngang 8m, chiều dài 15m tại thửa 1062. Trên phần đất được mẹ cho, đến khoảng tháng 4 năm 2005 bà U có cất một căn nhà bằng cây, mái lợp tol, nền lót gạch và làm sân gạch tàu xung quanh trên phần diện tích ngang 8m dài 15m ở cho đến nay.

Tuy nhiên, sau khi được đứng tên QSDĐ vợ chồng ông Đ, bà H lại đem thế chấp ngân hàng vay tiền mà không thực hiện như thỏa thuận tách QSDĐ nền nhà cho các chị em gái như đã thỏa thuận. Do đó, ngày 18/5/2005 các chị em bà U có khiếu nại ra UBND xã TQT yêu cầu ông Đ tách QSDĐ như đã hứa. Biên bản làm việc ngày 01/7/2005 của UBND xã, ông Đ cam kết cắt cho mỗi chị em gái gồm: U, Tg, S mỗi người một nền nhà ngang 8m, dài 15m, tuy nhiên do giấy chứng nhận QSDĐ ông Đ vẫn đang thế chấp ở ngân hàng nên không làm thủ tục tách được.

Đến năm 2010 ông Đ chết, sau đó ngân hàng khởi kiện vợ con ông Đ và thi hành án kê biên tài sản của ông Đ đã thế chấp bao gồm thửa 1062, tuy nhiên biên bản kê biên chưa lại diện tích nhà, đất mà bà U đang ở. Tiếp đó ông Trần Thanh T (chồng bà Tô Thị T) thỏa thuận với ngân hàng và vợ con ông Đ đứng ra trả nợ ngân hàng thay cho ông Đ, vợ con ông Đ có trách nhiệm chuyển nhượng phần đất đang bị thi hành án kê biên cho ông T. Ngày 23/6/2014 ông T được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận QSDĐ, trong đó có phần đất thửa 124 mà bà U được mẹ phân chia cho và cất nhà ở hơn 14 năm. Hiện căn nhà có bà U cùng hai người con là H N và Thanh H đang sinh sống và thờ cúng cha mẹ bà U.

Nay bà Tô Thị U yêu cầu công nhận cho bà U được QSD phần đất có kích thước đo đạc thực tế 97,1m² thuộc các mốc 1-2-3-4-7-5-17-1 của sơ đồ đo đạc (trên đất có căn nhà của bà U đang ở), thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ 14 (Trước đây là thửa 1062, tờ bản đồ số 2), tọa lạc tại xã TQT, T phố S, hiện do ông Trần Thanh T đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ; Yêu cầu điều chỉnh Giấy chứng nhận QSDĐ mà UBND thành phố S đã cấp cho ông Trần Thanh T đối với diện tích đất 97,1m² vì phần đất này là của bà U đã xây dựng nhà ở sử dụng ổn định thời gian hơn 14 năm. Bà U không đồng ý về việc trả tiền giá trị QSDĐ theo giá Hội đồng định giá cho ông T như ý kiến ông T trình bày.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá và sơ đồ đo đạc. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

*** Bị đơn ông Trần Thanh T ủy quyền cho ông Trần Văn B H trong quá trình tòa án giải quyết và tại phiên tòa trình bày:**

Nguồn gốc đất bà U tranh chấp là của ông Tô Văn Đ, ngày 16/7/2010 vợ chồng ông Đ, bà H hợp đồng vay 500 triệu đồng và thế chấp 4 thửa đất cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố S. Ngày 20/12/2010 ông Đ bệnh chết, do gia đình ông Đ không có tiền trả nợ ngân hàng nên ngân hàng khởi kiện vợ con ông Đ, tại quyết định số 296/QĐST-DS ngày 07/11/2011 của Tòa án nhân dân thị xã S hòa giải thành, các bên thỏa thuận, bà H và các con trả cho ngân hàng 500 triệu đồng vốn và lãi phát sinh 110.458.750đ, tổng cộng 610.458.750đ.

Ngày 02/6/2012 ông T cùng đại diện ngân hàng và bà H lập văn bản thỏa thuận trả nợ vay, theo đó ông T nhận trả nợ của ông Đ, bà H cho ngân hàng; bà H cùng các con phải làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ mà ông Đ đứng tên cho ông T. Thực hiện thỏa thuận, ông T đã nộp xong tiền cho ngân

hàng số tiền tổng cộng vốn là 500 triệu đồng và lãi phát sinh (đến ngày nộp) là 246.552.500đ, tổng cộng 746.552.500đ.

Do ông T trả xong nợ ngân hàng cho ông Đ, bà H nên ngày 28/5/2014 bà H làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông T gồm 4 thửa đất, trong đó có thửa 124 mà bà U đang tranh chấp. Về giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500 triệu đồng, bằng với số tiền vốn vay mà ông Đ, bà H vay ngân hàng, nhưng thực tế không có giao tiền 500 triệu vì tính giá chuyển nhượng bằng với số tiền ông T đã trả ngân hàng thay ông Đ, bà H (Tổng cộng 746.552.500đ). Ngày 23/6/2014 ông T được UBND thành phố S cấp 4 giấy chứng nhận QSDĐ, tài sản gắn liền với đất trong đó có thửa 124 mà bà U đang tranh chấp (một phần) và sử dụng liên tục cho đến nay.

Việc ông T thỏa thuận với ngân hàng và bà H về việc trả nợ ngân hàng và sang tên QSDĐ cho ông T như trên là hoàn toàn tự nguyện, đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, bà U khởi kiện yêu cầu công nhận cho bà U được QSD phần đất đo đạc thực tế 97,1m² thuộc các mốc 1-2-3-4-7-5-17-1 của sơ đồ đo đạc, thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ 14, do ông T đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ, tọa lạc tại xã TQT, T phố S; yêu cầu điều chỉnh Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông T đối với diện tích đất 97,1m² là không có căn cứ, nên ông T không đồng ý.

Trường hợp, do bà U đã cất nhà ở trên đất mà Tòa án cho bà U tiếp tục ở thì ông T cũng đồng ý cho bà U tiếp tục ở nhưng phải trả tiền giá trị QSDĐ diện tích 97,1m² theo giá Hội đồng định giá cho ông T số tiền là 282.850.000đ.

Về giấy chứng nhận QSDĐ thửa 124 hiện ông T đang giữ, bị đơn đồng ý với sơ đồ đo đạc, kết quả xem xét, thẩm định, định giá, không yêu cầu thẩm định, định giá lại. Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến yêu cầu gì khác.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị T có văn bản trình bày:**

Bà T là vợ ông T, là em của bà U, bà T thống nhất trình bày của chồng là ông Trần Thanh T. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của bà Tô Thị U.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Tô Thị S và Tô Thị Tg có văn bản trình bày:**

Nguồn gốc phần đất thửa 1062 (nay là 124) mà bà U tranh chấp với ông T là của ông Tô Tấn T (cha của bà S, bà Tg), năm 2005 ông T chết không để lại di chúc. Sau đó mẹ và các anh chị em lập văn bản thỏa thuận ngày 10/4/2005 cho mẹ và ông Đ đứng tên phần đất của cha như bà U trình bày là đúng.

Theo thỏa thuận sau khi ông Đ đứng tên QSDĐ phải tách cho mỗi người con gái một nền nhà ngang 8m dài 15m để ở. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ông Đ đã đem thế chấp vay tiền ngân hàng, đến năm 2010 ông Đ chết, gia đình vợ con ông Đ không có tiền trả ngân hàng thì ông T đứng ra thỏa thuận trả nợ. Khi thi hành án kê biên tài sản ông Đ thì phần đất mà các chị em gái được cho

cất nhà theo văn bản thỏa thuận ngày 01/7/2005 không nằm trong phần đất kê biên, trong đó có một phần thửa 124 mà bà U đang tranh chấp với ông T.

Nay bà Tg, bà S xác định không có yêu cầu gì trong vụ kiện, yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết của Tòa án. Trường hợp có tranh chấp sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Võ Thị Thu H có mặt tại phiên tòa trình bày, cũng như ông Tô Chí C, bà Tô Kiều N có văn bản cùng trình bày:**

Bà H và ông Đ là vợ chồng, ông Đ chết năm 2010, hàng thừa kế của ông Đ gồm: bà Võ Thị Thu H (Vợ) và 02 con: Tô Chí C, sinh năm 1996 và Tô Kiều N, sinh năm 2000.

Bà H thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn bà Tô Thị U về nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Tô Tấn T, cũng như việc thỏa thuận cho ông Đ đứng tên đất rồi tách lại cho chị em mỗi người một nền nhà là đúng. Tuy nhiên, vì cần vốn làm ăn nên ông Đ, bà Hà đã thế chấp QSDĐ vay tiền mà chưa làm thủ tục tách QSDĐ nền nhà cho các chị em. Năm 2010 ông Đ chết gia đình không khả năng trả nợ ngân hàng nên tài sản thế chấp bị kê biên thi hành án. Riêng đối với phần đất bà Tô Thị U được cha mẹ cho sử dụng từ năm 2005 nên khi thi hành án kê biên thì phần đất của bà U không bị kê biên mà chừa lại cho bà U. Khi bà Hà chuyển nhượng đất cho ông Tdo không biết thủ tục nghĩ là không có chuyển nhượng phần đất của bà U.

Nay bà H và các con Chí C, Kiều N không có yêu cầu gì trong vụ kiện. Bà H và các con Chí C, Kiều N đồng ý để bà U tiếp tục được quyền quản lý, sử dụng phần đất bà U đang ở.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Dương Thị Thanh H, Dương Thị Hải N có văn bản trình bày:**

Chị Thanh H và chị H N là con của nguyên đơn bà Tô Thị U, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu gì khác và yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết của Tòa án.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân T phố S có văn bản trình bày:**

Ngày 28/5/2014 ông Trần Thanh T nhận chuyển nhượng thửa 124, tờ bản đồ 14, diện tích 1.466,5m² của bà Võ Thị Thu H, ngày 23/6/2014 UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Trần Thanh T. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Tđúng theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát:

- Về tố tụng: Thống nhất về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX); việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

- Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà U, cho Bà Tô Thị U, chị Dương Thị Thanh H, chị Dương Thị Hải N được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế 97,1 m². Buộc bà U, chị Thanh H, chị H N có trách nhiệm liên đới trả lại giá trị QSDĐ cho ông T theo giá Hội đồng định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ pháp luật: Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp QSDĐ”.

Về việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: xét thấy Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, tại phiên tòa các đương sự có mặt đồng ý đề nghị Tòa án tiến hành xét xử. HĐXX căn cứ các điều 227, 228 BLTTDS tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về tài sản tranh chấp:

Trong quá trình Tòa án giải quyết và tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 124 (trước đây là thửa 1062), tờ bản đồ 14 là của ông Tô Tấn T được UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu vào ngày 24/7/1993 tổng diện tích 14.674m² gồm các thửa: 1062; thửa 1063; thửa 1394; thửa 1396; thửa 1414, cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã TQT, thành phố S.

Phần đất tranh chấp hiện nay giữa bà U và ông T diện tích 97,1m² thuộc các mốc: 1-2-3-4-7-5-17-1 của sơ đồ đo đạc (trên đất có căn nhà bằng cây của bà U cất năm 2005), thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ 14, hiện do ông Trần Thanh T đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ. Đây là những tình tiết, sự kiện được các đương sự cùng thừa nhận nên không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS.

[2.2] Xét nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận cho nguyên đơn được QSD phần đất tranh chấp có diện tích 97,1m², thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ 14 vì cho rằng được cha mẹ cho và cất nhà ở ổn định từ năm 2005 cho tới nay; Trong khi đối với bị đơn ông T không đồng ý vì cho rằng toàn bộ diện tích tranh chấp 97,1m² nằm trong thửa 124, tổng diện tích 1.466,5m² mà ông T nhận chuyển nhượng của bà Hà. HĐXX thấy rằng: Qua chứng cứ nguyên đơn thực tế bà U có được mẹ bà U cho phần đất nền nhà, tình tiết này được các đương sự đều thừa nhận và được thể hiện cụ thể tại văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế của ông T ngày 26/4/2005 và biên bản giải quyết của UBND xã ngày 01/7/2005 có bà Tót, bà U, bà T, bà Trong, bà S, ông Đ cùng ký tên, trong biên bản có vẽ sơ đồ thể hiện rõ vị trí phần đất chia cho từng người con gái gồm: bà U, bà T, bà Tg, bà S mỗi người một

phần đất có chiều ngang 8m x dài 15m, có xác nhận của chính quyền địa phương là UBND xã TQT.

“Điều 91 BLTTDS quy định nghĩa vụ chứng minh:

1. 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

[2.3] Như vậy, về mặt chứng cứ bà U chứng minh được thực tế có được mẹ chia cho phần đất nền nhà và sau khi lập biên bản phân chia, khoảng tháng 4 năm 2005 bà U đã vào sử dụng đất tiến hành xây dựng nhà ở đến nay mà không ai tranh chấp.

[3] Xét quá trình sử dụng đất HĐXX thấy rằng: Xuất phát từ sự kiện ông T chết (năm 2005), không để lại di chúc, nên những người thừa kế theo pháp luật của ông T trong đó có bà U cùng bà T (vợ ông T) thỏa thuận đồng ý giao cho bà Huỳnh Thị TT (vợ ông T) và ông Tô Văn Đ (con ông T) thừa kế toàn bộ di sản do ông T chết để lại. Trong đó ông Đ được thừa kế phần diện tích đất thuộc thửa 1062. Mà theo thỏa thuận trong gia đình sau khi được cấp QSDĐ ông Đ phải tách cho các chị em gái mỗi người một phần đất nền nhà.

Lẽ ra, sau khi ông Đ lập thủ tục thừa kế và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì ông Đ phải thực hiện đúng thỏa thuận là tách cho các chị em gái mỗi người một phần đất nền nhà, nhưng ông Đ đã đem QSDĐ thế chấp cho Ngân hàng Công Thương để vay số tiền 500 triệu đồng, đến năm 2010 chưa trả nợ ngân hàng thì ông Đ chết (không để lại di chúc). Tại phiên tòa bà H thừa nhận đây là lỗi thuộc về ông Đ, bà H. Sau khi ông Đ chết, những người thừa kế theo pháp luật của ông Đ gồm: bà Võ Thị Thu H (vợ ông Đ), anh Tô Chí C (con ông Đ), chị Tô Kiều N (con ông Đ) không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, nên Ngân hàng khởi kiện và cơ quan thi hành án tiến hành kê biên tài sản thế chấp.

Ngày 02/6/2012, ông Trần Thanh T thỏa thuận với ngân hàng và những người thừa kế theo pháp luật của ông Đ với nội dung: ông T trả cho ngân hàng số tiền mà ông Đ còn nợ tổng cộng 746.552.500đ, những người thừa kế theo pháp luật của ông Đ có trách nhiệm chuyển nhượng toàn bộ các QSDĐ mà ông Đ đã thế chấp cho ông T trong đó có thửa 124 mà các đương sự đang tranh chấp.

Lẽ ra, khi thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T phải chừa lại phần đất của bà U đang cất nhà ở, bởi vì cả bà H và ông T đều biết rõ bà U đang ở trên đất, mặt khác theo biên bản kê biên của thi hành án cũng đã không kê biên phần nhà đất bà U đang ở.

[4] Qua thu thập chứng cứ hồ sơ thủ tục nhận thừa kế QSDĐ của bà H năm 2013, đến ngày 07/5/2014 bà H được cơ quan thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa 124, HĐXX thấy rằng trình tự, thủ tục nhận thừa kế của bà H đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên sau đó bà H và các con lại thỏa thuận chuyển nhượng trọn thửa 124 cho ông T là không đúng, xâm phạm

quyền và lợi ích hợp pháp của bà U, đây là lỗi thuộc về bà H và các con bà H, ông Đ đã không thực hiện đúng như thỏa thuận.

[5] Đối với ông T sau khi đã trả toàn bộ số tiền mà ông Đ còn nợ Ngân hàng ngày 28/5/2014, thì những người thừa kế theo pháp luật của ông Đ đã thực hiện đúng theo văn bản thỏa thuận ngày 02/6/2012 là chuyển nhượng toàn bộ các QSDĐ ông Đ đứng tên cho ông T. Ngày 23/6/2014 ông T được cấp giấy CNQSDĐ thửa 124, tờ bản đồ số 14. Như vậy, việc ông T được cấp giấy CNQSDĐ đối với phần đất tranh chấp là đúng theo quy định của pháp luật, được pháp luật công nhận và bảo vệ. Bởi vì, xác định bà H được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất 124 nên việc lập thủ tục chuyển nhượng QSDĐ từ bà H chuyển nhượng cho ông T đều đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

[6] Qua đó, HĐXX thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện xong, ông T đã được cấp QSDĐ và nhận đất sử dụng; đối với bà U cũng đang quản lý, sử dụng diện tích 97,1m². Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho bà U HĐXX công nhận cho bà U được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 97,1m², đồng thời đề nghị cơ quan thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh QSDĐ đã cấp cho ông T để cấp lại cho bà Tô Thị U.

Mặt khác, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T (do đã xuất tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà H nhưng phần diện tích 97,1m² công nhận cho bà U sử dụng), tuy nhiên, tại phiên tòa mặc dù được HĐXX giải thích về quyền yêu cầu nhưng đại diện hợp pháp của ông T trình bày khẳng định không có yêu cầu gì đối với bà H và ông Chí C, bà Kiều N do đó HĐXX không xem xét giải quyết. Trường hợp có tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

[7] Tại phiên tòa, các bên đương sự khẳng định không ai cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm. Do vậy, HĐXX căn cứ tài liệu, chứng cứ đã thu thập, kết quả tranh tụng tại phiên tòa giải quyết tranh chấp.

[8] Từ những phân tích trên, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà U, công nhận cho bà U được QSD phần đất có diện tích đo đạc thực tế 97,1 m² thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ 14 thể hiện tại các mốc: 1-2-3-4-7-5-17-1 theo sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Không chấp nhận ý kiến của ông T về việc buộc bà U trả giá trị QSDĐ cho ông T đối với diện tích 97,1m².

[9] Do đó, đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án có căn cứ chấp nhận một phần.

[10] Đối với các đương sự bà Tô Thị Tg, Tô Thị S không có yêu cầu gì trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp có tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

[11] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí DSST và phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định, định giá theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 100, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013;

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

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị U.
- Công nhận cho bà Tô Thị U, chị Dương Thị Thanh H, chị Dương Thị Hải N được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế 97,1 m² thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ 14 thể hiện tại các mốc: 1-2-3-4-7-5-17-1 theo sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai T phố S, hiện do ông Trần Thanh T đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, tọa lạc tại ấp Tân Lập, xã TQT, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Hiện phần đất do bà U và các con đang quản lý, sử dụng).
- Buộc ông Trần Thanh T giao cho bà U, chị Thanh H, chị H N quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế 97,1 m² thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ 14 thể hiện tại các mốc: 1-2-3-4-7-5-17-1 theo sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai T phố S, tọa lạc tại ấp Tân Lập, xã TQT, T phố S, tỉnh Đồng Tháp.
- Đề nghị cơ quan thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh diện tích 97,1 m² đã cấp cho ông T thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ 14 thể hiện tại các mốc: 1-2-3-4-7-5-17-1 theo sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai T phố S để cấp cho bà Tô Thị U theo bản án đã tuyên.
- Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc cấp QSDĐ, và điều chỉnh giấy CNQSDĐ theo quy định của pháp luật.
(Có biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2023 và sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S kèm theo)
- Về án phí dân sự sơ thẩm:
 - + Ông Trần Thanh T nộp 300.000đ án phí DSST.
 - + Hoàn trả bà U nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0001226 ngày 05/01/2023 và 6.985.000đ theo biên lai số 0015159 ngày 08/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.
- Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tổng cộng 3.138.000đ do ông Trần Thanh T chịu. Số tiền này nguyên đơn bà U đã nộp tạm ứng và chi xong, nên thu của ông T 3.138.000đ để trả lại cho bà U.

Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày hôm nay tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b và Điều 9 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Tòa án Tỉnh;
- Chi cục THADS TP S;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Minh Trí