

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ S
TỈNH Đ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 11/2023/DS-ST
Ngày: 19-5-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ S, TỈNH Đ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Anh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Ngô Thị Mỹ Lợi.
- Bà Quách Thị Hồng Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Bích Vân - Thư ký TAND Tp. S.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố S tham gia phiên tòa:

Ông Lê Tiến Trung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 19 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố S, tỉnh Đ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 107/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2022, về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2023/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 13/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Phan Thị Bé T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khóm H, Phường G, thành phố S, tỉnh Đ. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/5/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Thị Văn L - Văn phòng luật sư Lê L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Đinh Văn P, sinh năm 1981.

Địa chỉ: khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đ. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/6/2022).

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

3.1. Anh Nguyễn Hùng T, sinh năm 1980.

3.2. Anh Nguyễn Hùng C, sinh năm 1982.

3.3. Chị Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1986.

3.4. Chị Trần Thị Thúy H, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ với nguyên đơn.

3.5. Anh Nguyễn Thanh N, sinh năm 1993.

3.6. Bà Đinh Thị O, sinh năm 1972.

3.7. Anh Nguyễn Sang G, sinh năm 1991.

3.8. Chị Phan Thị Mỹ H, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ với bị đơn.

3.9. Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban: Ông Bùi Thanh S.

Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố S. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 22/3/2023).

Tại phiên tòa: Chị T, luật sư L, anh P và anh G có mặt. Đồng thời, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác gồm anh T, anh C, chị D (bên nguyên đơn); anh N, bà O, chị Mỹ H (bên bị đơn) và ông S đều có văn bản đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị T; quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, chị Phan Thị Bé T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Phần đất tranh chấp thể hiện tại Hình 1 và Hình 3 gồm các mốc M1, M2, A, M3, M4, B, M5, M6 đến M1, diện tích 35,7m² (theo sơ đồ đo đạc ngày 08/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S) thuộc một phần thửa đất số 53, tờ bản đồ số 13, diện tích 144,0m², tọa lạc tại Phường 1, thành phố S do Hộ bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hiện đất tranh chấp (trên đất có căn nhà) do ông Nguyễn Văn S và các thành viên trong Hộ đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn H (là cha ruột của bà T) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 04/8/1993 thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 1, diện tích 82,8m².

Ngày 18/5/2004, ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân Phường X, thành phố S xác nhận để tặng cho toàn bộ diện tích thửa đất số 375, tờ bản đồ số 1 cho bà Nguyễn Thị T. Trên cơ sở đó, ngày 12/7/2004, hộ bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là Thành phố) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 01, diện tích 82,8m²; tại thời điểm cấp giấy có tiến hành đo đạc và trên đất đã có căn nhà của hộ ông S đang sinh sống.

Đến ngày 23/3/2015, hộ bà T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 13, diện tích 144m²; tại thời điểm cấp đổi có tiến hành đo đạc (diện tích tăng là do kết quả đo đạc).

Ông Nguyễn Văn S là trẻ bị bỏ rơi nên được ông H nhận nuôi từ nhỏ cho đến khi trưởng thành; việc ông H nhận ông S làm con nuôi có làm thủ tục giấy tờ gì hay không thì bà T không biết. Năm 1993, ông H nhận thấy vợ chồng ông S khó khăn, không có chỗ ở nên cho cất nhà tạm ngang 3m, dài 9m (khung cây gỗ tạp, mái tole, nền gạch) trên đất để ở; việc ông H cho ông S ở trên đất chỉ nói miệng chứ không có làm giấy tờ gì.

Thời điểm năm 2007, ông H khởi kiện bà T tại Tòa án để yêu cầu bà T tách quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích mà ông H cho cất nhà ở để ông S làm tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông H gây áp lực và bà T sợ ảnh hưởng đến sức khỏe của ông H nên bà T và ông H lập tờ thỏa thuận ngày 12/4/2007 với nội dung: Bà T đồng ý tách phần đất tại vị trí nhà ông S đang ở, ngang 3,8m x dài 9m chạy dài từ góc nhà sau đến hết phần sân trước nhà cho ông S. Do đó, ông H mới đồng ý rút lại đơn khởi kiện. Việc bà T bị ông H ép buộc, tạo áp lực nên mới đồng ý ký văn bản thỏa thuận. Đến khi mất, ông H vẫn không đề cập đến việc này nữa.

Sau khi lập văn bản thỏa thuận, đến ngày 25/12/2007, ông H chết; không để lại di chúc. Sau khi ông H chết, bà T vẫn cho gia đình ông S tiếp tục ở trên đất. Ông S có hứa khi nào bà T xây nhà mới sẽ di dời trả đất nhưng không thực hiện; đồng thời, giữa gia đình bà T và gia đình ông S thường xuyên xích mích với nhau nên phát sinh tranh chấp.

Nay, bà T yêu cầu ông Nguyễn Văn S và các thành viên trong hộ gồm anh Nguyễn Thanh N, bà Đinh Thị O, anh Nguyễn Sang G và chị Phan Thị Mỹ H tháo dỡ, di dời nhà và tài sản khác trên đất để giao trả lại phần đất diện tích 35,7m² thể hiện tại Hình 1 và Hình 3 gồm các mốc M1, M2, A, M3, M4, B, M5, M6 đến M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 08/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, thuộc một phần thửa đất số 53, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại Khóm X, Phường Y, thành phố S do hộ bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp, Hộ ông S di dời trả đất thì bà T đồng ý bồi thường giá trị căn nhà cho ông S theo giá của Hội đồng định giá.

Trường hợp, ông S được tiếp tục sử dụng đất thì bà T yêu cầu ông S phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá của Hội đồng định giá.

Ngoài ra, bà T không có yêu cầu gì khác.

*** *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, luật sư Lê Thị Vân L phát biểu quan điểm bảo vệ:***

Bà T thừa nhận mối quan hệ giữa ông H và ông S là cha, con nuôi. Nguồn gốc đất tranh chấp giữa bà T và ông S do cha mẹ tạo lập. Năm 2004, ông H đã tặng cho bà T bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng và bà T cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 82,8m²; đến năm 2015, bà T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 144m². Đối với tờ thỏa thuận ngày 12/4/2007, do ông H già yếu, bị bệnh tim nên để đảm bảo sức khỏe cho ông H, bà T ép buộc phải ký tên theo yêu cầu của ông H. Tuy nhiên sau đó, do bà T không thống nhất nội dung thỏa thuận nên không thực hiện. Đồng thời, Công văn của Ủy ban nhân dân thành phố S cũng xác định, phần đất tranh chấp diện tích 35,7m² thuộc quyền sử dụng đất của bà T. Vì vậy, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Quá trình tham gia tố tụng, anh Đinh Văn P là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ông Nguyễn Văn S được ông H nhận làm con nuôi và chăm sóc, nuôi dưỡng từ nhỏ cho đến khi trưởng thành.

Nguồn gốc đất tranh chấp: Năm 1991, ông H cho vợ chồng ông S cất nhà cây gỗ tạp, vách tole, nền gạch tàu, để ở riêng trên phần đất của ông H. Việc ông H cho đất ông S cất nhà ở không có làm giấy tờ gì. Sau đó, vợ chồng bà T về ở với ông H cũng không có ý kiến gì.

Thời điểm năm 2007, ông H yêu cầu bà T phải tách phần đất mà ông H đã cho ông S để ông S làm tục cấp giấy nhưng bà T không đồng ý. Vì vậy, ông H mới khởi kiện bà T đến Tòa án để yêu cầu giải quyết. Sau đó, bà T và ông H lập Tờ thỏa thuận ngày 12/4/2007 với nội dung: Bà T đồng ý tách phần đất tại vị trí nhà ông S đang ở, ngang 3,8m x dài 9m chạy dài từ gốc nhà sau đến hết phần sân trước nhà cho ông S nên ông H mới rút kiện.

Sau khi hai bên thỏa thuận, do hoàn cảnh khó khăn, phải lo làm ăn nên ông S chưa tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Năm 2007, sau ông H chết, gia đình ông S vẫn sinh sống trên đất; bà T không có ý kiến hay tranh chấp gì với ông S liên quan đến phần đất ông H cho ông S.

Đến năm 2022, do ông S gửi đơn đến Ủy ban nhân dân Phường X yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất trên nên bà T tranh chấp và gửi đơn khởi kiện đến Tòa án.

Nay, ông S không đồng ý giao trả phần đất tranh chấp cho bà T vì phần đất này đã được ông H cho ông S từ năm 1991. Ông S đã cất nhà ở ổn định trên đất từ thời điểm đó cho đến nay.

Trong trường hợp, Hộ ông S phải di dời trả đất thì ông S yêu cầu bà T phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất và giá trị căn nhà gắn liền với đất theo giá của Hội đồng định giá.

Ngoài ra, ông S không còn yêu cầu gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng, anh Nguyễn Hùng T, anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị Hồng D và chị Trần Thị Thúy H; là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên nguyên đơn có văn bản ý kiến:

Anh T, anh C, chị D và chị H đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của bà T. Trong vụ án này, các anh, chị không có yêu cầu độc lập gì khác và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Quá trình tham gia tố tụng, anh Nguyễn Thanh N, bà Đinh Thị O, anh Nguyễn Sang G và chị Phan Thị Mỹ H; là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên bị đơn có văn bản ý kiến:

Mặc dù có tên trong Hộ ông Nguyễn Văn S nhưng hiện nay, tại căn nhà trên phần đất tranh chấp chỉ có ông S và anh Nhân thường trú; còn bà O thì đi làm ăn ở nơi khác, ít khi về; riêng anh G có tới lui vào ban ngày nhưng sinh sống cùng với vợ là chị Mỹ H ở địa chỉ khác.

Trong vụ án này, anh N, bà O, anh G và chị Mỹ H hoàn toàn đồng ý với ý kiến của ông S và không có yêu cầu độc lập gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thành phố S có văn bản ý kiến:

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự là đúng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, Ủy ban không có yêu cầu gì khác.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố S phát biểu ý kiến:***

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử (HĐXX) nghị án đều đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu của Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn S và các thành viên trong hộ gồm anh Nguyễn Thanh N, bà Đinh Thị O, anh Nguyễn Sang G và chị Phan Thị Mỹ H tháo dỡ, di dời nhà và tài sản khác trên đất để giao trả lại phần đất diện tích 35,7 m² thể hiện tại Hình 1 và Hình 3 gồm các mốc M1, M2, A, M3, M4, B, M5, M6 đến M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 08/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cho hộ bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng. Về án phí và chi phí tố tụng khác giải quyết theo quy định của pháp luật (có văn bản phát biểu kèm theo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn S và các thành viên trong hộ gồm anh Nguyễn Thanh N, bà Đinh Thị O, anh Nguyễn Sang G và chị Phan Thị Mỹ H tháo dỡ, di dời nhà và tài sản khác trên đất để giao trả lại phần đất diện tích 35,7m² mà hộ ông S đang quản lý, sử dụng thể hiện tại Hình 1 và Hình 3 gồm các mốc M1, M2, A, M3, M4, B, M5, M6 đến M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 08/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, thuộc một phần thửa đất số 53, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại Khóm X, Phường Y, thành phố S do hộ bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp quyền sử dụng đất”; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố S theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm anh Nguyễn Hùng T, anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị Hồng D và chị Trần Thị Thúy H (bên nguyên đơn); anh Nguyễn Thanh N, bà Đinh Thị O và chị Phan Thị Mỹ H (bên bị đơn) và ông Bùi Thanh S là người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố S cùng vắng mặt và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện nêu trên của bà Nguyễn Thị T, HĐXX nhận định:

[2.1]. Những tình tiết, sự kiện được các bên đương sự thừa nhận:

[2.1.1]. Bà Nguyễn Thị T (nguyên đơn) là con ruột của ông Nguyễn Văn H (chết ngày 25/12/2007). Ông Nguyễn Văn S (bị đơn) được ông Nguyễn Văn H nhận nuôi từ nhỏ cho đến khi trưởng thành. Như vậy, giữa ông H với bà T là mối quan hệ cha con; giữa ông H với ông S là mối quan hệ cha, con nuôi (quan hệ nuôi dưỡng).

[2.1.2]. Nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 04/8/1993 thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 1, diện tích 82,8m².

[2.1.3]. Như vậy, những tình tiết, sự kiện này không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự nên HĐXX công nhận.

[2.2]. Đối chiếu lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Vào năm 1993, ông H cho vợ chồng ông S cất nhà tạm trên đất để ở riêng nhưng không có làm giấy tờ gì. Ngày 18/5/2004, ông H tặng

cho toàn bộ diện tích thửa đất số 375, tờ bản đồ số 1 cho bà Nguyễn Thị T bằng hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân Phường X, thành phố S xác nhận. Đến ngày 12/7/2004, hộ bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là Thành phố) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 01, diện tích 82,8m²; tại thời điểm cấp giấy trên đất đã có căn nhà của gia đình ông S. Cho đến ngày 23/3/2015, hộ bà Nguyễn Thị T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 13, diện tích 144m²; tại thời điểm cấp đổi có tiến hành đo đạc (diện tích tăng từ 82,8m² lên 144m² là do nhận chuyển nhượng (năm 2004) có một phần ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được công nhận bổ sung diện tích 61,2m², đất ODT nhập vào thửa đất số 53, tờ bản đồ số 13 theo Quyết định số: 198/QĐ.UBND-ND ngày 06/4/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố S). Như vậy, sự việc ông H cho đất ông S để cất nhà ở diễn ra trước khi ông H tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T; tại thời điểm bà T được cấp giấy, ông S đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất nhưng mà Thiệt không có ý kiến hay tranh chấp.

[2.3]. Đối chiếu lời trình bày của bị đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ông S được ông H cho đất cất nhà ở riêng từ năm 1991 nhưng khi cho chỉ nói miệng. Việc bà T được ông H tặng cho quyền sử dụng đất và làm thủ tục cấp giấy như thế nào, ông S không biết. Bởi vì, ông S đã được ông H cho đất cất nhà ở trên đất ổn định, nhiều năm; không ai có ý kiến phản đối. Do hoàn cảnh khó khăn, phải lo làm ăn, sinh sống nên ông S chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Mặc dù trước đây, khi ông H cho ông S đất cất nhà ở chỉ nói miệng nhưng khi còn sống, ông H có làm “Tờ cho đất ngày 21/8/2006” được Ban nhân dân Khóm N, Phường Y xác nhận chữ ký; nội dung: “Tôi (ông H) đồng ý cho con trai tôi (ông S) 1 (một) nền nhà đang ở. Tổng diện tích: Ngang 4m x dài 8m = 32m²...”.
Tờ thỏa thuận ngày 12/4/2007 thể hiện: “Bà Nguyễn Thị T đồng ý tách phần đất 82m² cho anh Nguyễn Văn S (con) ông Nguyễn Văn H 1 phần đất nằm tại vị trí căn nhà hiện Nguyễn Văn S đang quản lý, sử dụng chiều ngang 3m8, dài 9m tính từ góc nhà sau đến hết phần sân phía trước nhà anh Nguyễn Văn S. Chi phí chuyển quyền sử dụng đất do bên Nguyễn Văn S chịu. Phần đất còn lại do Nguyễn Thị T được quyền đứng tên và quản lý, sử dụng...”. Bà T thừa nhận chữ ký và chữ viết trong Tờ thỏa thuận. Tuy nhiên, việc bà T cho rằng mình ký tên là do bị ông H ép buộc nhưng lời trình bày của bà T không có chứng cứ gì để chứng minh. Trong khi đó, bà T thừa nhận thực tế ông H đã cho ông S cất nhà ở riêng từ năm 1993. Đồng thời, nội dung Tờ thỏa thuận là hoàn toàn phù hợp ý chí của ông H. Mặt khác, trong khoảng thời gian dài, ông S quản lý, sử dụng đất, bà T cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Do tại thời điểm năm 2007, bà T đã được đứng tên quyền sử dụng đất nên các bên không thể tiến hành thủ tục tặng cho theo nội dung thỏa thuận.

[2.4]. Bên cạnh đó, HĐXX xét thấy: Nội dung “Tờ thỏa thuận ngày 12/4/2007” thể hiện: “Bà Nguyễn Thị T đồng ý tách phần đất 82m² cho anh Nguyễn Văn S (con) ông Nguyễn Văn H 1 phần đất nằm tại vị trí căn nhà hiện Nguyễn Văn S đang quản lý, sử dụng chiều ngang 3m8, dài 9m tính từ góc nhà sau đến hết phần sân phía trước nhà anh Nguyễn Văn S. Chi phí chuyển quyền sử dụng đất do bên Nguyễn Văn S chịu. Phần đất còn lại do Nguyễn Thị T được quyền đứng tên và quản lý, sử dụng...”. Bà T thừa nhận chữ ký và chữ viết trong Tờ thỏa thuận. Tuy nhiên, việc bà T cho rằng mình ký tên là do bị ông H ép buộc nhưng lời trình bày của bà T không có chứng cứ gì để chứng minh. Trong khi đó, bà T thừa nhận thực tế ông H đã cho ông S cất nhà ở riêng từ năm 1993. Đồng thời, nội dung Tờ thỏa thuận là hoàn toàn phù hợp ý chí của ông H. Mặt khác, trong khoảng thời gian dài, ông S quản lý, sử dụng đất, bà T cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Do tại thời điểm năm 2007, bà T đã được đứng tên quyền sử dụng đất nên các bên không thể tiến hành thủ tục tặng cho theo nội dung thỏa thuận.

[2.5]. Tại khoản 1 Điều 117 và khoản 2 Điều 221 của Bộ luật dân sự 2015 quy định:

“Điều 117. Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự

1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;*
- b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;*
- c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội... ”.*

“Điều 221. Căn cứ xác lập quyền sở hữu

Quyền sở hữu được xác lập đối với tài sản trong trường hợp sau đây:

...2. Được chuyển quyền sở hữu theo thỏa thuận hoặc theo bản án, quyết định của Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác... ”.

Từ những nhận định nêu trên và theo quy định đã viện dẫn, việc bà T tự nguyện thỏa thuận cho ông S được quyền quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp vào ngày 12/4/2007 có hiệu lực pháp luật; ông S đã xác lập quyền sở hữu đối với phần đất tranh chấp kể từ thời điểm thỏa thuận.

[2.6]. Như vậy, việc bà T yêu cầu ông S và các thành viên trong hộ trả lại phần đất tranh chấp là không có căn cứ chấp nhận.

[2.7]. Đối với quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không đúng thực tế khách quan và quy định của pháp luật nên HĐXX không chấp nhận.

[2.8]. Qua ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Về nội dung vụ án, đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật; đúng tình tiết, nội dung vụ án nên HĐXX chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bà T thuộc trường hợp là người cao tuổi, có đơn hợp lệ nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Bà T chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định và định giá số tiền 3.323.500đ. Bà T đã nộp tạm ứng đủ tiền và chi xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các điều 91, 92, 147, 157 và 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, Điều 221 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng 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.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ ông Nguyễn Văn S.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn S và các thành viên trong hộ gồm anh Nguyễn Thanh N, bà Đinh Thị O, anh Nguyễn Sang G và chị Phan Thị Mỹ H được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 35,7m² thể hiện tại Hình 1 và Hình 3 gồm các mốc M1, M2, A, M3, M4, B, M5, M6 đến M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 08/9/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S; thuộc một phần thửa đất số 53, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại Khóm X, Phường Y, thành phố S do hộ bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hiện phần đất 35,7m² do hộ ông S đang quản lý, sử dụng).

(Có sơ đồ đo đạc ngày 08/9/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá của Tòa án kèm theo).

Đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh và cấp lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo bản án đã tuyên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bà T thuộc trường hợp là người cao tuổi, có đơn hợp lệ nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Bà Nguyễn Thị T chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định và định giá số tiền 3.323.500đ. Bà T đã nộp tạm ứng đủ tiền và chi xong.

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 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, 7a, 7b và 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.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Đường sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. S;
- TAND tỉnh Đ;
- Chi cục THA dân sự Tp. S;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Phạm Hoàng Anh