

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H
TỈNH HOÀ BÌNH**

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

Bản án số: 08/2022/DS-ST

Ngày: 26/5/2022

(V/v: *Tranh chấp tài sản quyền sử dụng đất*)

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H, TỈNH HOÀ BÌNH

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Đinh Lan Hương
- Các Hội thẩm nhân dân: ông Phạm Quốc Trung, bà Phạm Thị Nga
- Thư ký phiên toà: bà Hoàng Thị Thùy Linh
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H, tỉnh Hoà Bình tham gia phiên toà: bà Lỗ Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 26/5/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố H, tỉnh Hoà Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 111/2021/ TLST-DS ngày 04/11/2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2022/QĐXXST-DS ngày 08/4/2022; về việc “*Tranh chấp tài sản quyền sử dụng đất*” giữa:

I. Nguyên đơn: ông Bùi Đức Th, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số nhà 63, Đường H, Tổ 7, Phường T, Tp H, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

II. Bị đơn: Bà Dương Thị O, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số nhà 65, Đường H, Tổ 7, Phường T, Tp H, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

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

1/ Cụ Nguyễn Thị C, Sn 1933

Đ/c: Số nhà 08, Tổ 7, Phường T, Thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

2/ Bà Xa Thị Kim O, Sn 1968

3/ Chị Đinh Thị Thùy L, Sn 1990

Đều có Đ/c: Số nhà 26, Đường L, Tổ 4, phường T, Tp H, tỉnh Hòa Bình.

4/ Bà Nguyễn Thị T, SN 1970;

5/ Anh Đinh Văn C, SN 1993;

6/ Anh Đinh Văn Ch, SN 1998;

Cùng ĐC: Số nhà 08, Tổ 7, Phường T, Thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

7/ Bà Đinh Thị Ch, SN: 1971; ĐC: SN 06, Tổ 13, phường Th, Tp H, tỉnh Hòa Bình.

8/ Bà Đinh Thị Th, SN 1975

ĐC: Số nhà 10A, Tổ 7, Phường T, Thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

(Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đề nghị được vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện và bản khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn, ông Bùi Đức Th trình bày:

Năm 2013, ông Bùi Đức Th có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất ở cuối vườn của gia đình ông Đinh Văn C và bà Dương Thị O là hàng xóm liền kề; nguồn gốc đất của gia đình ông C, bà O là do gia đình ông C khai hoang. Diện tích hai bên thống nhất chuyển nhượng, có làm giấy viết tay với nhau là: 187,5m² với giá 70 triệu đồng, ông Th đã trả đủ tiền và đã nhận đất, xây bao viền sử dụng coi nơi xây dựng công trình phụ của gia đình; sử dụng ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Tuy nhiên đến nay, sau khi ông C chết, ông Th có nhu cầu làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà O lại không đồng ý vì cho rằng diện tích đất ông Th đang sử dụng hiện tại không đúng với diện tích đã mua mà tăng lên so với thực tế. Ông Th đề nghị TAND Thành phố Hòa Bình giải quyết, xác định và công nhận tài sản quyền sử dụng đất 187,5m² - ông Th đã mua từ ông C bà O có vị trí (theo sơ đồ trích đo cơ quan chuyên môn đo đạc trong quá trình giải quyết vụ án) là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông Th. Phần diện tích tăng lên ngoài diện tích 187,5 m² - tại phiên tòa ông Th không yêu cầu giải quyết nữa. Ông Thịnh đã nộp các tài liệu chứng cứ theo đúng biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ mà Tòa án đã tiến hành (“Giấy mua bán đất”, giao nhận tiền, giao nhận đất viết tay có chữ ký các bên và người làm chứng).

2. Bị đơn bà Dương Thị O trình bày:

Năm 2006, bà O kết hôn với anh Đinh Văn C, sinh năm 1967, là người ở xã H, nay sát nhập thành tổ 7, phường T, Thành phố H. Có đăng ký kết hôn ở UBND Phường T.

Sau khi kết hôn, bà O về chung sống với ông C (nay là số nhà 65, Tổ 7, T, Tp H). Trên thửa đất có nguồn gốc gia đình ông C đã khai hoang từ trước, có tổng diện tích là khoảng 1.203,3 mét vuông; có rào lưới xung quanh; đất nhà ông C bà O có một cạnh tiếp giáp với đất nhà ông Bùi Đức Th, một mặt giáp hộ ông L, một mặt giáp hộ bà Đ, mặt tiền giáp đường H.

Trước khi bà Dương Thị O kết hôn với ông C thì ông C đã từng kết hôn với bà Xa Thị Kim O và có một người con gái chung tên là Đinh Thị Thùy L, sinh năm 1990. Nhưng khoảng năm 2004 – 2005 thì bà Xa Thị Kim O và ông C đã ly hôn; ngay sau khi ly hôn, bà Xa Thị Kim O đã chuyển đi nơi khác sinh sống và mang theo con gái Đinh Thị Thùy L.

Ngày 14/7/2018 âm lịch, ngày dương lịch là 24/8/2018 ông C chết. Hiện nay bà Dương Thị O đang là người quản lý, sử dụng toàn bộ nhà đất ông C.

Trong thời gian ông C còn sống, ngày 24/5/2013, vợ chồng ông C, bà Dương Thị O có chuyển nhượng cho ông Bùi Đức Th là hàng xóm một phần đất đằng sau góc vườn tiếp giáp với nhà ông Bùi Đức Th (phần đất hẻm đầm lầy do gia đình ông

C không có nhu cầu sử dụng và cũng không có tiền để tôn tạo. Hai bên thỏa thuận thống nhất, giá cả là 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng), có làm giấy viết tay với nhau. Nhưng đến nay, khi nhìn diện tích ông Th đã xây tường bao coi nói công trình phụ sử dụng thì bà O thấy diện tích đất lại lớn hơn khi bán nên bà O đòi lại đất và nhận trách nhiệm trả lại cho ông Th số tiền 70 triệu đã nhận trước đây. Bà Dương Thị O đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th (Nhưng bà O không có yêu cầu phản tố).

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến đất tranh chấp: cụ Nguyễn Thị C là mẹ đẻ của ông C, chị Đinh Thị Ch, chị Đinh Thị Th là hai em gái ông C, chị Nguyễn Thị T, anh Đinh Văn C, anh Đinh Văn Ch (là những người thuộc hàng thừa kế của anh Đinh Văn C1 - anh trai cả của ông C, đã chết) đều có ý kiến nhất trí với việc ông Đinh Văn C + chị Dương Thị O chuyển nhượng một phần đất hẻm cuối vườn đó cho ông Th; trường hợp giữa hai bên ông Bùi Đức Th và bà Dương Thị O có tranh chấp như hiện nay thì đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố H giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Chị Xa Thị Kim O và chị Đinh Thị Thùy L cũng nhất trí, không thắc mắc gì đối với phần đất ông C đã chuyển nhượng cho ông Th; nay nếu có tranh chấp hai bên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên đều từ chối đến Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ việc vắng mặt họ.

Quá trình hòa giải, nguyên đơn ông Th và bị đơn bà O không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, ông Th và bà Dương Thị O vẫn giữ nguyên ý kiến.

4. Những nội dung thống nhất, không thống nhất:

*** Nội dung thống nhất:**

- Ông Th, bà O đều thừa nhận có việc chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên; ông Th đã trả đủ số tiền 70 triệu, đã nhận đất và xây bao viền danh giới, mốc giới sử dụng từ năm 2013 đến nay.

- Các đương sự đều nhất trí về các tài liệu, chứng cứ Tòa án đã công khai, nhất trí các văn bản tố tụng Tòa án đã tổng đạt.

*** Nội dung không thống nhất:**

Ông Thịnh yêu cầu Tòa án giải quyết, xác định quyền sử dụng đất ông Th đã nhận chuyển nhượng năm 2013 từ ông C + bà O là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông Th. Bởi ông Th đã nhận chuyển nhượng, đã trả đủ tiền, đã nhận đất.

Bà O không nhất trí. Bà O yêu cầu ông Th phải trả lại đất cho bà O và bà O có nghĩa vụ trả lại cho ông Th số tiền đã nhận 70 triệu đồng. Bà O đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th.

5. Phát biểu của Kiểm sát viên:

*** / Về tố tụng:** Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử (HĐXX) trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đã bảo đảm đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân

sự. Việc tham gia tố tụng, cung cấp tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 71, 72, 91, 96 của Bộ luật tố tụng dân sự.

**/ Về nội dung vụ án:*

Đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai 2013;

- Điểm d Khoản 1 Điều 50 và Khoản 3 Điều 50 của Luật đất đai 2003;

- Khoản 3 Điều 688 – Bộ luật dân sự 2005;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Về án phí và quyền kháng cáo đề nghị tuyên theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đây là tranh chấp tài sản quyền sử dụng đất (ai là người có quyền sử dụng đất) đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai; bị đơn và tài sản tranh chấp ở Tổ 7, Phường T, Thành phố H nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố H, tỉnh Hòa Bình theo quy định tại Khoản 2, Khoản 9 Điều 26 và Điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự và Khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai 2013. Vụ án không tính thời hiệu khởi kiện theo quy định Khoản 3 Điều 155 - BLDS 2015 và Điều 185 – Bộ Luật TTDS.

[2] Xét về nội dung vụ án:

Về yêu cầu khởi kiện: HĐXX nhận thấy, quyền sử dụng đất phân diện tích đất ông Th, bà Dương Thị O đang tranh chấp có nguồn gốc gia đình bố mẹ ông C khai hoang và sử dụng ổn định từ trước năm 1993. Ngày 24/5/2013, gia đình ông C + bà Dương Thị O có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Th một phần diện tích đất vườn hùm trũng tiếp giáp với đất nhà ông Th; hai bên có lập giấy tờ mua bán (chuyển nhượng) viết tay với nhau và trong giấy cũng thể hiện việc ông Th đã trả đủ tiền đúng theo thỏa thuận là 70 triệu; bà O cũng thừa nhận giấy này là đúng sự thực. Từ khi nhận chuyển nhượng ông Th đã cải tạo, đổ đất lấp hùm, xây tường bao, coi nói công trình phụ (Bếp, nhà vệ sinh..), sử dụng ổn định mốc giới và không tranh chấp với các hộ liền kề khác. Phía gia đình bà Dương Thị O - trong thời điểm ông C còn sống cũng như sau khi ông C chết cho đến năm 2021 ông C, bà O không hề có ý kiến, văn bản phản đối tranh chấp gì gửi tới UBND phường, cơ quan có thẩm quyền về việc ông Th đã sử dụng danh giới, mốc giới thửa đất như trên. Chỉ đến năm 2021, khi ông Th làm thủ tục kê khai, đo đạc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Dương Thị O mới không đồng ý và cản trở ông Th. Tại phiên tòa hôm nay, bà O vẫn giữ nguyên ý kiến đề nghị Tòa án tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Th.

Như vậy, xét nguồn gốc, tình trạng đất, diễn biến chuyển nhượng đất như nêu trên; cùng với kết quả xác minh tại chính quyền địa phương khẳng định: quyền

sử dụng đất vườn trồng cây lâu năm ông Bùi Đức Th nhận chuyển nhượng từ ông Đinh Văn C, bà Dương Thị O; tại thời điểm chuyển nhượng, mặc dù hộ ông Đinh Văn C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã sử dụng liên tục, đã kê khai, quy chủ sử dụng, đã có tên trong sổ mục kê thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 23 - phường T - Tp H (Biên bản xác minh ngày 11/01/2022). Hơn nữa, đối với phần diện tích đất ông Đinh Văn C, bà Dương Thị O chuyển nhượng cho ông Bùi Đức Th thì những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều xác định có biết và nhất trí việc ông C đứng ra chuyển nhượng một phần đất vườn hẻm đó cho ông Thịnh.

Đối chiếu với các quy định tại Điều 50 – Luật đất đai 2003:

...

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất... trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

...

Và quy định tại Bộ luật dân sự 2005, tại Điều 688 quy định về căn cứ xác lập quyền sử dụng đất:

...

3. Quyền sử dụng đất của cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác cũng được xác lập do được người khác chuyển quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

HĐXX xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định ông Bùi Đức Th được quyền sử dụng diện tích đất 187,5m² theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình lập ngày 22/3/2022 là phù hợp.

Về án phí: ông Bùi Đức Th tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm (DSST) và chi phí tố tụng (trong đó tiền xem xét thẩm định tại chỗ tài sản là 1.200.000đ và chi phí đo đạc là: 6.437.000đ); sự tự nguyện của nguyên đơn không trái với quy định tại Khoản 3 Điều 12 của Nghị quyết 326, ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội và Điểm 1.1, mục 1, Phần A - Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết 326 nên cần chấp nhận. Bị đơn bà Dương Thị O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng.

Từ những nhận định trên;

Hội đồng xét xử căn cứ:

- Khoản 2, Khoản 9 Điều 26 và Điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự và Khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai 2013; Khoản 3 Điều 155 – BLDS 2015 và Điều 185 - Luật TTDS.

- Điểm d Khoản 1 Điều 50 và Khoản 3 Điều 50 của Luật đất đai 2003;
- Khoản 3 Điều 688 – Bộ luật dân sự 2005;
- Điểm c Khoản 1 Điều 688 – Bộ luật dân sự 2015 về điều khoản chuyển tiếp
Điểm b, Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết 326;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Nguyên đơn ông Bùi Đức Th. Xác định ông Bùi Đức Th được quyền sử dụng 187,5m² loại đất vườn trồng cây lâu năm tại Tổ 7, phường T, Thành phố H; theo sổ mục kê thuộc thửa đất 30 tờ Bản đồ 23 - địa chính phường T, Thành phố H; có vị trí, tọa độ theo Trích đo hiện trạng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình lập ngày 22/3/2022 (Có trích đo kèm theo Bản án). Ông Bùi Đức Th có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: ghi nhận ông Bùi Đức Th tự nguyện nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm - được đối trừ vào tạm ứng án phí DSST ông Th đã nộp 300.000đ theo Biên lai số 0001525 ngày 03/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố H; chi phí tố tụng ông Th đã nộp đủ, nay không còn phải nộp thêm nữa.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử theo trình tự phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo tương tự về những nội dung trực tiếp liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình và thời hạn kháng cáo được tính từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc niêm yết.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành theo quy định các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh HB;
- VKSND Tp H;
- VKSND tỉnh HB;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS Tp H;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(ĐÃ KÝ)

Đinh Lan Hương

