

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ AN NHƠN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 148/2023/DSST
Ngày: 30-10-2023
V/v “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản
trở trái pháp luật quyền sử dụng
đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ AN NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Lệ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Minh Chiến

2. Bà Trương Thị Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Mai Đoan Thục – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 156/2022/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1404/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 1500/2023/QĐST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 1565/2023/QĐST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 1697/TB-TA ngày 12 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Đặng Tiến D, sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thành S, Trợ giúp viên pháp lý công tác tại Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bình Định (có mặt).

*** Bị đơn:** Bà Tổng Thị L, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn B, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Theo hợp đồng ủy quyền ngày 21/8/2023

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

1. Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Tiến D, sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai

Theo giấy ủy quyền ngày 28.11.2022

2. Anh Đặng Tiến S, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Tiến D, sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai

Theo giấy ủy quyền ngày 28.11.2022

3. Anh Đặng Thành T1, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện hợp pháp: Ông Đặng Tiến D, sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai

4. Chị Đặng Thị Thanh T2, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Tiến D, sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai

Theo giấy ủy quyền ngày 28.11.2022

5. Bà Đặng Thị H1, sinh năm 1937 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định

6. Bà Đặng Thị L2, sinh năm 1945 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định

7. Bà Đặng Thị Hồng H2, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số đường P, khu phố, phường X, thị xã L, tỉnh Đồng Nai.

8. Ông Đặng Vĩnh T3, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số đường H, phường T, Quận, Thành phố Hồ Chí Minh

9. Bà Đặng Thị H3, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số đường L, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định

10. Anh Nguyễn Huy T4, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định

11. Ủy ban nhân dân thị xã An Nhơn

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh T5 – Chủ tịch (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T6 – Phó Trưởng phòng phụ trách phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã A(vắng mặt)

Theo quyết định ủy quyền số 8112/QĐ-UBND ngày 14/9/2023

** Người làm chứng:*

1/ Ông Trần M1, sinh năm 1954 (vắng mặt)

2/ Ông Võ Trọng H4, sinh năm 1954 (có mặt)

3/ Ông Đặng Ngọc M2, sinh năm 1953 (có mặt)

4/ Anh Đặng Thế C, sinh năm 1970 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo Đơn khởi kiện, Bản tự khai, Biên bản ghi lời khai, các thủ tục tố tụng tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đặng Tiến D trình bày:* Sau giải phóng vợ chồng ông về sống tại nhà của cha mẹ ông ở thôn N, xã N, ông là thương binh 2/4 nên được Nhà nước cấp lô đất tại thửa đất số 522 tại tờ bản đồ số 7 có diện tích 385m² (trong đó 200m² đất ở, 185m² đất vườn) và thửa đất số 519 tờ bản đồ số 7 có diện tích 719m² đất màu tại thôn V, xã N. Đến 1984 gia đình ông chuyển đến xây dựng nhà ở tại thửa đất số 522 tại tờ bản đồ số 7 có diện tích 385m². Năm 1993 ông kê khai và được UBND huyện A (nay là thị xã A) giao quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông gồm 06 nhân khẩu, ngày 27/12/1993 UBND huyện A đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01539 QSDĐ/13 đứng tên ông Đặng Tiến D.

Khoảng năm 1996 gia đình ông chuyển vào lập nghiệp tại huyện X, tỉnh Đồng Nai nên vợ chồng ông đã chuyển nhượng lại nhà đất tại thửa đất số 522 tờ bản đồ số 7 có diện tích 385m² (trong đó 200m² đất ở, 185m² đất vườn) tọa lạc tại thôn V, xã N, thị xã A cho bà Tống Thị L với giá 5,5 cây vàng 9999, hai bên viết giấy chuyển nhượng bằng giấy tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương, cũng không có công chứng. Sau khi bà L giao đủ vàng cho vợ chồng ông thì vợ chồng ông giao nhà đất cho bà L sử dụng từ năm 1996 cho đến nay.

Sau khi chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất số 522 tờ bản đồ số 7 có diện tích 385m² cho bà L thì đến năm 2007 ông đã đưa sổ đỏ gốc cho bà L đi làm thủ tục chuyển nhượng nhưng lâu quá ông không nhớ là hợp đồng này làm tại đâu, ký tại xã hay ở Phòng công chứng.

Tại phiên tòa, ông xác định giấy viết tay chuyển nhượng đất vườn kèm theo nhà ở lập ngày 11/12/1996 mà Hội đồng xét xử cho ông xem tại phiên tòa chính là chữ viết, chữ ký của ông. Ông thừa nhận vào năm 1996 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho bà Tống Thị L nhà đất tại thửa đất số 522 tờ bản đồ 7 và thửa đất số 519 tờ bản đồ 7 có diện tích 719m² đất màu tọa lạc tại thôn V, xã N với giá 5,5 lượng vàng, ông nhận đủ vàng vào Đồng Nai làm vốn sinh sống. Đến năm 2007 không làm

ăn được, ông có nhu cầu về quê lấy đất sử dụng nên đã thỏa thuận miệng với bà Tổng Thị L là không bán thửa đất màu số 519 cho bà L nữa và không trả lại vàng chên Lch thì bà L đồng ý nên ông đã đưa sổ đỏ của ông cho bà L làm thủ tục tách thửa, đăng ký đối với thửa đất số 522 tờ bản đồ số 7, đến năm 2008 bà Tổng Thị L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông xác định không bán thửa đất số 519 có diện tích 719m² cho bà L nên yêu cầu bà Tổng Thị L chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất đối với thửa số 519 tờ bản đồ số 7 có diện tích 719m² đất màu tọa lạc tại thôn V, xã N, thị xã An Nhơn. Ngoài ra ông không có yêu cầu, ý kiến nào khác.

** Theo Bản tự khai, Biên bản ghi lời khai, các thủ tục tố tụng tiếp theo của bị đơn bà Tổng Thị L và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn B thống nhất trình bày:* Gia đình bà L và gia đình ông D là thông gia với nhau. Nguyên thủy nhà, đất hiện bà L đang ở tại thửa đất số 522 tờ bản đồ số 7 có diện tích 385m² (trong đó 200m² đất ở, 185m² đất vườn) và liền kề với nhà đất là thửa đất số 519 tờ bản đồ số 7 có diện tích 719m² đất màu tại thôn V, xã N là của ông Đặng Tiến D. Khoảng năm 1996 ông D bán cho bà Tổng Thị L toàn bộ nhà, đất tại thửa đất số 522 tờ bản đồ số 7 có diện tích 385m² (trong đó 200m² đất ở, 185m² đất vườn) và thửa đất màu có diện tích 719m² tại thôn V, xã N với giá tiền là 5,5 cây vàng 9999. Lúc mua bán có viết giấy tay nhưng chỉ làm thủ tục chuyển nhượng đối với nhà tại thửa đất số 522 tại tờ bản đồ số 7, còn thửa đất màu có diện tích 719m² thì ông D nói từ từ làm thủ tục chuyển nhượng chứ Nhà nước đóng thuế nhiều. Từ lúc chuyển nhượng nhà đất cho bà tại thửa đất số 522 tờ bản đồ số 7 có diện tích 385m² và thửa đất màu có diện tích 719m² thì ông D đi luôn không làm thủ tục sang tên cho bà L. Đến năm 2007 bà L cần tiền vay vốn nên lên UBND xã N hỏi thì ở xã nói đất của bà L nhận chuyển nhượng từ ông D chưa làm thủ tục sổ đỏ nên không thể chấp được. Sau đó bà L đến nhà ông Phạm Văn T (là cháu ruột của ông D) nhờ ông T gọi dùm ông D về đưa sổ đỏ cho bà L đi làm thủ tục sang tên cho bà L, sau đó ông D đã gửi sổ đỏ về và nói bà L chỉ tách thửa đất số 522 còn thửa đất màu từ từ làm thủ tục vì nộp thuế nhiều và chờ ông tách 02 thửa ruộng thì giao lại cho bà L sổ đỏ có thửa đất màu. Năm 2008 thửa đất số 522 tờ bản đồ số 7 có diện tích 385m⁵ (trong đó 200m² đất ở, 185m² đất vườn) đã được UBND thị xã Acáp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Tổng Thị L.

Lâu quá không nhớ nên trước đây, bà L khai với Tòa án là ông D chỉ viết giấy chuyển nhượng đối với nhà đất tại thửa đất số 522 tại tờ bản đồ số 7 có diện tích 385m⁵ còn thửa đất màu có diện tích 719m² thì nói miệng là do bà L nhầm. Bà L xác định khi ông D chuyển nhượng cả hai thửa đất trên cho bà L thì ông D trực tiếp viết giấy tay rồi ký, hiện ai giữ bản gốc giấy viết tay thì bà L không nhớ.

Khi bà L nhận chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 522 tờ bản đồ số 7 có diện tích 385m² và thửa đất màu có diện tích 719m² thì giữa hai thửa đất này thông luông, không ranh giới cũng không có bờ con, lúc đó hai thửa đất này có ranh giới với các thửa đất liền kề là hàng rào cây sống. Thửa đất màu này rất sâu do trước đó ông D múc đất sét bán cho người ta làm đồ gốm. Sau đó bà L đã đổ khoảng 20 xe ben đất nâng toàn bộ thửa đất màu để trồng rau và xây trụ hàng rào lưới B40 bao quanh

thửa đất màu với các thửa đất liền kề. Hiện trên thửa đất này bà L đang trồng rau muống, cây chuối và 03 hầm biogas.

Việc ông D bán toàn bộ nhà đất và thửa đất màu cho bà L thì ông Đặng Ngọc M2, ông Võ Trọng H4, ông Đặng Thế C và những người dân ở gần nhà đều biết; thực tế vợ chồng bà L sử dụng cả hai thửa đất từ năm 1996 cho đến trước năm 2020 và thực hiện đóng thuế cho Nhà nước thì ông D không tranh chấp, không khiếu nại. Năm 2020 do ông Cù Minh Nghĩa lấn đất ở phía Bắc của thửa đất số 519 nên bà L kiện ông Cù Minh N ra UBND xã N thì ông N không trả đất mà thách thức và sau đó ông Nghĩa gọi ông D về kiện lại bà L.

Bà L xác định ông D đã bán cho bà L thửa đất số 519 tờ bản đồ số 7 có diện tích 719m² đất màu cùng với nhà đất tại thửa đất số 522 tờ bản đồ số 7 tọa lạc thôn V, xã N, thị xã Avới giá 5,5 cây vàng; bà L đã giao đủ vàng cho ông D, ông D giao nhà đất cho bà L sử dụng từ năm 1996 cho đến năm 2020 nên bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D. Ngày 22/5/2023 bà Tống Thị L có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 519 tờ bản đồ số 7 đứng tên ông Đặng Tiến D tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01539/QSDĐ/I3 ngày 27/12/1993 với lý do ông D đã bán thửa đất số 519 tờ bản đồ số 7 cho bà L. Ngoài ra bà L không có yêu cầu, ý kiến nào khác.

** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng N, anh Đặng Tiến Sỹ, chị Nguyễn Thị Thanh T2 ủy quyền cho ông Đặng Tiến D trình bày: Thống nhất như lời trình bày ở phần trình bày của nguyên đơn.*

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đặng Thành T1 do ông Đặng Tiến D đại diện trình bày: Thống nhất như lời trình bày ở phần trình bày của nguyên đơn.*

** Theo Biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H1 trình bày: Ông Đặng Tiến D là em ruột của bà, việc ông D tranh chấp đất đai với bà Tống Thị L như thế nào bà không biết và bà không liên quan nên không đến Tòa.*

** Theo Biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị L2 trình bày: Nguồn gốc thửa đất ruộng là của vợ chồng ông D, ông D có bán cho ai không thì bà không biết, bà không biết nhân khẩu hộ gia đình ông D giao đất gồm những ai. Việc ông Đặng Tiến D khởi kiện yêu cầu bà Tống Thị L chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất đối với thửa số 519 tờ bản đồ số 7 có diện tích 719m² đất màu tại thôn V, xã N, thị xã Athì bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.*

** Theo Biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Hồng H2 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 519 tờ bản đồ số 07 là do Nhà nước cấp cho ông Đặng Tiến D vào năm 1993, ông D không có chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Tống Thị L, ông D chỉ có chuyển nhượng căn nhà kê đó (thửa đất số 522 tờ bản đồ số 07). Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D, vì trước đây do căn nhà ông D bán và thửa đất số 519 ở sát nhau, không ai quản lý sử dụng nên sau khi mua bà L chiếm dụng luôn phần đất này. Nay bà thống nhất với ý kiến của ông D.*

** Theo Bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Vĩnh T3 trình bày:* Ông không liên quan gì về quyền lợi đất đai nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông không có ý kiến gì.

** Theo Bản tự khai, Biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H3 trình bày:* Nguồn gốc thửa đất ông D tranh chấp với bà Tổng Thị L là của ông D do ông D sử dụng. Khi ông D chuyển vào sống tại tỉnh Đồng Nai thì bà nghe nói ông D bán nhà còn thửa đất mà ông D đang tranh chấp với bà Tổng Thị L có bán cho bà L không thì bà không biết. Bà không biết thửa đất số 519 cùng tờ bản đồ số 7 được UBND huyện Agiao quyền sử dụng đất có bao nhiêu nhân khẩu. Ông Đặng Tiến D khởi kiện tranh chấp với bà Tổng Thị L thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Theo Bản tự khai, Biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Huy T4 trình bày:* Anh từ nhỏ lớn lên chung sống với ba mẹ tại nhà đất của ba mẹ và thửa đất ông D đang tranh chấp.

Việc chuyển nhượng đất giữa ba mẹ anh (Tổng Thị L) và ông D như thế nào anh không biết, vì lúc đó còn nhỏ. Anh cũng không biết ông D là ai nhưng từ nhỏ đến lớn đều sống cùng ba mẹ tại nhà đất và thửa đất số 519 mà ông D hiện đang tranh chấp. Trong quá trình ở, anh không thấy ai tranh chấp gì với gia đình cho đến năm 2020 thì ông D đến tranh chấp thửa đất màu số 519 với mẹ nên anh mới biết ông D đã bán toàn bộ nhà đất và cả thửa đất màu cho ba mẹ với giá 55 chỉ vàng, ba mẹ anh đã giao vàng cho ông D xong thì gia đình ông D vào Đồng Nai sống. Còn gia đình anh đã ở và sử dụng đất từ lúc bán cho đến nay thì ông D về tranh chấp đòi đất là vô lý, anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D.

** Theo Bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được UBND thị xã ủy quyền trình bày:* Thực hiện cân đối giao quyền sử dụng ruộng đất theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ, thửa đất số 519 tờ bản đồ số 7, diện tích 719m² loại đất màu tọa lạc tại thôn V, xã N, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định do ông Đặng Tiến D đăng ký kê khai và được UBND huyện A (nay là thị xã A) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01539/QSDĐ/I3 ngày 27/12/1993 cho hộ gia đình ông Đặng Tiến D do ông Đặng Tiến D đại diện; tại thời điểm giao quyền sử dụng ruộng đất năm 1993, hộ ông Đặng Tiến D có 06 nhân khẩu được cân đối giao quyền sử dụng đất. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đặng Tiến D không có đơn tranh chấp. Sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Tiến D không có khiếu nại, tố cáo. Như vậy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đặng Tiến D là đúng trình tự thủ tục theo quy định. UBND thị xã Acăn cứ vào Bản án xét xử của Tòa án nhân dân để chỉ đạo thực hiện đảm bảo theo quy định của pháp luật.

** Theo Biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Trần M1 trình bày:* Ông và bà Tổng Thị L, ông Đặng Tiến D không có mối quan hệ họ hàng và không có mâu thuẫn gì. Phần đất màu hiện bà L và ông D tranh chấp ở phía sau lưng nhà ông. Vào năm nào không nhớ khi ông phơi bánh tráng sau nhà thì thấy ông D đang chỉ ranh giới đất cho bà L là từ bụi tre đến sát hàng rào của ông, lúc đó ông biết là ông D bán nhà đất cho bà L, trong đó có phần đất đang tranh chấp với giá là 5,5 cây vàng. Ông

xác định giấy xác nhận người làm chứng có tên Trần M1 là đúng chữ viết, chữ ký của ông; nội dung giấy do ông viết tay rồi đưa bà L đánh máy lại sau đó ông ký tên. Ông xác định phần đất ông D hiện đang tranh chấp với bà L là do ông D đã bán cho bà L.

** Theo Biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người làm chứng ông Võ Trọng H4 trình bày:* Ông và bà Tống Thị L, ông Đặng Tiến D không có mối quan hệ bà con và không có mâu thuẫn gì. Vào năm nào không nhớ, ông thấy ông D và bà L chỉ ranh đất phía sau nhà ông nên hỏi thì biết ông D bán nhà đất và cả phần đất màu giáp với nhà đất của ông cho bà L, ông D chuyển vào sống ở Đồng Nai, việc bán đất giữa ông D và bà L cụ thể thế nào thì ông không biết. Ông xác định chữ ký trong giấy xác nhận của người làm chứng là đúng chữ ký của ông, tại phiên tòa ông xác định nội dung trong giấy xác nhận người làm chứng mà ông ký tên là đúng, ông khẳng định ông D đã bán cả 02 thửa đất cho bà L.

** Theo Biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người làm chứng ông Đặng Ngọc M2 trình bày:* Ông không có mối quan hệ họ hàng với ông D nhưng rất thân với ông D, còn bà L là cháu ruột của vợ ông, ông ở cách nhà ông D mấy ngôi nhà.

Vào năm nào không nhớ khi bà L mua nhà, đất của ông D thì có gọi ông đến chứng kiến việc giao vàng, theo lời của bà L nói thì chỉ viết giấy tay bán nhà còn đất màu thì ghi sau; trước đó hai bên thỏa thuận giá vàng thì ông không chứng kiến nhưng lúc giao vàng thì ông chứng kiến. Hai bên không có đo đất nhưng tại nhà ông D, ông D đã dẫn ông và bà L ra chỉ các mốc giới của thửa đất màu đến cuối bụi tre ở phía Bắc. Lúc đó ông biết nhà đất bán tổng cộng là 5,5 cây vàng (trong đó nhà là 3,3 cây vàng còn lại 2,2 cây vàng là giá thửa đất màu). Vì trước khi mua nhà thì bà L có hội ý trao đổi trước với ông giá 5,5 cây vàng là cả nhà và thửa đất màu chứ còn chỉ bán nhà thì tại thời điểm đó không tới giá đó. Ông xác định thửa đất màu hiện ông D tranh chấp với bà L là ông D đã bán cho bà L, bà L đã sử dụng hơn 30 năm thì ông D về tranh chấp.

** Tại phiên tòa người làm chứng ông Đặng Thế C trình bày:* Ông ở phía Đông nhà đất của ông D, vào năm 1996 vợ chồng ông D bán nhà đất cho bà Tống Thị L, chính ông là người ký giấy xác nhận sở hữu nhà của ông D trong hồ sơ bán nhà cho bà L vào năm 1996, vợ chồng ông D chuyển vào Đà Nẵng sống. Ông xác định ông D đã bán thửa đất màu cho bà L vì lúc đó ông có hỏi ông D bán cho ông thửa đất màu ở sau nhà đất đã bán cho bà L thì ông D có nói với ông là bán tùm lùm thửa đất này cho bà L. Từ đó đến nay vợ chồng bà L trực tiếp sử dụng phần đất này, ông D không có lần nào về, đến năm 2020 thì ông D về tranh chấp với bà L.

** Trợ giúp viên pháp lý phát biểu luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Tại phiên tòa mặc dù ông D thừa nhận năm 1996 ông có viết giấy tay chuyển nhượng cho bà Tống Thị L nhà đất tại thửa đất số 522 tờ bản đồ 7 và thửa đất số 519 tờ bản đồ 7 có diện tích 719m² đất màu tọa lạc tại thôn V, xã N với giá 55 chỉ vàng nhưng ông D khẳng định đến năm 2007 ông không tiếp tục bán cho bà L thửa đất số 519 nên chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 522, văn bản sau có giá trị pháp lý cao hơn nên hợp đồng chuyển nhượng năm 2007 có giá trị pháp lý. Việc bà L cho rằng có nhân chứng biết sự kiện pháp lý về việc ông D đã chuyển nhượng thửa đất số 519 tờ bản đồ số 7 diện tích 719m² loại đất màu tọa lạc thôn V, xã N cho

bà L là không có cơ sở pháp lý. Vì lời khai của các nhân chứng không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, do đó đơn xin xác nhận này không được xem xét là chứng cứ để giải quyết vụ án, không phù hợp với quy định tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 163, 164, 169, 182, 185 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Tiến D, buộc bà Tổng Thị L phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất số 519 tờ bản đồ 7 có diện tích 719m² đất màu tọa lạc tại thôn V, xã N của hộ gia đình ông Đặng Tiến D.

Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình ông Đặng Tiến D vì không có căn cứ.

* Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 164, 259 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 169 Bộ luật Dân sự, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Tòa án và Điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Tiến D
2. Án phí, chi phí tố tụng: Giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Đặng Tiến D khởi kiện yêu cầu bà Tổng Thị L chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với thửa đất số 519 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thôn V, xã N, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 169 Bộ luật Dân sự. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định.

[1.2] Xác định sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị L2, bà Đặng Thị H1, bà Đặng Thị Hồng H3, ông Đặng Vĩnh T3 và người được ủy quyền ông Lê Minh T6 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử

vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 519 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định: Căn cứ Công văn số 63 ngày 19/01/2023 của UBND thị xã A, Công văn số 51/BC-UBND ngày 10/8/2023 của UBND xã N và hồ sơ địa chính do UBND xã N cung cấp, các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự có sở sở xác định năm 1983 thửa đất có diện tích 1710m² loại đất lúa (LUC) do Hợp tác xã Nông nghiệp đăng ký sử dụng (thực hiện theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước). Năm 1993 thửa đất màu số 519 tờ bản đồ số 7 có diện tích 719m² tọa lạc tại thôn V, xã N, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định được UBND huyện A (nay là thị xã An Nhơn) giao cho hộ gia đình ông Đặng Tiến D theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993. Ngày 03/3/1994 thửa đất số 522 cùng tờ bản đồ 07 có diện tích 385m² (trong đó 200m² đất ở, 185m² đất vườn) và thửa đất màu số 519 tờ bản đồ số 7 có diện tích 719m² đã được UBND huyện A (nay là thị xã An Nhơn) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đặng Tiến D tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 20366 QSDĐ/I3.

[2.2] Giữa vợ chồng ông Đặng Tiến D và bà Tống Thị L có sự thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 522 tờ bản đồ số 7 có diện tích 385m² (trong đó 200m² đất ở và 185m² đất vườn) và thửa đất số 519 có diện tích 719m² loại đất màu với giá 5,5 lượng vàng 9999 vào năm 1996 nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng nhà ở, đất ở vào ngày 25.11.1996 lập tại Công chứng huyện A (nay là thị xã A) thì chỉ ghi có chuyển nhượng có nhà và 200m² đất ở. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng, bà L đã giao đủ 5,5 lượng vàng cho vợ chồng ông D nhưng chưa làm thủ tục sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù vợ chồng ông D chuyển vào sinh sống tại tỉnh Đồng Nai nhưng vì tin tưởng lẫn nhau từ mối quan hệ thông gia nên bà L vẫn giao ông D giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2007 do có nhu cầu vay vốn nên bà L mới yêu cầu ông D làm thủ tục chuyển nhượng để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại thửa đất số 522 tờ bản đồ số 7 nhưng lại không làm thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất màu.

[2.3] Tại phiên tòa, ông Đặng Tiến D khai nhận vào năm 1996 vợ chồng ông đã thống nhất chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 522 và thửa đất màu số 519 có diện tích 719m² cho vợ chồng bà Tống Thị L với giá 5,5 lượng vàng. Ông D trực tiếp viết giấy chuyển nhượng, ông đã nhận đủ vàng và đem vào tỉnh Đồng Nai làm vốn sinh sống. Nhưng ông D lại khai nại đến năm 2007 không làm ăn được, ông có nhu cầu về quê lấy lại đất sử dụng nên đã thỏa thuận bằng miệng với bà L là không bán thửa đất màu số 519 nữa, cũng không trả lại vàng chênh lệch thì bà L đồng ý nên ông chỉ làm thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất số 522 và bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 522. Lời khai nại của ông D không được bà L đồng ý và ông D cũng không có chứng cứ chứng minh việc bà L đồng ý

không mua thửa đất số 519 vào năm 2007.

[2.4] Qua thu thập chứng cứ tại UBND xã N thì UBND xã N có cung cấp cho Tòa án 01 bản photo giấy chuyển nhượng đất vườn kèm theo nhà ở vào ngày 11/12/1996 có chữ ký của bên chuyển nhượng vợ chồng ông Đặng Tiến D, bà Nguyễn Thị Hồng N và bên nhận đất bà Tống Thị L có nội dung như sau: « *Tôi tên Đặng Tiến D, 46 tuổi (chồng), hiện nay ở V, N, An Nhơn, Bình Định, Nguyễn Thị Hồng N, 40 tuổi (vợ) hiện nay ở V, N, An Nhơn, Bình Định. Hai vợ chồng tôi đã thống nhất bán cho bà Tống Thị L, 26 tuổi hiện ở Nhạn Tháp, N, An Nhơn, Bình Định. Diện tích nhà ở là 200m² còn lại đất vườn là 185m²(số hiệu 522) **đất màu 719m² (số hiệu 519)**. **Tổng diện tích cả đất nhà, đất vườn và đất màu là 1.104m²**. Nay vợ chồng tôi không có điều kiện sản xuất nữa. Hai vợ chồng tôi đồng ý chuyển nhượng toàn bộ đất vườn và **đất màu** kèm theo đất thổ cư cho bà Tống Thị L được quyền sử dụng và nộp thuế cho nhà nước kể từ ngày ký..* ». Tại phiên tòa, ông D thừa nhận chữ viết trong giấy chuyển nhượng trên là do ông trực tiếp viết, chữ ký Đặng Tiến D là do ông ký viết, còn chữ ký Nguyễn Thị Hồng N là do vợ ông ký viết; bà L thừa nhận chữ ký Tống Thị L là do bà ký viết. Còn bản gốc giấy chuyển nhượng trên thì cả hai đều xác định không biết ai giữ. Như vậy mặc dù giấy chuyển nhượng đất vườn kèm theo nhà ở vào ngày 11/12/1996 do Tòa án thu thập tại UBND xã N là bản photo nhưng có nội dung hoàn toàn phù hợp với lời khai của nguyên đơn tại biên bản ghi lời khai ngày 14/11/2022 (bút lục số 40) « ... hai bên viết giấy chuyển nhượng bằng tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương, cũng không có công chứng » và lời khai của ông D tại phiên tòa xác định vào năm 1996 đã viết giấy tay chuyển nhượng cho bà L cả hai thửa đất số 522 và thửa đất số 519 với giá 5,5 lượng vàng, phù hợp với lời khai của bị đơn và những người làm chứng là những người đang sống xung quanh thửa đất tranh chấp.

[2.5] Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử cũng tiến hành đối chất về lời khai giữa ông Đặng Tiến D với ông Đặng Thế C và ông Đặng Ngọc M2; ông C là người ở phía Đông liền kề của thửa đất tranh chấp cũng là người ký xác nhận trong giấy xác nhận sở hữu nhà ở cho ông Đặng Tiến D vào năm 1996 để làm thủ tục chuyển nhượng nhà cho bà L (thể hiện trong hồ sơ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Chi nhánh thị xã Acung cấp), ông C đã xác định khi ông D bán nhà đất tại thửa đất số 522 cho bà L thì ông C có hỏi trực tiếp ông D để mua thửa đất màu số 519 ở phía sau thửa đất số 522 thì ông D đã trả lời là bán cả nhà đất và đất màu cho bà L. Còn ông M2 khẳng định ông D đã bán cả hai thửa đất cho bà L mới có giá 5,5 lượng vàng và tại nhà ông D chính ông D là người dẫn ông và bà L ra chỉ ranh giới thửa đất màu với các thửa đất liền kề.

[2.6] Mặc khác, qua xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa đất màu số 519 tờ bản đồ số 7 ở phía sau (phía Bắc) nhà đất số 522 do bà Tống Thị L đang quản lý sử dụng, hiện trạng giữa thửa đất số 519 và thửa đất số 522 liền kề nhau, giữa hai phần đất thương mại không có ranh giới. Giữa thửa đất màu số 519 và thửa đất số 522 có tứ cận xung quanh giáp với nhà ở, các bất động sản liền kề và không có đường đi vào thửa đất số 519. Trong trích lục bản đồ năm 1993 (bút lục 141) do UBND xã N cung cấp cũng không thể hiện có đường đi, muốn vào thửa đất số 519 thì phải đi vào nhà

đất của bà L là thửa đất số 522, chính giữa thửa đất số 519 trũng sâu, ngập nước do bà L trồng rau muống và trồng nhiều bụi chuối. Trong phiên tòa ngày 14.9.2023, khi Hội đồng xét xử đặt ra câu hỏi với ông D nếu ông không bán thửa đất màu số 519 cho bà L thì ông đi vào thửa đất này bằng đường nào, ông D không trả lời được.

[2.7] Ngoài ra, ông D xác định sau khi chuyển nhượng nhà đất vào năm 1996 cho bà L thì vợ chồng ông chuyển vào sinh sống tại huyện X, tỉnh Đồng Nai, từ sau năm 1996 thì ông không trực tiếp nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp mà do ai nộp thuế thì ông không biết. Còn bà L xác định sau khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất thì bà trực tiếp nộp thuế cho Nhà nước, do đất còn đứng tên ông D trong sổ đỏ nên biên lai ghi tiền nộp thuế cũng đứng tên ông Đặng Tiến D. Lời khai của bà L phù hợp với Công văn số 1277 ngày 30/10/2023 của Chi cục thuế thị xã An Nhơn.

[2.8] Từ những nhận định trên đủ căn cứ xác định vào ngày 11/12/1996 vợ chồng ông Đặng Tiến D, bà Nguyễn Thị Hồng N đã chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 522 và thửa đất số 519 có diện tích 719m² loại đất màu cho vợ chồng bà Tống Thị L với giá 5,5 lượng vàng 9999, vợ chồng ông D đã nhận đủ vàng theo Giấy chuyển nhượng đất vườn kèm theo nhà ở vào ngày 11/12/1996. Bà L đã quản lý, sử dụng cả hai thửa đất trên từ năm 1996 cho đến năm 2020. Do đó việc ông Đặng Tiến D khởi kiện yêu cầu bà Tống Thị L chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất đối với thửa đất màu số 519 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thôn V, xã N, thị xã Alà không có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Tiến D.

[2.9] Ngày 22/5/2023 bị đơn bà Tống Thị L có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 519 tờ bản đồ số 7 đứng tên ông Đặng Tiến D tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01539/QSDD/I3 ngày 27/12/1993 với lý do ông D đã bán thửa đất số 519 tờ bản đồ số 7 cho bà L nên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định. Trên cơ sở hồ sơ kê khai và nguồn gốc đất sử dụng trước khi chuyển nhượng cho bà L là tài sản của hộ gia đình ông D nên UBND huyện A (nay là thị xã An Nhơn) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 519 tờ bản đồ số 7 cho hộ gia đình ông Đặng Tiến D là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Giữa vợ chồng ông D và bà Tống Thị L có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng là sự thỏa thuận dân sự, trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng khi các đương sự có yêu cầu thì cơ quan có thẩm quyền sẽ vào sổ đăng ký hoặc điều chỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà L không có yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông Đặng Tiến D trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét và sẽ được giải quyết bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

[2.10] Về chi phí tố tụng:

[2.10.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí L phí Tòa án thì ông Đặng Tiến D là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí và án phí.

[2.10.2] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là

3.000.000đ (ba triệu đồng) do ông Đặng Tiến D nộp tạm ứng chi. Yêu cầu khởi kiện của ông D không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông D phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

[3] Trợ giúp viên pháp lý trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về việc không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần. Đối với yêu cầu buộc bà Tổng Thị L chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất đối với thửa đất màu số 519 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thôn V, xã N, thị xã Alà khác với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 156, khoản 1 Điều 157, Điều 164, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 169 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, L phí Tòa án và Điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Tiến D về việc yêu cầu bà Tổng Thị L chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 519 tờ bản đồ số 7 có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 719m² đất màu tọa lạc tại thôn V, xã N, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Tiến D là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí và án phí.

2.2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Đặng Tiến D phải chịu số tiền 3.000.000đ (ba triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, ông D đã nộp chi xong.

3. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm các đương sự có mặt tại phiên tòa, nếu không đồng ý bản án này có quyền kháng cáo lên cấp xét xử phúc thẩm trong hạn 15 ngày kể từ tuyên án sơ thẩm. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo lên cấp xét xử phúc thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND tỉnh Bình Định
- VKSND TX. An Nhơn
- Chi cục THA TX. An Nhơn
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ
- Lưu án văn

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Mỹ Lệ

