

Bản án số: 08/2023/DS-ST

Ngày: 16-01-2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim C.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thanh Văn

2. Bà Nguyễn Thị Thiều

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Mỹ Linh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Đan Thanh - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 12 và 16 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 118/2022/TLST- DS ngày 09 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 132/2022/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn B, sinh năm 1967

Địa chỉ: Tổ 6, ấp R, xã Đ, huyện G, tỉnh T.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn L, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Tổ 13, ấp R, xã Đ, huyện G, tỉnh T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phan Thị C, sinh năm 1973

Địa chỉ: Tổ 13, ấp R, xã Đ, huyện G, tỉnh T.

Các đương sự đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22-4-2022 và trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Lê Văn B trình bày:

Nguyên thừa đất số 374, tờ bản đồ số 62, diện tích 2.610,8m², tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện G, tỉnh T là của cha mẹ ông là cụ Lê Văn Gh (chết năm 2008), cụ Nguyễn Thị R1. Trước khi cụ Gh chết, cụ Gh và cụ R1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1988, ông cưới vợ nên cha mẹ ông cho ông cất nhà ở trên một phần của thửa đất số 374 và ông đã sử dụng ổn định thửa đất này từ năm 1988 cho đến nay. Khoảng 1998, vợ chồng ông cất nhà ở nơi khác nên dời đi, không còn ở trên đất nữa. Trên đất ông có trồng cây tràm và cây dừa.

Năm 2008, cụ Gh chết, không để lại di chúc. Đến năm 2017, cụ R1, ông và các anh chị em lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Khi đó, do không rõ sơ đồ đất dẫn đến nhầm lẫn thửa đất số 374 với các thửa đất khác nên cụ R1, ông và các anh chị em ký văn bản thỏa thuận dành thửa đất này cho ông Lê Văn L được hưởng. Trên thực tế thì thửa đất này cha mẹ đã cho ông. Khi phát hiện thửa đất này do ông L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông có tranh chấp ra Ủy ban nhân dân xã Thạnh Đức, ông và ông L đã thỏa thuận được tranh chấp. Theo đó, ông L đồng ý trả lại và sang tên cho ông một phần của thửa đất số 374 là diện tích chiều ngang mặt tiền khoảng 21,5 m, chiều dài khoảng 30 m, chiều ngang mặt hậu khoảng 11,9 m. Ông, ông L và địa chính xã có xuống tại đất cắm cột mốc xác định ranh đất cụ thể. Tuy nhiên, khi ông yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên cho ông được đứng tên thì ông L không thực hiện.

Nay ông yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông, buộc ông L trả đất và thực hiện thủ tục sang tên phần đất có diện tích chiều ngang mặt tiền khoảng 21,5m, chiều dài khoảng 30m, chiều ngang mặt hậu khoảng 11,9m (diện tích sau đo đạc thực tế là 528,9 m²) thuộc một phần của thửa đất số 687 (thửa cũ 374), tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện G, tỉnh T cho ông.

Đối với diện tích đất mà trước đây ông cất nhà, hiện ông L đã tặng cho 03 người con gái nên ông không tranh chấp. Chỉ yêu cầu vợ chồng ông L trả cho ông phần đất đang tranh chấp diện tích 528,9 m².

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01-7-2022 và trong quá trình giải quyết, bị đơn ông Lê Văn L trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích ngang mặt tiền 21,5 m (ngang mặt sau 11,9 m) x dài khoảng 30 m thuộc tổng diện tích 2.610,8 m² thửa đất số 374, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện G, tỉnh T do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất này là của ông bà ngoại để lại cho cha mẹ ông là cụ Lê Văn Gh và cụ Nguyễn Thị R1. Trên thửa đất số 374 trước đây có căn nhà của cha mẹ ở, nhưng sau đó ông dỡ nhà cũ và xây dựng nhà mới cũng trên thửa đất này. Năm 2008, cụ Gh chết. Đến năm 2017, mẹ và các anh chị em ông thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, theo đó mẹ và các anh chị em ông đồng ý giao cho ông được thừa hưởng phần đất thửa 374 này. Ngày 29-01-2018, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý cho đến nay.

Khi ông B cưới vợ cha mẹ ông có cho ông B cất nhà ở trên một phần thửa đất số 374 nhưng cha mẹ ông không có cho luôn mà chỉ cho ở tạm. Được vài năm thì ông B dời đi nơi khác ở nên không còn ở trên phần đất này nữa. Phần đất mà ông B cất nhà ở trước đây, hiện ông đã tặng cho và sang tên lại cho ba người con gái ông là Lê Thị Mỹ Quyên, Lê Thị Kiên, Lê Thị Ngọc Ánh. Hiện chỉ có vợ chồng ông và cụ R1 ở trên đất.

Tại biên bản hòa giải ngày 08-4-2021 của Ủy ban nhân dân xã Thạnh Đức, ông đồng ý cho ông B phần đất diện tích ngang mặt tiền 21,5 m (ngang mặt sau 11,9 m) x dài khoảng 30 m trong thửa đất số 374 này là do ông B cất nhà ở xa, ông muốn anh em ở gần để phụ nuôi mẹ già, không phải là ông đồng ý trả lại đất như ông B đã trình bày. Nhưng khi Ủy ban nhân dân xã Thạnh Đức cử người xuống đo đất để làm thủ tục tách giấy thì ông B chửi mắng mẹ. Hiện mẹ đã già yếu nhưng ông B và 03 người con gái không phụ giúp ông nuôi mẹ. Nên ông quyết định không cho nữa.

Việc ông B cho R1 do nhầm lẫn nên mới ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là không đúng, vì trước khi ký văn bản cán bộ địa chính xã đã đọc lại cho mỗi người đều nghe.

Ông B yêu cầu ông trả lại phần đất diện tích 528,9 m² thửa một phần đất số 687 (thửa cũ là 374), tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện G, tỉnh T và yêu cầu ông làm thủ tục sang tên cho ông B đối với diện tích đất tranh chấp thì ông không đồng ý.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Còn những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B đối với ông Lê Văn L về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, buộc ông L thực hiện thủ tục sang tên và trả lại quyền sử dụng đất diện tích 528,9 m² thửa một phần đất số 687, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện G, tỉnh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Lê Văn Gh và cụ Nguyễn Thị R1. Năm 2008, cụ Gh chết không để lại di chúc. Năm 2017, cụ R1 và các anh em ông B đã thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do cụ Gh chết để lại. Tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 13-12-2017, cụ R1 và các anh em ông B thống nhất giao cho ông L được thừa kế quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 374 (tương ứng với số thửa mới là thửa 687). Ngày 29-01-2018, ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý đất cho đến nay. Do đó, có căn cứ xác định đây là tài sản riêng của ông L. Hiện cụ R1 đã trên 70 tuổi, sống chung với vợ chồng ông L trên phần diện tích đất khác của thửa 374 nhưng không trùng với phần diện tích đất tranh chấp và cụ R1 cũng không trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Do đó, việc đưa cụ Nguyễn Thị R1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không chính xác. Hội đồng xét xử cần nhận định tư cách tham gia tố tụng trong vụ án

của cụ R1 là người làm chứng theo quy định tại Điều 77 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Qua khảo sát, đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 528,9 m² thuộc thửa đất số 687 (tương ứng với thửa 374 cũ), tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại ấp Rộc A, xã Thanh Đức, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận: Đông giáp một phần của thửa 687 hiện đang sử dụng làm đường đi dài 21,58 m; Tây giáp thửa đất số 353 dài 11,94 m; Nam giáp giáp phần còn lại của thửa 687 (phần đất có nhà hiện ông L đang ở) dài 33,26 m; Bắc giáp thửa đất số 350 dài 31,67 m.

Trên đất không có tài sản gì.

Giá trị quyền sử dụng đất: 1.340.800.000 (*Một tỷ ba trăm bốn mươi triệu tám trăm nghìn*) đồng.

[2.2] Thực tế, trên phần đất diện tích 2.610,8 m² thuộc thửa đất số 374 (nay là thửa 687), tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện G, tỉnh T, được sự cho phép của cụ Gh và cụ R1 thì ông B có cất nhà ở và trồng cây trên đất từ năm 1988. Do không còn nhu cầu ở trên đất nên khoảng năm 1998 ông B chuyển nhà đi nơi khác, trên đất còn lại cây dừa do ông B trồng.

Năm 2008, cụ Gh chết không để lại di chúc. Năm 2017, cụ R1 và các con là hàng thừa kế thứ nhất của cụ Gh thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do cụ Gh chết để lại. Tại văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 13-12-2017, cụ R1 cùng các anh em ông B đã thống nhất thỏa thuận giao cho ông L được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 374. Ngày 29-01-2018, ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Và các đương sự đều thừa nhận, tại thời điểm thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, ông B không còn quản lý, sử dụng phần đất mà trước đây ông B đã cất nhà ở.

[2.3] Theo ông B, vào năm 1988 ông được cha mẹ cho toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 374 để cất nhà ở nhưng ông không biết diện tích của thửa đất số 374 là bao nhiêu. Mặt khác, trước đây trên thửa đất số 374 có căn nhà của cụ Gh và cụ R1 đang sinh sống nhưng ông lại cho R1 diện tích đất ông được cha mẹ cho không bao gồm nhà của cụ Gh và cụ R1. Do đó, ông B cho R1 toàn bộ diện tích thuộc thửa đất số 374 ông đã được cha mẹ cho từ năm 1988 là không hợp lý. Và ông cũng thừa nhận khi cha mẹ cho đất cất nhà không có làm giấy tờ gì. Ông B cất nhà tạm và ở trên đất đến khoảng năm 1998, ông cùng gia đình đã di dời đến nơi khác và không còn ở trên phần đất thuộc thửa đất số 374. Hiện nay, tại vị trí đất mà trước đây ông B đã cất nhà ở, ông L đã làm thủ tục tặng cho và sang tên cho 03 người con của ông L nên ông B không tranh chấp đối với phần đất mà ông đã từng cất nhà ở.

Ông B cho R1 có sự nhầm lẫn khi lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 13-12-2017 dẫn đến thỏa thuận giao thửa đất 374 cho ông L được hưởng thừa kế là không có căn cứ. Vì văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 13-12-2017 có sự thống nhất và đồng ý ký tên của ông cùng những người thừa kế khác của cụ Gh và được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Thanh Đức. Sau khi

thỏa thuận cũng không có ai khiếu nại hay tranh chấp đối với nội dung của văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 13-12-2017.

[2.4] Còn theo ông L, ông thừa nhận vào khoảng năm 1988 cha mẹ ông có cho ông B cất nhà ở tạm trên một phần của thửa đất số 374. Tại biên bản hòa giải ngày 08-4-2021, ông L đồng ý cho ông B phần đất khác diện tích ngang mặt tiền 21,5 m (ngang mặt sau 11,9 m) x dài khoảng 30 m trong thửa đất số 374, với mục đích mong muốn cho cụ R1 được vui khi được các con ở gần chăm sóc. Ông không thừa nhận việc giao trả đất như ông B đã trình bày.

[2.5] Qua thu thập chứng cứ, cụ Nguyễn Thị R1 cung cấp: trước khi cụ Gh chết, hai cụ đã tiến hành chia đất cho các con. Cụ thể, ba (03) người con gái được cho đất ruộng bung, còn hai (02) người con trai được cho đất ruộng gò, ông B từ gốc dừa trở xuống (tức là thửa 686 - thửa cũ là 409), còn ông L từ gốc dừa trở lên (tức là thửa 687 - thửa cũ là 374). Sau này đã làm thủ tục tách giấy xong và ông B, ông L cũng đã được cấp giấy đúng vị trí đất được cho. Phần đất mà ông B đang tranh chấp với ông L thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông L.

Từ những nhận định tại các mục [2.3], [2.4] và [2.5], Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ xác định có việc tặng cho phần đất đang tranh chấp và nhằm lẫn khi thỏa thuận phân chia di sản thừa kế như ông B đã trình bày.

[2.6] Tại biên bản hòa giải ngày 08-4-2021, ông L đồng ý cho ông B phần đất giáp ranh với đất ông Phạm Hoàng Tươi diện tích ngang mặt tiền 21,5 m (ngang mặt sau 11,9 m) x dài khoảng 30 m trong thửa đất số 374. Ngày 14-4-2021, địa chính xã Thạnh Đức đã tiến hành đo đạc và cắm mốc ranh đất theo sự thỏa thuận của hai bên và lập biên bản ghi nhận sự việc. Nhưng do có xảy ra mâu thuẫn nên ông L không đồng ý làm thủ tục sang tên phần đất nói trên cho ông B. Xét thấy, ông L và ông B chưa lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông L và ông B cũng chưa thực hiện các thủ tục giao dịch dân sự đối với đất đai theo quy định của pháp luật về nội dung, hình thức được quy định tại các điều 116, 117, 459, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự, các điều 167 và 168 của Luật đất đai. Vì vậy, ông L vẫn có quyền định đoạt đối với tài sản của mình cụ thể là quyền tặng cho quyền sử dụng đất tranh chấp. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B.

[3] Xét đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Ông B phải chịu 15.860.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và 100.000 đồng lệ phí sao lục hồ sơ cấp giấy theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ghi nhận ông B đã nộp xong.

[5] Về án phí: Do Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông B phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 147, 157, 165 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 116, 117, 158, 159, 160, 189, 459, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; các điều 167, 168 của Luật đất đai;

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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 yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B đối với ông Lê Văn L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Về chi phí tố tụng khác: Ông B phải chịu 15.860.000 (*Mười lăm triệu tám trăm sáu mươi nghìn*) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và 100.000 (*Một trăm nghìn*) đồng lệ phí sao lục hồ sơ cấp giấy. Ghi nhận ông B đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông B phải chịu 600.000 (*Sáu trăm nghìn*) đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0024418 ngày 09-6-2022 và 0025057 ngày 21-12-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Dầu. Hoàn trả cho ông B số tiền 9.700.000 (*Chín triệu bảy trăm nghìn*) đồng từ tạm ứng án phí đã nộp.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

TRẦN THỊ KIM C