TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TAM KỲ
TỈNH QUẢNG NAM

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

Bản án số: 108/2023/DS-ST
Ngày 07-6-2023
"Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ, TỈNH QUẢNG NAM

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Khôi.
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hồng Sơn
2. Bà Trần Thị Kim Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam *tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Trần Anh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2021 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2023/QĐST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Minh L, sinh năm 1969, địa chỉ: Tổ 3, khối phố Trường Đ, phường Tân Th, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Quang V, sinh năm 1952, chỗ ở: 267 Nguyễn Văn Tr, phường An Ph, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trương Văn Ư, sinh năm 1961 và bà Trần Thị B, sinh năm 1965, cùng địa chỉ: Tổ 3, khối phố Trường Đ, phường Tân Th, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N, đều có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
+ Trương Thị Ly L, sinh năm 1991, có mặt.
+ Trương Thị Yến L, sinh năm 1993, có mặt.
+ Trương Thị Thanh S, sinh năm 1994, vắng mặt.
Cùng địa chỉ: Tổ 3, khối phố Trường Đ, phường Tân Th, thành phố Tam K, Quảng N;

+ Ông Bùi Viết T, sinh năm 1973, địa chỉ: Tổ 3, khối phố Trường Đ, phường Tân Th, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N, vắng mặt (xin vắng mặt).

+ Bà Trương Thị L, sinh năm 1952, địa chỉ: Thôn 4, xã Tiên C, huyện Tiên Ph, tỉnh Quảng N, có mặt.

+ Bà Trương Thị L, sinh năm 1968, địa chỉ: Khối phố Mỹ A, phường An M, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N, có mặt.

+ Ủy ban nhân dân phường Tân Thạnh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Do ông Đỗ Văn Minh – Chủ tịch UBND phường làm đại diện; Đại diện theo ủy quyền: ông Trương Công Ba, Công chức địa chính - Xây dựng, vắng mặt (xin vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Bùi Đ, sinh năm 1967, địa chỉ: Tổ 4, khối phố Trường Đ, phường Tân Th, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo tại bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Lê Quang V trình bày:

Cha mẹ chồng của bà L là ông Trương Hòa (Trương Lý) – chết năm 1996 và bà Phan Thị Thông – chết năm 2019. Năm 1991 cha mẹ chồng bà L là ông Lý, bà Thông có giao cho vợ chồng bà L, ông Hiến một số đất nông nghiệp để canh tác sinh sống. Trong đó có thửa đất ruộng diện tích 756 m^2 tại đồng Ngõ Sau (tục danh là Chà Vy). Đất có tứ cận: Đông giáp đất ông Bùi Quý và ông Trần Tấn Hoàng, Bắc giáp đất ruộng ông Bùi Liêu (nay ông Bùi Xuân Út canh tác), Tây giáp đường đi của xóm, Nam giáp đất ruộng ông Bùi Viết T. Thửa đất 756m^2 này có nguồn gốc là của cha mẹ chồng bà L quản lý, sử dụng từ trƯ khi bà L về làm dâu năm 1991. Sau khi được cha mẹ chồng giao năm 1991, vợ chồng bà L đã kê khai, đăng ký, làm đầy đủ nghĩa vụ thuế theo quy định tại đội sản xuất số 2, thuộc Hợp tác xã Tam Thạnh, có sự xác nhận của Ban nhân dân khối phố 4 và cán bộ thuế. Vợ chồng bà L quản lý, canh tác trồng lúa thu hoạch ổn định, liên tục từ năm 1991 đến năm 2018-2019 thì đất được nhà nƯ quy hoạch dự án khu dân cư và bị ngập nƯ nên từ năm 2018-2019 đến nay bà L không sử dụng được, bỏ đất trống. Trong khoảng thời gian từ năm 1991-2018 thì bà L có để cho ông Ư canh tác 1-2 vụ lúa trong 1 năm, chỉ trong 1 năm nào đó bà L không nhớ rõ để lấy lúa nuôi mẹ nhưng sau đó ông Ư sản xuất không hiệu quả nên trả lại đất cho bà L. Cũng trong khoảng thời gian trƯ khi chồng bà L chết năm 2011 thì vợ chồng bà L có cho ông Hải làm rẻ về xóm đó làm vài mùa lúa. Sau đó ông Hải trả lại cho vợ chồng bà L.

Cha mẹ chồng bà L sinh được 4 người con, chị đầu là bà Trương Thị L; ông Trương Văn Ư, ông Trương Văn Hiến, Trương Thị L. Năm 1991 cha mẹ chồng bà L họp gia đình phân chia tài sản, giao trách nhiệm phụng dưỡng chăm sóc cha mẹ khi về già, ốm đau, lo hương khói thờ cúng tổ tiên. Tuy nhiên, khi cha mẹ già yếu, đau ốm ông Ư không chăm lo, nuôi dưỡng nên vợ chồng bà L nuôi dưỡng đến khi ông bà chết.

Năm 2013, trong lần đám giỗ, có nhiều người, ông Ư bảo rằng ông nhận mẹ chồng bà L là Phan Thị Thông về nuôi dưỡng, thì bà L để ông canh tác thửa ruộng nêu trên lấy hoa lợi bán nuôi mẹ, vì lúc bấy giờ hoàn cảnh gia đình rất khó khăn, bà L vừa lao động kiếm sống nuôi ba đứa con nhỏ ăn học, vừa phải nuôi mẹ chồng già yếu đau ốm nên bà L ký vào giấy để ông Ư canh tác thửa ruộng này, nhưng sau đó ông Ư không đưa mẹ của ông về nuôi như ông cam kết. Bà L và các con bà L tiếp tục phụng dưỡng bà cho đến ngày bà chết.

Vừa qua bà L làm các thủ tục để xác nhận bà đang sử dụng thửa đất này thì bị ông Ư tranh chấp. Khi UBND phường tổ chức hòa giải bà L mới được biết tại sổ mục kê đất đai do Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 23-10-2015 thì thửa đất nêu trên được tách làm hai phần, ông Ư và vợ là bà B đứng tên kê khai diện tích 500,5m^2 còn bà L chỉ đứng tên kê khai đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 23, diện tích 159,9m^2 đất nông nghiệp, tạo ra sự tranh chấp thửa đất nêu trên đối với gia đình bà L. Theo giấy tờ là 2 thửa nhưng hiện trạng vẫn chung 1 thửa đất, chưa có bờ thửa. Việc tách ra làm hai thửa là không có ý kiến của bà L.

Nay bà Nguyễn Thị Minh L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trương Văn Ư và bà Trần Thị B trả lại phần diện tích đất 500,5m^2, loại đất ruộng, thửa số 3, tờ bản đồ số 23 tại tổ 4, khối phố Trường Đồng, phường Tân Thạnh, thành phố Tam Kỳ và công nhận cho bà L có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên.

Thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định, định giá tài sản theo giá nhà nƯ quy định và thống nhất là đất này không định giá được theo giá thị trường.

Bà L thống nhất với phần trình bày của ông Vinh, không B sung gì thêm.

- Bị đơn ông Trương Văn Ư trình bày:

Thửa đất ruộng hiện ông đang sử dụng có diện tích 500,5m^2 thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 23 tại phường Tân Thạnh mà bà L đang khởi kiện có nguồn gốc là của cha mẹ ông để lại. Khoảng năm 1979-1980 thì ông và cha ông đi khai hoang, vỡ hóa đối với thửa đất này và ông cùng cha mẹ, anh em ông canh tác trên đất này. Đến năm 1983 thì ông có gia đình và được nhà nƯ giao đất riêng nên ông không làm cùng cha mẹ trên đất này nữa.

Cha ông là Trương Lý, mẹ là Phan Thị Thông. Cha mẹ ông có các người con là Trương Thị L, Trương Văn Ư (là ông), Trương Văn Hiến (đã chết) và Trương Thị L. Cha mẹ ông có nhận của nhà nƯ khoảng 5.000 m^2 đất ruộng và 3.096 m^2 đất ở + đất trồng cây lâu năm.

Theo biên bản họp gia đình năm 1991 cha mẹ ông có giao cho ông và em trai ông là Trương Văn Hiến, mỗi người một ngôi nhà còn đất đai và cây cối thì chưa giao. Sau này cha mẹ ông già yếu thì ông nuôi mẹ, còn Trương Văn Hiến nuôi cha.

Năm 1983 ông lập gia đình đến năm 1985 cha ông cho vợ chồng ông ăn riêng và làm nhà riêng tạm bợ cho đến năm 1993 ông mới xây được nhà và xin đem mẹ về nuôi nhưng mẹ ông không đồng ý. Lý do là vợ chồng ông con đã lớn

còn vợ chồng bà L con còn nhỏ để cho mẹ ở với vợ chồng bà L chăm sóc con cho nó, lo công việc nội trợ, chăn nuôi để vợ chồng bà L lo buôn bán làm ăn. Trên diện tích đất tranh chấp này thì cha mẹ ông có cho bà L là em ruột của ông sử dụng vài năm khoảng từ năm 1992-1995, đến trƯ khi cha ông chết thì bà L không làm nữa, giao lại cho cha mẹ ông.

Diện tích tranh chấp nói trên là đất để lại cho mẹ ông dưỡng già, còn số diện tích đất ruộng khác của cha mẹ ông để lại cho vợ chồng Trương Văn Hiến sử dụng. Khoảng năm 1998 thì đất bỏ trống, không ai làm nên ông về canh tác, trồng lúa đến khoảng năm 2006 thì ông không làm nữa.

Đến năm 2011 thì Trương Văn Hiến chết. TrƯ năm 2013 thì ông không có đòi đất đang tranh chấp vì ông biết trƯ đó mẹ ruột ông ở chung với ông Hiến nên mẹ ông để đất này cho ông Hiến làm. Năm 2013 bà L mảng tang cho chồng xong thì bỏ nhà ra đi không lo cho mẹ ông được nữa.

Do vậy họp tộc họ, gia đình và con cháu nội ngoại.

Theo biên bản họp tộc họ Trương và gia đình, bà L đã thống nhất với quyết định giao thửa đất ruộng nói trên cho ông đứng tên và lo cho mẹ ông cho đến cuối đời và nguyện vọng của mẹ ông lúc còn sống là các con trích một phần thửa đất ruộng này để làm mả cho ông bà ngoại các cậu, dì, lo ngày tảo mộ, dỗ kỵ vì ông bà ngoại không có người nối dõi. Đây cũng là ý kiến của mẹ ông khi bà còn sống. Kể từ năm 2013 ông nhận mẹ về nuôi đến cuối đời và nhận đất và canh tác trên đất đang tranh chấp này, trồng lúa. Đến năm 2015 thì ông đi đăng ký, kê khai với nhà nƯ và ông tiếp tục canh tác, trồng lúa trên đất này đến khoảng năm 2018, 2019 thì đất này thường xuyên bị ngập nước, không canh tác được nên không trồng trọt gì nhưng ông vẫn là người đứng tên trên đất.

Nay ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L vì diện tích đất đang tranh chấp là của ông trên cơ sở Biên bản họp họ tộc và gia đình có sự đồng ý của bà L và phù hợp với ý chí của mẹ ông lúc còn sống. Thửa đất số 3 và thửa đất số 61 tờ bản đồ số 23 tại phường Tân Thạnh trước đây là cùng 1 thửa nhưng ông chỉ đăng ký, kê khai 500,5m^2 là vì theo ý chí của mẹ ông và biên bản họp là phần của bà 1 sào để lại cho ông.

Ông thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định, định giá tài sản theo giá nhà nƯ quy định. Ông cũng thống nhất là đất này không định giá được theo giá thị trường.

Bà Trần Thị B đồng ý phần trình bày của ông Trương Văn Ư.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Bà Trương Thị Lý trình bày: Thửa đất đang tranh chấp nói trên, bà được biết trƯ đây cha bà giao cho em bà là Trương Văn Hiến sử dụng. Sau đó ông Hiến chết, em dâu là L không nuôi mẹ nữa nên giao đất lại cho em bà là ông Ư. Bà không có yêu cầu gì cho bản thân. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, làm rõ lý do tại sao 1 đám ruộng tách ta làm hai thửa , không có ý kiến

của chủ đất; ai có giấy tờ về đất thì người đó được hưởng, còn việc cho người khác làm nhưng vẫn là đất của người có giấy tờ.

+ Bà Trương Thị L trình bày: Cha mẹ bà có 4 người con như ông Ư trình bày. Trước đây cha bà có để lại đất cho hai anh là ông Ư, ông Hiến. Còn lại 2 sào đất, để lại cha 1 sào để dưỡng già, hiện nay đất này ông Hiến, bà L đã nhận tiền bồi thường; còn 1 sào để lại cho mẹ bà dưỡng già thì đang tranh chấp. Mẹ bà trước đây có nguyện vọng bán đất hoặc nhận bồi thường để làm mả mồ. Đất này là đất khai hoang từ cha bà và các anh em bà, trong đó có ông Ư, ông Hiến. Trước đây khi cha bà còn sống thì bà có canh tác diện tích đất tranh chấp này vài năm, khoảng từ năm 1992-1995, bà nhớ sau khi cha bà chết thì bà còn tiếp tục canh tác thêm 1 năm nữa thì mới không làm nữa, trả lại cho mẹ bà. Sau khi anh bà là ông Hiến chết, bà L không nuôi được mẹ nữa vì hay đi làm nên bà có nói trực tiếp với bà L là ông Ư ở gần thì giao diện tích 1 sào ruộng của mẹ lại cho ông Ư để ông Ư làm nuôi mẹ. Lúc đó bà L đồng ý và đến ngày chạp mã thì có sự có mặt của bà, bà L, ông Ư và những người đại diện trong tộc họ thì thống nhất ông Ư nhận thửa đất tranh chấp hiện nay để ông Ư nuôi mẹ. Nay bà mong Tòa án giải quyết ổn thỏa, hợp lý hợp tình và giải quyết theo quy định của pháp luật. Còn phần bản thân bà thì bà không có yêu cầu gì.

+ Bà Trương Thị Ly L trình bày: Diện tích đất đang tranh chấp là của ba mẹ bà ông Hiến, bà L đứng tên. Khi bà nội chết thì mẹ bà chỉ giao diện tích đất này cho ông Ư làm lấy lúa nuôi bà chứ không giao luôn đất. Lúc ký giấy giao đất chỉ có một mình mẹ bà là bà L mà không có các chị em bà. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo giấy tờ, ai có giấy tờ thì người đó được quyền hưởng.

+ Bà Trương Thị Yến L trình bày: Bà thống nhất với phần trình bày của bà Trương Thị Ly L. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo giấy tờ, theo quy định của pháp luật. Trước đây mẹ bà không có khả năng canh tác thì cho người khác làm đỡ, khi nào có nhu cầu thì yêu cầu phải trả lại.

+ Tại bản tự khai, ông Bùi Viết T trình bày: Thửa đất ruộng bà Nguyễn Thị Minh L tranh chấp với ông Trương Văn Ư có nguồn gốc là của ông Trương Lý và bà Phan Thị Thông để lại cho con, còn theo giấy tờ giao quyền cho ai thì ông không rõ. Ông chỉ biết từ năm 2009, ông Hiến, bà L cho ông làm rẻ. Đến năm 2013 thì ông Ư nói là bà Nguyễn Thị Minh L giao thửa ruộng này cho ông. Do vậy, ông trả lại cho ông Ư làm từ năm 2013 cho đến nay. Ông không có đơn ký kê khai thửa ruộng đang tranh chấp của ông Ư và bà L. Vì thửa ruộng ông làm hiện ở ngang sát đó nên không biết có lộn hay không. Hiện nay ông không có liên quan thửa đất tranh chấp giữa ông Ư và bà L. Bản thân ông không có yêu cầu về đất tranh chấp này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đầy đủ theo trình tự thủ tục các bƯ tiến hành tố tụng đúng quy

định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của pháp luật. Việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đảm bảo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 158 Bộ luật dân sự, các Điều 100, 166, 170, 306 Luật đất đai, đề nghị: không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh L đối với ông Trương Văn Ư, bà Trần Thị B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 3, tờ bản đồ số 23, diện tích đất 500,5m^2, loại đất ruộng tại khối phố Trường Đồng, phường Tân Thạnh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Bà Nguyễn Thị Minh L khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Trương Văn Ư và bà Trần Thị B, hiện nay bà L, ông Ư, bà B đều đang sinh sống tại thành phố Tam Kỳ nên theo quy định tại Điều 26, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam thực hiện đầy đủ các bƯ tiến hành tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đề nghị giải quyết vắng mặt và đã được tống đạt hợp lệ nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án là đảm bảo quy định pháp luật.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Bà Nguyễn Thị Minh L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trương Văn Ư và bà Trần Thị B trả lại cho bà diện tích đất 500,5m^2, loại đất lúa, thửa số 3, tờ bản đồ số 23 tại khối phố Trường Đồng, phường Tân Thạnh, thành phố Tam Kỳ và công nhận cho bà L có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên. Diện tích đất tranh chấp có tứ cận như sau: Phía Đông giáp bờ đất đến ruộng của ông Hoàng, ông Quý, ông Sỹ; phía Tây giáp bờ đất; phía Nam giáp đất dự án đã đền bù; phía Bắc giáp bờ đất đến ruộng ông Út.

[2.2] Tại Văn bản số 413/CNVPDK về việc cung cấp thông tin ngày 07-12-2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Tam Kỳ cho Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ có nội dung:

Ông Trương Văn Ư và bà Trần Thị B kê khai, đăng ký thửa đất số 3, tờ bản đồ số 23, diện tích 500,5m^2, loại đất LUC (theo Dự án xây dựng Hồ sơ Địa chính và Cơ sở dữ liệu quản lý đất đai) tại phường Tân Thạnh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

[2.3] Ủy ban nhân dân phường Tân Thạnh cung cấp thông tin cho Tòa án:

Tại Văn bản số 259/UBND về việc cung cấp thông tin ngày 19-11-2021 của UBND phường Tân Thạnh, thành phố Tam Kỳ có nội dung:

- Theo hồ sơ 60/CP được phê duyệt ngày 07/6/2005 tại quyển số 01 sổ mục kê đất đai tại trang 171, thửa đất 275, tờ bản đồ số 58, diện tích 694,6m^2, loại đất lúa do ông Bùi Viết T kê khai.

- Thửa đất số 275, tờ bản đồ số 58 (theo hồ sơ 60/CP) nay theo hồ sơ cơ sở dữ liệu đất đai được duyệt ngày 23/10/2015 được tách ra làm 02 thửa gồm: thửa đất số 61, tờ bản đồ số 23, diện tích 159,9m^2, loại đất lúa do bà Nguyễn Thị Minh L kê khai và thửa đất số 03, tờ bản đồ số 23, diện tích 500,5m^2 loại đất lúa do ông Trương Văn Ư kê khai.

Tại Văn bản số 108/UBND về việc cung cấp thông tin ngày 18-5-2022 của UBND phường Tân Thạnh, thành phố Tam Kỳ có nội dung:

- Theo hồ sơ 60/CP được phê duyệt ngày 07/6/2005: Tại sổ mục kê đất đai tại trang 171, thửa đất 275, tờ bản đồ số 58, diện tích 694,6m^2, loại đất lúa, do ông Bùi Viết T đăng ký kê khai.

Theo hồ sơ cơ sở dữ liệu quản lý đất đai duyệt ngày 23/10/2015:

+ Tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 23, diện tích 159,9m^2, loại đất lúa do bà Nguyễn Thị Minh L đăng ký kê khai.

+ Tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 23, diện tích 500,5m^2 loại đất lúa, do ông Trương Văn Ư đăng ký kê khai.

Diện tích 500,5m^2 hiện nay giữa bà Nguyễn Thị Minh L với ông Trương Văn Ư đang tranh chấp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất (nếu không có tranh chấp và quy hoạch), hiện nay thửa đất số 03, tờ bản đồ số 23, diện tích 500,5m^2 nằm trong dự án khu đô thị kiểu Mẫu Tây Bắc (giai đoạn 2), hiện nay hai thửa đất này chưa kiểm kê.

Theo nội dung Biên bản xác minh ngày 10 tháng 3 năm 2023:

Về nguồn gốc:

Nguyên thửa đất với diện tích tranh chấp hiện nay là 500,5m^2 có nguồn gốc do ông Trương Hòa (Lý) và bà Phan Thị Thông khai hoang, quản lý sử dụng, canh tác sản xuất.

Sau đó gia đình ông Lý cho vợ chồng con trai là ông Trương Văn Hiến, bà Nguyễn Thị Minh L sản xuất, canh tác.

Quá trình sản xuất thì ông Hiến, bà L có cho nhiều người khác nhau sản xuất vài mùa, trong đó có bà L là em ruột, ông Bùi Viết T là hàng xóm. Sau khi ông Hiến chết thì bà L không trực tiếp sản xuất mà cho người khác sản xuất, trả lúa cho bà L.

Đến năm 2013 thì ông Trương Văn Ư, vợ là Trần Thị B trực tiếp sản xuất trồng lúa. Được vài mùa thì không thấy sản xuất gì cho đến nay.

Đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên hiện nay chưa kiểm kê, chưa thông báo thu hồi đất.

Đối với diện tích 500,5m^2 nêu trên là của hộ dân quản lý, sử dụng mà không phải đất %, không phải đất do Ủy ban nhân dân phường quản lý.

Xét nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, đăng ký kê khai thì thấy:

Thửa đất đang tranh chấp có diện tích đất 500,5m^2, loại đất lúa, thửa số 3, tờ bản đồ số 23 tại khối phố Trường Đồng, phường Tân Thạnh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam được các bên đều thừa nhận là đất có nguồn gốc khai hoang từ ông Lý, bà Thông và anh chị em của ông Trương Văn Ư và ông Trương Văn Hiến. Nhưng trƯ năm 2015 thì gia đình ông Lý, bà Thông không có ai đăng ký, kê khai. TrƯ đây, khi còn sống thì ông Lý, bà Thông có cho nhiều người sử dụng, trong đó có con ruột là bà L. Mặc dù theo hồ sơ 60/CP được phê duyệt ngày 07/6/2005 ông Bùi Viết T là người đăng ký, kê khai nhưng tại Giấy xác nhận (BL 48) và Bản tự khai ông Bùi Viết T trình bày: *"Thửa đất ruộng bà Nguyễn Thị Minh L tranh chấp với ông Trương Văn Ư có nguồn gốc là của ông Trương Lý và bà Phan Thị Thông để lại cho con, còn theo giấy tờ giao quyền cho ai thì tôi không rõ. Tôi chỉ biết từ năm 2009 ông Trương Văn Hiến, L cho tôi làm rẻ, đến năm 2013 thì ông Ư nói là bà Nguyễn Thị Minh L giao thửa ruộng này cho ông, do vậy ông trả lại cho ông Ư làm từ 2013 cho đến nay….Theo hồ sơ 60 tôi đã kê khai thửa đất này là không đúng. Vì ruộng tôi gần kề, chỉ đưa lộn vào thôi chứ tôi không kê khai thửa đất này".*

[2.4] Biên bản họp Tộc họ Trương và gia đình ngày 27/4/2013 có nội dung:

Giải quyết tuổi già của bà Phan Thị Thông là mẹ ruột của anh Trương Văn Ư và Trương Văn Hiến cùng với 2 con dâu và 5 đứa cháu nội gồm 1 trai và 4 gái và 2 con gái Trương Thị Lý, Trương Thị L.

Nay ý kiến của bà Thông như sau, trƯ đây bà có 1 sào ruộng-đám ruộng ngõ sau, đông giáp ruộng của Bùi T, Tây giáp đường đi, Nam giáp ruộng Bùi Liêu, Bắc giáp ruộng Bùi Quý.

Nay thống nhất ý kiến như sau:

Bà Nguyễn Thị Minh L thống nhất với quyết định giao đám ruộng nói trên cho anh trai là Trương Văn Ư đứng tên và nhận trách nhiệm lo cho bà Thông từ nay cho đến cuối đời.

Trường hợp mảnh đất trên được sử dụng hết cho việc phụng dưỡng bà Phan Thị Thông thì con trai Trương Văn Ư, con dâu Nguyễn Thị Minh L và con gái, con cháu trong gia đình sẽ đóng góp, hỗ trợ thêm.

(những người tham gia ký có: Trương Văn Ư, Trương Thị L, Nguyễn Thị Minh L, Trần Thị B, bà Phan Thị Thông (điểm chỉ dấu vân tay),.....).

Xét ý chí của các bên thể hiện tại Biên bản họp này thì thấy: Bà Thông, bà L, bà L và những người khác đều thống nhất giao diện tích 1 sào đất cho ông Ư, bà B đứng tên và nhận trách nhiệm lo cho bà Thông. Bà L có mặt tại buổi họp và đồng ý giao diện tích đất 1 sào cho ông Ư như nguyện vọng của bà Thông và các thành viên khác có mặt. Phù hợp với phần trình bày của bà L là con của ông Lý, bà Thông và là em ruột của ông Ư, ông Hiến.

Sau đó vợ chồng ông Trương Văn Ư, bà Trần Thị B đăng ký kê khai thửa đất số 03, tờ bản đồ số 23, diện tích 500,5m^2 loại đất lúa tương đương với diện tích 1 sào đất như tại nội dung thống nhất của Biên bản họp Tộc họ Trương và gia đình ngày 27/4/2013. Từ năm 2013, ông Ư, bà B là người sử dụng đất tại diện tích đất tranh chấp, bà L không canh tác, không sử dụng trên diện tích đất tranh chấp này.

Việc ông Bùi Viết T có tên đăng ký kê khai nhưng ông T cũng thừa nhận diện tích đất đang tranh chấp không phải của ông, ruộng của ông ở gần đó; ông chỉ được ông Hiến, bà L cho canh tác, đến năm 2013 thì ông Ư đòi lại thì ông trả lại để ông Ư canh tác. Ông T không có yêu cầu gì khác nên không xem xét.

Bà L cho rằng diện tích đất tranh chấp nêu trên là của vợ chồng bà và các con bà. Xét thấy, qua hồ sơ đã thu thập được, quá trình đăng ký kê khai đối với diện tích đất tranh chấp 500,5m^2 thì từ trƯ đến nay thì ông Lý, bà Thông, bà L, ông Hiến và các con bà L không có ai đăng ký, kê khai, không có tên tại hồ sơ địa chính và cũng không có một loại giấy tờ nào thể hiện ông Lý, bà Thông, bà L, ông Hiến được quyền sử dụng đất đang tranh chấp này.

Xét phần trình bày của những người làm chứng thì thấy:

Lời trình bày của những người làm chứng phù hợp với nguồn gốc và quá trình sử dụng đất. Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc từ ông Lý, bà Thông, sau đó để lại cho ông Hiến, bà L canh tác. Năm 2013, sau khi họp gia đình tộc họ Trương thì ông Ư canh tác và sau đó đất ngập nƯ không canh tác tiếp.

Từ những nhận định trên, có đủ cơ sở để khẳng định bà Nguyễn Thị Minh L không có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 500,5m^2, loại đất ruộng, thửa số 3, tờ bản đồ số 23 tại khối phố Trường Đồng, phường Tân Thạnh, thành phố Tam Kỳ. Do đó, Hội đồng xét xử xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh L.

Ý kiến của ông Ư, bà B không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L và cũng không có yêu cầu gì khác nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

[2.5] Các bên thống nhất với giá trị đất theo giá nhà nƯ quy định mà đất tại khu vực này không định giá được theo giá thị trường.

[2.6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Minh L phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị Minh L đã tạm ứng. Số tiền sử dụng vào việc đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá tài sản 1.625.000 đồng. Xét thấy đây là số tiền cần thiết và hợp lý phải chi trả cho việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, chi trả cho công việc định giá tài sản căn cứ vào quy định của pháp luật. Các bên thống nhất nhưng không thỏa thuận được nghĩa vụ phải chịu khoản chi phí này. Do yêu cầu khởi kiện của bà L không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên cần buộc bà L phải chịu số tiền 1.625.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, Điều 227, 228 và Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 12, 95, 96, 100, 166, 170 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH12 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh L đối với ông Trương Văn Ư và bà Trần Thị B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 3, tờ bản đồ số 23, diện tích đất 500,5m^2, loại đất lúa, tại tổ 4, khối phố Trường Đồng, phường Tân Thạnh, thành phố Tam Kỳ. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp bờ đất đến ruộng của ông Hoàng, ông Quý, ông Sỹ; phía Tây giáp bờ đất; phía Nam giáp đất dự án đã đền bù; phía Bắc giáp bờ đất đến ruộng ông Út.

(Kèm theo Trích lục bản đồ địa chính)

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Minh L phải chịu 1.625.000 (một triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng (bà L đã nộp đủ).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Minh L phải chịu 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng đã nộp theo biên lai thu số 0001035 ngày 26-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Bà L đã nộp đủ tiền án phí.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND TP Tam Kỳ;
- Chi cục THADS TP Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Văn Khôi