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: 72/2022/DS-ST
Ngày: 21-9-2022
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 toạ phiên toà: Ông Phạm Hoàng Anh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hai.

2. Bà Cao Thị Diệu Hiền.

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Huỳnh Hoàng Linh - Thư ký TAND Tp. Sa Đéc.

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

Ông Lê Tiến Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố S, tỉnh Đ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2022/TLST-DS ngày 08/02/2022, về "tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 93/2022/QĐXXST-DS ngày 05/9/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị S, sinh năm: 1952.

Địa chỉ: ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Hứa Văn Đ, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đ. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12/02/2022).

2. Bị đơn: Anh Lê Hoàng P, sinh năm 1977.

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

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thu L, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số nhà 25 đường Lê Thị Riêng, Khóm 2, Phường 1, thành phố S, tỉnh Đ. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27/4/2022).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Hồ Thị Tâm A, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của chị Anh: Anh Hứa Văn Đ, sinh năm 1967. Địa chỉ: Như trên. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 31/8/2022).

Tại phiên tòa: Anh Đ và bà L có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn - bà Lê Thị S, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, anh Hứa Văn Đ là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn; đồng thời, là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Hồ Thị Tâm A, trình bày:

Bà Lê Thị S là chị ruột của ông Lê Văn D (chết năm 2015, là cha ruột của anh Lê Hoàng P).

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha, mẹ bà S là cụ Lê Văn N (chết năm 1995) và cụ Lê Thị S (chết năm 2009). Vào năm 1996, khi cụ S còn sống đã cho bà S phần đất có kích thước ngang khoảng 4,30m x dài 11,40m để cất nhà ở; vị trí phần đất, nằm phía sau nhà của cụ S và phần đất ngang 1,3m x dài 23m để làm lối đi ra đường công cộng thuộc thửa đất số 2117, tờ bản đồ 01 do cụ Lê Thị S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sự việc, cụ S cho bà S phần đất trên chỉ nói miệng nhưng tất cả anh, chị, em trong gia đình (trong đó, có ông Lê Văn D) đều biết và thống nhất.

Quá trình sử dụng, từ năm 1996 đến 2008, cụ S nhiều lần kêu bà S làm thủ tục đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà S nghĩ: đất của mẹ cho được anh, chị, em thống nhất và một phần do không am hiểu pháp luật nên bà S chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Đến năm 2015, sau khi ông D chết, anh Lê Hoàng P về ở nhà thờ và không đồng ý cho bà S làm thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất đối với phần đất bà S đang quản lý, sử dụng. Hiện tại, phần đất tranh chấp bà S và con gái tên Hồ Thị Tâm A đang quản lý, sử dụng thuộc một phần của thửa 2117, tờ bản đồ 01, tọa lạc Khóm X, Phường Y, thành phố S do Lê Hoàng P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp 2016. Ngoài phần đất tranh chấp, bà S không còn chỗ ở nào khác vì từ năm 1996 đến nay, bà S không còn sống chung với chồng (là ông Hồ Văn B) tại địa chỉ số: ấp, xã T, thành phố S.

Vì vậy, bà S yêu cầu công nhận cho bà S quyền sử dụng đất diện tích 49,6m^2 thể hiện tại hình 1 gồm các mốc 3, 4, 5, 6, 7, 14 đến 3 và diện tích lối đi 21,6m^2 thể hiện tại hình 2 gồm các mốc 1, 2, 3, 14, 13, 12 đến 1, theo sơ đồ đo đạc ngày 29/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Chị Hồ Thị Tâm A là con ruột của bà S. Chị A thống nhất với yêu cầu của bà S. Ngoài ra, chị A không có yêu cầu gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thu L là người đại diện hợp pháp của bị đơn - anh Lê Hoàng P, trình bày:

Anh P là con ruột của ông Lê Văn D, chết năm 2015; bà S là cô ruột của anh P.

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Lê Thị S (chết năm 2009, là bà nội của anh P) quản lý, sử dụng trước năm 1975. Đến năm 1999, cụ S kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và được UBND thị xã S (nay là Thành phố) Sa Đéc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 18/01/1999.

Quá trình quản lý, sử dụng đất, khoảng năm 2000, cụ S có cho bà S cất nhà lá ở tạm để làm bột vì khi đó bà S đang sống chung với chồng tại xã T nhưng do vợ chồng có mâu thuẫn nên bà S về cất nhà ở tạm.

Ngày 09/8/2005, cụ S lập di chúc để toàn bộ tài sản là thửa đất 2117, tờ bản đồ 01, diện tích 303m^2 cùng căn nhà số 64 gắn liền với đất cho ông Lê Văn D. Năm 2015, ông D chết không để lại di chúc nên các con của ông gồm: anh Lê Hoàng P, anh Lê Văn H, anh Lê Hữu N và anh Lê Hoàng B thống nhất thỏa thuận phân chia di sản của ông D với nội dung: Anh H, anh N và anh B đồng ý tặng cho toàn bộ di sản là căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa 2117 cho anh Lê Hoàng P. Đến tháng 5/2016, anh P được cấp quyền sử dụng đất diện tích 170m^2 thuộc thửa đất số 2117, tờ bản đồ số 1 (đối chiếu sang bản đồ lưới có tọa độ là thửa đất số 27, tờ bản đồ số 24).

Do đó, anh P không đồng ý theo yêu cầu của bà S. Anh P chỉ đồng ý cho bà S ở sử dụng phần đất tranh chấp tại hình 1 và hình 2 đến cuối đời chứ không đồng ý tách diện tích đất tranh chấp cho bà S đứng tên. Bởi vì, phần đất tranh chấp thuộc một phần của thửa đất số 2117 do anh P đứng tên và trước đây, cụ S chỉ cho bà S cất nhà ở tạm trên đất chứ không có cho luôn.

Trường hợp, bà S không có chỗ ở nào khác và được tiếp tục ở trên đất tranh chấp và trả lại giá trị đất thì anh P cũng không đồng ý.

Ngoài ra, anh P 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 chấp nhận một phần yêu cầu của bà Lê Thị S: Giao phần đất có diện tích 49,6 m^2 tại các mốc 3, 4, 5, 6, 7, 14, 3 (hình 1) và phần diện tích lối đi 21,6 m^2 tại các mốc 1, 2, 3, 14, 13, 12, 1 (hình 2) theo sơ đồ đo đạc ngày 29/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cho bà Lê Thị S tiếp tục quản lý, sử dụng. Bà Lê Thị S có trách nhiệm trả cho anh Lê Hoàng P giá trị phần diện tích đất 71,2 m^2 theo giá thị trường mà Hội đồng định giá đã định. 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 quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung khởi kiện của bà Lê Thị S về việc yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp hiện do anh Lê Hoàng P đứng tên cho bà S được 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.

[2]. Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị S: Yêu cầu công nhận cho bà S quyền sử dụng đất diện tích 49,6m^2 thể hiện tại hình 1 gồm các mốc 3, 4, 5, 6, 7, 14 đến 3 và diện tích lối đi 21,6m^2 thể hiện tại hình 2 gồm các mốc 1, 2, 3, 14, 13, 12 đến 1, theo sơ đồ đo đạc ngày 29/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, HĐXX nhận định:

[2.1]. Các bên đương sự đều thừa nhận: Bà Lê Thị S và ông Lê Văn D, chết năm 2015 là con ruột của cụ Lê Thị S, chết năm 2009. Anh Lê Hoàng P là con ruột của ông D. Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 2117, tờ bản đồ số 1, diện tích 303 m^2, mục đích sử dụng T, tọa lạc tại Phường Y, thành phố S được UBND thị xã S (nay là Thành phố) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 18/01/1999 cho cá nhân cụ Lê Thị S đứng tên. Tình tiết, sự kiện này không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự nên HĐXX công nhận.

[2.2]. Bà S cho rằng: Năm 1996, bà được cụ S cho phần đất có kích thước ngang khoảng 4,30m x dài 11,40m để cất nhà ở; vị trí phần đất, nằm phía sau nhà của cụ S và phần đất ngang 1,3m x dài 23m để làm lối đi ra đường công cộng. Tuy nhiên, lời trình bày của bà S không có chứng cứ gì để chứng minh. Đồng thời, từ trước đến nay, bà S cũng không có làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất; trong khi đó, năm 1999, cụ S đã kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần đất bà S đang tranh chấp.

[2.3]. Ngày 09/8/2005, cụ S lập tờ di chúc được phòng Công chứng số 2 công chứng với nội dung: Sau khi cụ Sáng qua đời, toàn bộ tài sản của cụ S (bao gồm cả phần đất tranh chấp) để lại cho con trai là ông Lê Văn D được thừa hưởng. Sau đó, cụ S chết, các con của cụ (trong đó có bà S) không ai tranh chấp chia thừa kế nên di chúc có hiệu lực pháp luật. Cho đến ngày 25/01/2015, ông D chết, không để lại di chúc. Vì thế, ngày 14/3/2016, những người thừa kế theo pháp luật của ông D gồm: anh Lê Hoàng P, anh Lê Văn H, anh Lê Hữu N và anh Lê Hoàng B lập văn bản thỏa thuận để cho anh Lê Hoàng P được thừa hưởng di sản của ông D, trong đó có phần đất bà S đang tranh chấp. Như vậy, ông D thừa kế di sản của cụ S theo di chúc còn anh P thừa kế di sản của ông D theo pháp luật được quy định tại các điều 624, 630, 631, 650 và 651 của Bộ luật dân sự năm 2015. Cho nên, việc anh P

được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 170m^2 thuộc thửa đất số 2117, tờ bản đồ số 1 là hợp pháp.

[2.4]. Xét thấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất của người sử dụng đất. Do đó, anh P được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình. Mặt khác, bà S có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Thế nhưng, bà S không có chứng cứ gì để chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của mình. Vì vậy, việc bà S yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp cho bà S là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.5]. Tuy nhiên, qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và được các bên đương sự thừa nhận: Trên phần đất tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4 do gia đình bà S xây dựng và quản lý, sử dụng từ năm 1996 cho đến đến nay. Hiện tại, bà S và chị A cũng không còn chỗ ở nào khác nên để không làm ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt hằng ngày và tạo điều kiện cho gia đình bà S sinh sống ổn định; thiết nghĩ nên cho bà S tiếp tục, quản lý sử dụng phần đất tranh chấp. Đồng thời, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của anh P, bà S có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho anh P theo giá đất thị trường do Hội đồng định giá đã định giá là 4.000.000đ/m^2. Theo đó, bà S có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 71,2m^2 cho anh P tương đương số tiền (tính tròn) bằng: 71,2m^2 x 4.000.000đ/m^2 = 284.000.000đ.

[2.6]. Do công nhận cho bà S tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp nên HĐXX không xem xét đến tài sản trên đất.

[2.7]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Hồ Thị Tâm A không có yêu cầu gì nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

[2.8]. Từ những nhận định trên, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà S.

[2.9]. Trong vụ án này, không có ai tranh chấp với anh Lê Hoàng P về việc hưởng di sản thừa kế của ông Lê Văn D nên HĐXX xem xét, giải quyết.

[2.10]. Qua ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Về nội dung vụ án, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần 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 S chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bà S 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 S chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định và định giá số tiền 3.223.500đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng các điều 624, 630, 631, 650 và 651 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với anh Lê Hoàng P.

Công nhận cho bà Lê Thị S được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 49,6m^2 thể hiện tại hình 1 gồm các mốc 3, 4, 5, 6, 7, 14 đến 3 và diện tích lối đi 21,6m^2 thể hiện tại hình 2 gồm các mốc 1, 2, 3, 14, 13, 12 đến 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 29/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, thuộc một phần thửa đất số 2117, tờ bản đồ số 01 (đối chiếu sang bản đồ lưới có tọa độ là thửa đất số 27, tờ bản đồ số 24), tọa lạc tại Phường Y, thành phố S do anh Lê Hoàng P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hiện phần đất này do bà S đang quản lý, sử dụng).

(Có sơ đồ đo đạc ngày 29/6/2022 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.

Buộc bà Lê Thị S hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho anh Lê Hoàng P số tiền 284.000.000đ (Bằng chữ: Hai trăm tám mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị S chịu 14.200.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bà S 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.

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

Bà Lê Thị S chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định và định giá số tiền 3.223.500đ. Bà S 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.

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

Nơi nhận:
- Đương 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