

Bản án số: 285/2022/DS-ST
Ngày 26 - 9 - 2022
V/v Tranh chấp về quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Huy Huệ

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

2. Ông Phạm Ngọc Đông

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Trần Thị Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân TP. QN.

- Đại diện VKSND Tp. QN tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Phạm Tô Phong - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22, 23 và 26 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố QN - tỉnh BĐ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 59/2021/TLST-DS, ngày 17 tháng 3 năm 2021 về “Tranh chấp về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 312/2022/QĐXXST-DS ngày 30/8/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Phạm Văn M**, sinh năm: 1962

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: Tổ 47, KV9, P. Đ, TP. QN, tỉnh BĐ.

(Theo Hợp đồng ủy quyền số 1096 ngày 05/4/2021).

2. *Bị đơn:* Ông **Phạm Đình T**, sinh năm: 1967

Địa chỉ: Tổ 47, KV9, P. Đ, TP. QN, tỉnh BĐ.

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

Bà **Nguyễn Thị Bích L**, sinh năm 1972

Địa chỉ: Tổ 47, KV9, P. Đ, TP. QN, tỉnh BĐ.

(Các đương sự có mặt)

4. *Người làm chứng:*

- Ông **Phạm Văn L**, sinh năm: 1959

- Ông **Nguyễn Ngọc C**, sinh năm: 1963

- Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm: 1951

Cùng địa chỉ: Tổ 47, KV9, P. Đ, TP. QN, tỉnh BĐ

(Những người làm chứng đều có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/3/2021 và các lời khai tiếp theo, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn M là bà Nguyễn Thị Bích L trình bày:***

Ông Phạm Văn M là cháu gọi bà Phạm Thị P (chết ngày 01/5/2020) là cô ruột. Khi còn sống, bà P sống bằng nghề bán ve chai, vì không có chồng, con nên về già sống với vợ chồng bà. Nhà và đất tại thửa đất số 92; diện tích 68,5m²; tọa lạc tại tổ 47, KV9, P. Đ, TP. QN, tỉnh BD là do bà P tự bồi túc và xây dựng nhà ở trước năm 1993 và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Năm 2008, ông M có làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà P và được UBND phường Đ cử cán bộ đến kiểm tra đo đạc và ký xác nhận nguồn gốc thửa đất nói trên. Tuy nhiên, tại thời điểm đó thửa đất trên nằm trong quy hoạch, chưa rõ ràng nên nhà nước chưa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà P. Ngày 25/5/2009, bà P lập di chúc để lại toàn bộ nhà và đất nói trên cho ông M được toàn quyền sử dụng để sau này thờ cúng bà. Tại thời điểm lập di chúc, bà P có nhờ ông Phạm Văn L viết hộ di chúc, bà Nguyễn Thị C là người làm chứng và ông Nguyễn Ngọc C (tổ trưởng tổ 47) ký xác nhận. Đến tháng 02/2018, bà P bị tai nạn gãy chân phải phẫu thuật và điều trị dài ngày tại Bệnh viện, vợ chồng bà đã túc trực chăm sóc cho bà P. Sau khi xuất viện bà P không đi lại được, vợ chồng bà phải chăm sóc từ bữa ăn, thuốc chữa trị đến vệ sinh thân thể hàng ngày cho bà P. Đến tháng 4/2019, nhà của bà P bị xuống cấp nghiêm trọng, không ở được (hiện trạng nhà cũ nát vẫn còn phía sau) nên ông M có làm đơn xin cấp phép xây dựng cải tạo và xây lại phần trước ngôi nhà diện tích 17,9m² để bà P có nơi ở ổn định và được UBND phường Đ, TP. QN xác nhận. Đến tháng 6/2019 vợ chồng bà tiếp tục làm thủ tục xin cấp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà P thì bị ông Phạm Đình T cản trở, ông T cho rằng phần đất trước nhà bà P là của ông nên muốn làm sổ thì phải đưa tiền cho ông nhưng vợ chồng bà không đồng ý, vì thực tế phần đất này là đất công do nhà nước đang quản lý. Ngày 01/5/2020 bà P chết vì bệnh nặng, vợ chồng bà đã lo ma chay, mồ mã tươm tất cho bà P. Tháng 8/2020 vợ chồng bà đã làm đơn kiến nghị đến UBND phường Đ yêu cầu giải quyết tranh chấp với ông Phạm Đình T và được UBND phường Đ tiến hành hòa giải vào ngày 25/12/2020 nhưng không thành.

Vì vậy, ông Phạm Văn M yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận ông là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hợp pháp đối với nhà đất nói trên theo di chúc do bà Phạm Thị P lập vào ngày 25/5/2009. Tại phiên tòa, bà đại diện theo ủy quyền của ông M tự nguyện rút yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở vì ngôi nhà đã cũ nát, không thể ở được.

**** Bị đơn ông Phạm Đình T trình bày:***

Ông không thống nhất yêu cầu của nguyên đơn vì nhà và đất tại thửa đất số 92; diện tích 68,5m²; tọa lạc tại tổ 47, KV9, P. Đ, TP. QN, tỉnh BD có nguồn gốc là của cha mẹ để lại. Ông là em ruột bà P, là chú ruột của ông M nhưng ông lại không biết bà P có để lại di chúc nên đề nghị Tòa án xem xét lại di chúc này là giả mạo, không hợp pháp, khi lập di chúc bà P không minh mẫn. Bà P không có chồng, con nên ông đề nghị Tòa án giải quyết chia nhà và đất nói trên làm 4 phần: Vợ chồng ông M, bà L có công chăm sóc bà P lúc tuổi già, đau ốm và lo ma chay khi chết nên được chia một phần, ông phải lo cúng giỗ từ đường nên được chia một phần, phần còn lại chia cho 02 em của bà P là bà Phạm Thị C và bà Phạm Thị H. Tại phiên tòa, ông thay đổi ý kiến cho rằng nên chia nhà và đất thành 02 phần cho ông ½ và vợ chồng anh M ½.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích L trình bày:**

Bà thống nhất như nội dung bà đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã trình bày. Về chi phí chăm sóc bà P khi đau ốm, chi phí lo ma chay mồ mả khi bà P chết do vợ chồng bà chi trả. Bà không yêu cầu, vì đây là việc hiếu nghĩa. Về khoản tiền vợ chồng bà chuộc lại nhà và đất nói trên do bà P thế chấp cho người khác bà cũng không yêu cầu. Bà đề nghị thực hiện đúng theo di nguyện của bà P để lại.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. QN, tỉnh BD phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của BLTTDS kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ được quy định tại các Điều 70, Điều 72 BLTTDS. Về việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 646, 650, 652 và 656 BLDS 2005, Điều 224 BLTTDS; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M, công nhận phần đất có diện tích 68,5m² thuộc thửa đất số 92 tại tổ 47, KV9, P. Đ, TP. QN, tỉnh BD có giới cận: Phía Bắc giáp nhà ông L1, phía Tây giáp nhà ông T1, phía Đông giáp nhà ông L2, ông T và phía Nam giáp sân trước nhà cho ông Phạm Văn M theo di chúc bà Phạm Thị P để lại; Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu công nhận phần nhà; Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc chịu toàn bộ chi phí giám định và định giá tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người làm chứng ông Phạm Văn L, ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị C có đơn xin xét xử vắng mặt và có lời khai trực tiếp với Tòa án. Vì vậy, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án (khoản 2 Điều 229 BLTTDS).

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Theo lời khai của các đương sự và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Thửa đất số 92; tờ bản đồ số 28, diện tích 68,5m²; tọa lạc tại tổ 47, KV9, P. Đ, TP. QN, tỉnh BD là do bà Phạm Thị P (chết ngày 01/5/2020) tự bồi tức sử dụng và xây dựng nhà ở trước ngày 15/10/1993, được UBND P. Đ, TP. QN xác nhận sử dụng phù hợp với quy hoạch, ký xác nhận vào ngày 02/10/2009 tại Đơn xin cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, Đơn xin xác nhận của bà Phạm Thị P và trích Biên bản Hội xét duyệt đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/9/2009. Từ đó đến nay thửa đất này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Tại biên bản xác minh ngày 05/11/2021, Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng và phát triển quỹ đất TP. QN cung cấp: Thửa đất nói trên không bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng của Dự án Đảo 1B Bắc Sông HT.

Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất đo đạc năm 1997, thửa đất nói trên có diện tích 68,5m²; Tuy nhiên thực tế hiện trạng sử dụng đất là 94,7m². Như vậy, diện tích đất chênh lệch giữa đo đạc thực tế với ghi trên hồ sơ kỹ thuật thửa đất đo đạc năm 1997 là 26,2m²; Tại văn bản số 479/TNMT ngày 29/7/2022 của Phòng Tài Nguyên- Môi trường thuộc UBND TP. QN cung cấp thông tin diện tích 26,2m² đất chênh lệch, trong đó: Diện tích 21,6m² có nguồn gốc thuộc Dự án Đảo 1B Bắc Sông HT. Ngày 21/5/2013, bà P lấn chiếm xây dựng nhà ở bị lập biên bản vi phạm trật tự xây dựng số 0612/BB-VPHC. Đến ngày 25/5/2013, UBND P. Đ ban hành Quyết định số 157/QĐ-UBND về việc cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm hành chính trật tự xây dựng đô thị và ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm; Diện tích 4,6m² thuộc một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 28 của vợ chồng ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị H sử dụng trước ngày 15/10/1993. Năm 2013, bà P lấn chiếm, sử dụng.

Như vậy, phần diện tích đất 68,5m² thuộc thửa đất số 92; tờ bản đồ số 28 tại tổ 47, KV9, P. Đ, TP. QN, tỉnh BĐ thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị P, đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100, Điều 101 của Luật Đất đai 2013; Phần nhà có diện tích 50m² được xây dựng trên diện tích đất 68,5m² cũ nát, không thể sử dụng được; còn phần công trình xây dựng có diện tích 17,9m² được xây dựng trái phép trên diện tích đất 21,6m² có nguồn gốc thuộc Dự án Đảo 1B Bắc Sông HT.

[2.2] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà tại tổ 47, KV9, P. Đ, TP. QN, tỉnh BĐ vì nhà đã cũ, mục nát không sử dụng được. HĐXX xét thấy việc rút yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này của nguyên đơn (theo khoản 2 Điều 244 BLTTDS).

[2.3] Xét di chúc của bà Phạm Thị P: Ngày 25/5/2009 bà P lập di chúc để lại nhà và đất nói trên cho anh Phạm Văn M. Di chúc được viết hộ bởi ông Phạm Văn L, có người làm chứng là bà Nguyễn Thị C, có xác nhận của Tổ trưởng là ông Nguyễn Ngọc C. Ông L xác nhận tại thời điểm lập di chúc bà P minh mẫn, sáng suốt, không bị ép buộc, sau khi viết xong có lặn mười dấu vân tay. Mặc dù, bà C không công nhận có ký vào di chúc với tư cách người làm chứng, tuy nhiên tại Kết luận giám định số 246/PC09 ngày 24/8/2021 của Phòng Kỹ thuật Hình sự - Công an tỉnh BĐ kết luận: Chữ ký tại “P” dưới mục “Người lập di chúc” và chữ ký “P” trên mẫu so sánh là do cùng một người ký ra; chữ viết “Nguyễn Thị C” trên bản di chúc và chữ viết trên các mẫu so sánh là do cùng một người viết ra. Như vậy di chúc bà P lập ngày 25/5/2009

là có thật, có giá trị pháp lý, phù hợp quy định pháp luật (các Điều 624, 625, 627 và 630 BLDS 2015).

[2.4] Vì vậy, ông Phạm Văn M khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận có quyền sử dụng diện tích 68,5m² thuộc thửa đất số 92; tờ bản đồ số 28 tại tổ 47, KV9, P. Đ, TP. QN, tỉnh BD là có cơ sở để chấp nhận.

[2.5] Ông Phạm Đình T cho rằng diện tích đất tranh chấp nói trên có nguồn gốc là của cha mẹ để lại, di chúc của bà P là giả mạo, không hợp pháp, khi lập di chúc bà P không minh mẫn nhưng ông không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ và hợp pháp. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ấn định thời gian để ông T làm thủ tục phản tố yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật nhưng ông không thực hiện. Tại phiên tòa, ông yêu cầu chia diện tích đất nói trên cho ông ½. Yêu cầu của ông không được người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chấp nhận nên không có cơ sở để HĐXX chấp nhận.

[2.6] Về chi phí chăm sóc bà P khi đau ốm, nhập viện, ma chay chôn cất khi bà P chết và chi phí chuộc lại diện tích đất nói trên khi bà P thế chấp cho người khác (trước thời điểm bà P lập di chúc), bà L không yêu cầu nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

[3.1] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157; Điều 158; Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí giám định ngày 24/8/2021 là 10.050.000 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 12/11/2021 là 6.000.000 đồng, tổng cộng là 16.050.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí giám định, chi phí xem xét và định giá tài sản.

[3.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm b 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, lệ phí Tòa án; ông Phạm Văn M được miễn nộp án phí vì thân nhân liệt sĩ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận gia đình liệt sĩ; Ông Phạm Đình T phải chịu 300.000 đồng án phí.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 100, Điều 101 và Điều 203 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ khoản 5 Điều 221, khoản 1 Điều 611, Điều 612, Điều 624, Điều 625, Điều 627, khoản 2 Điều 628, Điều 630, Điều 631, Điều 632, Điều 634 và điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn M.
2. Công nhận ông Phạm Văn M được quyền sử dụng đất có diện tích 68,5m² thuộc thửa đất số 92; tờ bản đồ số 28, tại tổ 47, KV9, P. Đ, TP. QN, tỉnh BD; có giới cận: Phía Bắc giáp nhà ông L1, phía Tây giáp nhà ông T1, phía Đông giáp nhà ông L2, ông T và phía Nam giáp sân trước nhà (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).
3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của ông T về yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà tại tổ 47, KV9, P. Đ, TP. QN, tỉnh BD.
4. Về án phí dân sự sơ thẩm:
 - 4.1. Ông Phạm Văn M không phải chịu án phí.
 - 4.2. Ông Phạm Đình T phải chịu 300.000 đồng.
6. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu tiền chi phí giám định, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, tổng cộng là 16.050.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ.
7. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án:

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.
8. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Phạm Thị Huy Huệ

