

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DUYÊN HẢI
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 17/2023/DS-ST
Ngày: 14-8-2023
V/v tranh chấp đòi lại quyền sử
dụng đất và giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Truyền

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Huỳnh Văn Rô
- Ông Trần Văn Nước

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Khánh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Duyên Hải tham gia phiên tòa: Ông Trương Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2023 tại Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 99/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2022 về “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2023/QĐXXST - DS ngày 26 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn Th sinh năm 1960; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Trà Vinh.

+ Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn Ch sinh năm 1992; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P tỉnh Trà Vinh; có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Mỹ L sinh năm 1971; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Trà Vinh; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Nguyễn Thị Nh sinh năm 1962; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Trà Vinh.

2/. Bà Trần Thị Trúc M sinh năm 1985; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Trà Vinh.

3/. Bà Trần Thị Trúc Ph sinh năm 1995; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Trà Vinh.

4/. Ông Trần Thanh T sinh năm 1987; trú tại: ấp M, xã M, thị xã P, tỉnh Trà Vinh.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Nh, bà Trần Thị Trúc M, bà Trần Thị Trúc Ph và ông Trần Thanh T: Ông Lê Văn Ch sinh năm 1992; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Trà Vinh; có mặt.*

5/. Ông Lương Văn M sinh năm 1972; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Trà Vinh; có mặt.

6/. Chị Lương Thị Thanh Ng sinh năm 2001; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Trà Vinh; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn Th là ông Lê Văn Ch trình bày:

Hộ gia đình của ông Trần Văn Th có thửa đất 447, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.122m², đất tọa lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th (Trần Văn Th) đứng tên quyền sử dụng đất. Về nguồn gốc quyền sử dụng đất thửa 447 là của cha mẹ ông Th cho Th vào năm 1985, sau đó kê khai và được cấp quyền sử dụng đất năm 2000. Gia đình hộ ông Th sử dụng đất từ năm 1985 để trồng lúa, trồng màu.

Đến năm 2004 thấy hoàn cảnh em gái của ông Thi tên Trần Thị Mỹ L gặp khó khăn, do đó ông Th cho bà L mượn quyền sử dụng đất thửa 447 sử dụng và giao luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L giữ với mục đích là nếu có khó khăn thì thế chấp hoặc cầm cố lấy tiền tiêu dùng. Đến năm 2022 khi ông Th có nhu cầu sử dụng đất nên đòi bà L trả lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 447 thì bà L không đồng ý, bà L cho rằng ông Th đã tặng cho luôn bà quyền sử dụng đất nên không có quyền đòi lại.

Khi ông Th cho bà L mượn quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 447 thì không có làm giấy tờ, chỉ có vợ chồng ông Th và vợ chồng bà L biết. Hiện trạng quyền sử dụng đất thửa 447 khi ông Th cho bà L mượn sử dụng là đất lúa, sau đó bà L cải tạo bồi đắp cao lên thành đất giồng, việc này ông Th biết nhưng có ngăn cản. Hiện trạng quyền sử dụng đất hiện nay bà L sử dụng trồng cỏ để nuôi bò. Hiện nay thửa đất 447 đang tranh chấp bị vây bọc ở phía trước quyền sử dụng đất của bà L và các bất động sản liền kề khác không có lối đi, trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện giao trả đất cho ông Th thì ông Th sẽ tìm đường đi nhờ. Hiện nay hộ ông Th vẫn có quyền sử dụng đất

khác để sử dụng và để ở.

Nay ông đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Th yêu cầu hộ bà L trả lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 447, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.122m², đất toạ lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th đứng tên quyền sử dụng đất cho hộ ông Th.

- Theo đơn yêu cầu phản tố, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai tại phiên tòa bà Trần Thị Mỹ L trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp tại thửa 447, tờ bản đồ số 3, loại đất: lúa, diện tích 1.122m², đất toạ lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th đứng tên quyền sử dụng đất là của cha mẹ cho hộ ông Th. Tuy nhiên khoảng năm 2002 - 2004 vợ chồng ông Th qua nhà bà kêu vợ chồng bà cho quyền sử dụng đất thửa đất 447 và giao luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 447 cho vợ chồng bà. Lúc ông Th tặng cho quyền sử dụng đất thửa 447 và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 447 thì không có làm giấy tờ hoặc hợp đồng tặng cho chỉ hứa bằng lời nói, ngoài hai vợ chồng bà và hai vợ chồng ông Th thì không còn ai biết và chứng kiến. Sau đó vợ chồng bà sử dụng được khoảng 01 năm thì đổ đất cải tạo lại thành đất giồng để trồng cỏ nuôi bò cho đến nay. Lý do ông Th cho đã lâu nhưng không làm thủ tục sang tên vì nghĩ đất không có giá nên cứ để đó sử dụng.

Hiện nay hiện trạng đất tranh chấp tại thửa 447 phía trước giáp đất của vợ chồng bà, phía bên phải cũng giáp đất vợ chồng bà và phía bên trái và phía sau cũng giáp quyền sử dụng đất của người khác, thửa đất 447 không có lối đi.

Nay bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Th. Bà yêu cầu Toà án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất thửa 447, tờ bản đồ số 3, loại đất: lúa, diện tích 1.122m², đất toạ lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th đứng tên quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 447, tờ bản đồ số 3, loại đất: lúa, diện tích 1.122m², đất toạ lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th đứng tên quyền sử dụng đất để cấp lại cho hộ của bà.

- Tại đơn yêu cầu, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp tại thửa 477 cũng như việc vợ chồng ông Th cho quyền sử dụng đất là đúng như vợ ông trình bày. Năm 2004 vợ chồng ông Th kêu vợ chồng ông cho luôn quyền sử dụng đất thửa 447, tờ bản đồ số 3, loại đất: lúa, diện tích 1.122m², đất toạ lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th đứng tên quyền sử dụng đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông cất giữ. Sau đó vợ chồng ông cải tạo, bồi đắp thành đất giồng và hiện đang trồng cỏ để nuôi bò.

Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Th. Tại phiên tòa ông rút lại yêu cầu Toà án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất thửa 447, tờ

bản đồ số 3, loại đất: lúa, diện tích 1.122m², đất tọa lạc ấp M, xã P, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th đứng tên quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 447, tờ bản đồ số 3, loại đất: lúa, diện tích 1.122m², đất tọa lạc ấp M, xã P, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th đứng tên quyền sử dụng đất để cấp lại cho vợ chồng ông. Ông thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của bà L.

- Theo bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nh, ông Trần Thanh T, bà Trần Thị Trúc Ph và bà Trần Thị Trúc M trình bày:

Thửa đất 447, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.122m², đất tọa lạc ấp M, xã P, huyện P do hộ ông Thi đứng tên quyền sử dụng đất là của gia đình được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất năm 2000, mục đích để trồng lúa và gia đình sống nhờ vào thửa đất này.

Đến năm 2004 thấy gia đình bà L nghèo, khó khăn nên cho bà L mượn quyền sử dụng đất để sử dụng và cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn làm ăn và nói đến khi nào T lớn thì trả lại. Trong quá trình sử dụng đất bà L tự ý thay đổi hiện trạng, bơm chất thải từ ao tôm lên làm đất bị nhiễm mặn, không trồng lúa, trồng màu được nên ảnh hưởng đến giá trị quyền sử dụng đất. Nay yêu cầu bà L trả lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho gia đình.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lương Thị Thanh Ng trình bày: nguồn gốc đất này là của ông Th cho cha mẹ chị luôn, cha mẹ chị canh tác từ trước cho đến nay. Nay thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của cha mẹ chị, không bổ sung gì thêm.

- Theo hồ sơ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện: ông Th đăng ký quyền sử dụng đất năm 1997, nguồn gốc đất mua năm 1986 của ông bà, thuộc thửa số 447, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.122m², loại đất lúa, đất tọa lạc ấp M, xã P, huyện P (nay là thị xã P). Đến năm 2000 được cấp quyền sử dụng đất tại thửa thửa số 447, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.122m², loại đất lúa, đất tọa lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th đứng tên quyền sử dụng đất.

- Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/3/2023 thể hiện: thửa số 447, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.122m², loại đất lúa, đất tọa lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Th đứng tên quyền sử dụng không thay đổi diện tích. Về m³ san lấp là 673,2m³.

- Tại biên bản định giá tài sản ngày 17/4/2023 thể hiện: giá quyền sử dụng đất: 100.000 đồng/m², cụ thể: 1.122m² x 100.000 đồng = 112.000.000 đồng. Giá m³ là 180.000 đồng/m³, cụ thể: 673,2m³ x 180.000 đồng = 121.176.000 đồng.

- Tại Công văn số 1746/UBND-NC ngày 11/7/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Duyên Hải có ý kiến: ông Trần Tây Th và Trần Văn Th là cùng một người. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có cơ sở xác định có bao nhiêu thành viên.

- Tại phiên tòa các đương sự phát biểu ý kiến tranh luận như sau:

+ Người đại diện theo ủy quyền ông Chí trình bày: quyền sử dụng đất thửa 447 được cấp cho hộ ông Thi là đúng quy định pháp luật. Ông Th cho hộ bà L mượn sử dụng và nay có nhu cầu sử dụng nên yêu cầu hộ bà L trả lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Bà L phát biểu ý kiến: không đồng ý theo ý kiến của ông Ch, vì cho rằng ông Th đã tặng cho hộ bà luôn quyền sử dụng đất. Do đó bà yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất thửa 447 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đổi tên sang cho hộ bà.

Vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng:

+ Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như người đại diện theo ủy quyền đã thực hiện theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về yêu cầu của ông M cùng ký đơn với bà L là không đúng quy định, tuy nhiên là vi phạm nhỏ và tại phiên tòa ông M cũng rút lại yêu cầu này.

+ Về quan hệ tranh chấp: Tòa án xác định “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là không đúng, vì quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Th, bà L là người sử dụng thì ông thì có quyền đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

- Về nội dung vụ án:

- Theo lời khai thì ông Th và bà L đều thống nhất quyền sử dụng đất thửa 447, tờ bản đồ số 3, loại đất: lúa, diện tích 1.122m², đất tọa lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th (Trần Văn Th) đứng tên quyền sử dụng đất có nguồn gốc của cha mẹ ông Th, đây là tình tiết không phải chứng minh theo điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ông Th và các thành viên trong hộ của ông Th không thừa nhận việc tặng cho quyền sử dụng đất thửa 447 cho bà L; còn bà L và thành viên trong hộ của bà L thì cho rằng ông Th đã tặng cho quyền sử dụng đất cho bà L, nhưng cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Về mặt pháp lý thì quyền sử dụng đất tại thửa 447 vẫn do hộ ông Th đứng tên quyền sử dụng đất, do đó hộ ông Th vẫn còn quyền sử dụng đất, từ đó hộ ông Th có quyền đòi lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bà L và ông M là người có công quản lý, giữ gìn quyền sử dụng đất từ năm 2004 đến nay nên bà L phải được hưởng công sức giữ gìn đất và công sức tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất với diện tích 673,2m³ = 121.176.000 đồng.

Từ cơ sở phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L. Buộc hộ bà L trả lại quyền sử dụng đất 447 cho hộ ông Th. Buộc hộ ông Th trả tiền công sức đào đắp 121.176.000 đồng và một phần tiền công sức giữ gìn quyền sử dụng đất thửa 447. Về án phí, chi phí đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định pháp luật. Về rút yêu cầu của ông M đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu của ông M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn ông Th khởi kiện yêu cầu bà L trả lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xác định lại quan hệ pháp luật là *“Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Bị đơn bà L có địa chỉ cư trú ấp M, xã N, thị xã P. Căn cứ Điều 26, 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải có thẩm quyền giải quyết.

[2] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất đang tranh chấp: Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Th và bà L đều thừa nhận thửa 447, tờ bản đồ số 3, loại đất: lúa, diện tích 1.122m², đất toạ lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th là của cha mẹ cho ông Th; tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Th là ông Ch và bị đơn bà L cũng thừa nhận sự việc nêu trên. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Việc kê khai, đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy: năm 1997 ông Trần Tây Th xin đăng ký quyền sử dụng đất thửa đất 447, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, diện tích 1.122m², đất có nguồn gốc mua của ông bà năm 1986. Đến năm 2000 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Công văn số 1746/UBND-NC ngày 11/7/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã P có ý kiến: Trần Tây Th trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tên Trần Văn Th là cùng là một người. Việc kê khai, đăng ký và cấp quyền sử dụng đất tại thửa 447 cho hộ ông Trần Tây Th (Trần Văn Th) nêu trên thì không ai phát sinh tranh chấp. Từ những cơ sở phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Tây Th (Trần Văn Th) là đúng trình tự, thủ tục và đối tượng sử dụng đất.

[4] Về thời hạn sử dụng đất: Thửa 447, tờ bản đồ số 3, loại đất: lúa, diện tích 1.122m², đất toạ lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th có thời hạn ngày 23/02/2020. Tuy nhiên hộ ông Th và hộ bà L đều thừa nhận quyền sử dụng đất này là cấp cho hộ ông Th là đúng quy định pháp luật. Việc không làm thủ tục xin gia hạn thời hạn sử dụng đất là do các bên tranh

chấp và Nhà nước cũng không có quyết định thu hồi quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy quyền sử dụng đất thửa 447 vẫn còn là của hộ ông Th.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Th, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Việc giao quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 477, Hội đồng xét xử xét thấy: lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của ông Th, người đại diện theo ủy quyền của ông Th với bà L và ông M đều thống nhất nội dung: ông Th có giao quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 447, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, diện tích 1.122m², đất tọa lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà L quản lý, sử dụng, hiện trạng là đất trồng lúa nước. Sau đó bà L và chồng là ông M có cải tạo, bồi đắp lên thành đất giống để trồng cỏ nuôi bò. Đến ngày xét xử hôm nay quyền sử dụng đất thửa 447 nêu trên vẫn còn hộ ông Trần Tây Th đứng tên quyền sử dụng đất, bà L đang cất giữ và không có thể chấp, cầm cố. Đây là tình tiết có thật, không phải chứng minh theo điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5.2] Việc ông Th đòi lại quyền sử dụng đất đang tranh chấp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy: Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Th và người đại diện theo ủy quyền của ông Th là ông Ch cho rằng: năm 2004 ông Thi có cho bà L mượn quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 447, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, diện tích 1.122m², đất tọa lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía bị đơn bà Liệt cũng không thừa nhận việc có mượn quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th. Ông Th cũng không đưa ra chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của Th là có căn cứ. Tuy nhiên về mặt pháp lý thì quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 447, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, diện tích 1.122m², đất tọa lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện vẫn còn của hộ ông Th. Do đó ông Th có quyền đòi lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Xét yêu cầu phản tố của bà L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[6.1] Quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 447, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, diện tích 1.122m², đất tọa lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về mặt pháp lý hộ ông Th vẫn là người có quyền sử dụng đất thửa 447. Bị đơn bà L cho rằng hộ ông Th đã tặng cho quyền sử dụng đất đôi với thửa đất 447 nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh, phía hộ ông Th cũng không thừa nhận đã tặng cho quyền sử dụng đất cho bà L và ông M. Tại Điều 463 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định “*Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc có chứng thực của Ủy ban nhân dân*

cấp có thẩm quyền và phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu”. Điều 129 Luật đất đai năm 2003 quy định: “Hồ sơ thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất”. Tuy nhiên hộ bà L và hộ ông Th không có làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất này.

[7] Về công quản lý, giữ gìn và đóng góp vào quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy: Từ năm 2004 đến nay hộ bà L quản lý, sử dụng quyền sử đất thửa 447, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, diện tích 1.122m², đất tọa lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do hộ bà L là người có công quản lý, gìn giữ và có công sức đóng góp vào quyền sử dụng đất. Theo Án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua về tranh chấp đòi lại tài sản nêu: *(Trường hợp không xác định được chính xác công sức của ông Tám thì phải xác định bà Thanh, ông Tám có công sức ngang nhau để chia)”. Từ cơ sở phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đề áp dụng tính công sức bảo quản, giữ gìn của bà L cụ thể như sau:*

[7.1] Hộ ông Th có 05 thành viên, tổng giá trị quyền sử dụng đất là 112.000.000 đồng; chia đều cho 05 thành viên của hộ ông Th, như vậy mỗi thành viên là 22.400.000 đồng. Hộ bà L có công bảo quản, giữ gìn quyền sử dụng đất nên được hưởng 01 phần là 22.400.000 đồng. Riêng tiền tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất không xem xét, vì quyền sử dụng đất được giao cho hộ bà L tiếp tục sử dụng.

[8] Về việc sử dụng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất 447 của hộ Th bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề khác, không có lối đi. Hộ bà L đang quản lý, sử dụng đất thửa 447 liền kề với quyền sử dụng đất của bà L. Hộ ông Th cũng có quyền sử dụng đất khác để sử dụng, không thuộc trường hợp có khó khăn về chỗ ở cũng như không có quyền sử dụng đất để canh tác. Do đó để đảm bảo quyền lợi của người đang sử dụng đất, đảm bảo việc ổn định sử dụng đất, khai thác có hiệu quả việc sử dụng đất Hội đồng xét xử: giao cho hộ bà L là bà L, ông M và chị Ng tiếp tục, quản lý sử dụng đất thửa 447, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, diện tích 1.122m², đất tọa lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L, ông M và chị Ng được quyền liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, cấp lại quyền sử dụng đất và trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho hộ ông Th là 89.600.000 đồng là phù hợp.

[9] Từ cơ sở phân tích nêu trên tại các mục [2], [3], [4], [5], [6], [7] và [8] Hội đồng xét xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L. Buộc hộ bà L gồm: bà L, ông M và chị Ng trả cho hộ ông Thi gồm: ông Th, bà Nh, bà M, bà Ph và ông T giá trị quyền sử dụng đất là 89.600.000 đồng. Hộ bà L gồm bà L, ông M và chị Ng được quyền đến cơ quan

Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 447, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, diện tích 1.122m², đất tọa lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ bà L gồm bà L, ông M và chị Ng được hưởng tiền công sức trong việc bảo quản, giữ gìn quyền sử dụng đất số tiền 22.400.000 đồng.

[10] Về việc rút yêu cầu của ông Lương Văn M: Hội đồng xét xử việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Lương Văn M.

[11] Về án phí, Hội đồng xét xử xét thấy:

[11.1] Ông Th được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông Th là người trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên không xem xét trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Th. Bị đơn bà L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cho phần yêu cầu của ông Th được chấp nhận.

[11.2] Bị đơn bà L không được chấp nhận yêu cầu phản tố nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng theo lai thu số 0011361 ngày 18/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải. Hộ bà L gồm bà L, ông M và chị Ng phải liên đới chịu 1.120.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cho phần được hưởng số tiền 22.400.000 đồng ($22.400.000 \text{ đồng} \times 5\% = 1.120.000 \text{ đồng}$).

[12] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Ông Th không phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Th được trả lại số tiền 2.993.677 đồng tại Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải và số tiền 2.006.323 đồng khi Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải thu của bà L số tiền 2.006.323 đồng. Bà L phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.006.323 đồng.

[13] Về ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về nội dung giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy: thửa đất 447 hiện nay bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề khác không có lỗi đi. Để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, khai thác được giá trị quyền sử dụng đất. Do đó đề nghị Kiểm giá viên về giao quyền sử dụng đất cho hộ ông Th là chưa phù hợp thực tế việc sử dụng đất.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 463 và Điều 690 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 129 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí về lệ phí Tòa án

Tuyên xử

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Th.

- Buộc hộ bà Trần Thị Mỹ L gồm: Bà Trần Thị Mỹ L, ông Lương Văn M và chị Lương Thị Thanh Ng trả cho hộ ông Trần Văn Th gồm: Ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Nh, bà Trần Thị Trúc M, bà Trần Thị Trúc Ph và ông Trần Thanh T tiền giá trị quyền sử dụng đất thửa 447, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, diện tích 1.122m², đất tọa lạc ấp M, xã Hiệp N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 89.600.000 đồng.

Kể từ ngày bản án sơ thẩm được xét xử cho đến khi thi hành xong khoản nợ này hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Giao cho hộ bà Trần Thị Mỹ L gồm: Bà Trần Thị Mỹ L, ông Lương Văn M và chị Lương Thị Thanh Ng được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất 447, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, diện tích 1.122m², đất tọa lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ bà Trần Thị Mỹ L gồm: Bà Trần Thị Mỹ L, ông Lương Văn M và chị Lương Thị Thanh Ng được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 447, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, diện tích 1.122m², đất tọa lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chi phí, lệ phí do hộ bà Trần Thị Mỹ L tự chịu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Mỹ L.

Hộ bà Trần Thị Mỹ L gồm: Bà Trần Thị Mỹ L, ông Lương Văn M và chị Lương Thị Thanh Ng được hưởng tiền công sức trong việc bảo quản, giữ gìn quyền sử dụng đất thửa 447, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, diện tích 1.122m², đất tọa lạc ấp M, xã N, huyện P (nay là thị xã P) do hộ ông Trần Tây Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số tiền 22.400.000 đồng. Số tiền 22.400.000 đồng này đã được trừ vào tổng giá trị quyền sử dụng đất 112.000.000 đồng của hộ ông Trần Văn Thi xong.

Riêng tiền công sức tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất thửa 447 không xem xét.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Lương Văn M.

4. Về án phí: Ông Trần Văn Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Mỹ L phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng theo lai thu số 0011361 ngày 18/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải. Như vậy bà Trần Thị Mỹ L còn tiếp tục nộp số tiền 300.000 đồng.

Buộc bà Trần Thị Mỹ L, ông Lương Văn M và chị Lương Thị Thanh Ng liên đới chịu 1.120.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Trần Văn Th không phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Trần Văn Th được trả lại số tiền 2.993.677 đồng tại Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải và số tiền 2.006.323 đồng khi Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải thu của bà Trần Thị Mỹ L số tiền 2.006.323 đồng.

Bà Trần Thị Mỹ L phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.006.323 đồng.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND TX. Duyên Hải;
- THADS TX. Duyên Hải;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thanh Truyền