

**TANDTP. PHAN THIẾT
TỈNH BÌNH THUẬN**

Bản án số: 58/2022/DS-ST

Ngày: 08/11/2022

V/v: “*Tranh chấp quyền
sử dụng đất*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN THIẾT, TỈNH BÌNH THUẬN**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Xuân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Văn Hòa.
2. Ông Nguyễn Văn Đô.

Thư ký phiên tòa: Ông Biện Anh Huy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Hương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02, 03, 04, 07, 08 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 118/2020/TLST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2020 về “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 320/2022/QĐST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà NGUYỄN THỊ H, sinh năm 1969. Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố 01, phường Hưng L, thành phố Phan T, tỉnh Bình Thuận.

*** Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn:** Bà VÕ THỊ THANH N, sinh năm 1966; Địa chỉ: Khu phố 01, phường Hưng L, thành phố Phan T, tỉnh Bình Thuận. (Có mặt).

(Theo Giấy ủy quyền được công chứng thực ngày 28/4/2020 tại văn phòng công chứng Đỗ Thanh H, - thành phố Phan T, số công chứng 001797 quyền số 02/2020TP/CC-SCC/HĐGD)

*** Bị đơn:** Bà TRƯƠNG THỊ N, sinh năm 1952; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 01, phường Hưng L, thành phố Phan T tỉnh Bình Thuận.

***Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn:** Ông TRẦN VĂN , sinh năm 1978. Địa chỉ: Khu phố 01, phường Hưng L, thành phố Phan T, tỉnh Bình Thuận. (Theo hợp đồng ủy quyền được công chứng thực số 5085, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2020 của Phòng công chứng số 01, tỉnh Bình Thuận). (Có mặt).

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Võ Thị Thanh N, sinh năm 1966; Địa chỉ: Khu phố 01, phường Hưng L, thành phố Phan T, tỉnh Bình Thuận. (Có mặt).

- Bà Trương Thị H, sinh năm 1964. Có mặt.

- Ông Trần Văn H, sinh năm 1978. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố 01, phường Hưng L, thành phố Phan T, tỉnh Bình Thuận.

***Trợ giúp viên pháp lý cho Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Kiều C – Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Bình Thuận. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/6/2020, và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền là bà Võ Thị Thanh N, thống nhất trình bày cụ thể như sau:*

Vào khoảng năm 1950 ông bà ngoại của bà là ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị C có khai phá diện tích đất thuộc các thửa đất 09 có diện tích là 118 m², thửa đất số 10 có diện tích 74,2 m² cùng tờ bản đồ số 02, tại khu phố 01, phường Hưng L, thành phố Phan T, tỉnh Bình Thuận (số hiệu và diện tích thửa đất xác định theo kết quả đo đạc theo Nghị định 60/CP của chính phủ vào năm 1997 và đo đạc theo Đề án 920).

Ông Đ và bà C sinh sống cất nhà ở trên các thửa đất này từ năm 1950 cho đến khi qua đời (ông Đ đã hy sinh trong kháng chiến chống pháp năm 1953, bà C chết năm 1987). Ông Đ và bà C có một người con duy nhất là bà Phạm Thị T là mẹ ruột của bà Nguyễn Thị H. Sau khi ông Đ chết thì bà C lấy ông Võ Duy C và sinh chỉ duy nhất một người con là bà Võ Thị Thanh N.

Năm 1985 bà C đã viết giấy tay tặng cho cháu ngoại là bà Nguyễn Thị H thửa đất 10, riêng thửa đất 09 bà C cho con gái là bà Võ Thị Thanh N.

Bà H và bà Thanh N cùng sinh sống với bà C trên thửa đất này cho đến khi bà C mất (khoảng năm 1987), đến khoảng năm 2000 thì bà H đi lấy chồng và giao thửa đất số 10 cho bà Thanh N quản lý sử dụng.

Khoảng năm 1991 bà Trương Thị N đề nghị bà Thanh N cho bà mượn một phần đất thuộc thửa đất số 10 để cất nhà ở tạm với thời hạn là 05 năm , khu vực đất bà Trương Thị N mượn có một ngôi mộ cổ (mộ Tàn) vô chủ và là chuồng nuôi gia súc của gia đình bà Thanh N, có diện tích là 29,3 m² (Xác định theo kết quả đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án trong quá trình giải quyết tranh chấp). Bà Thanh N đã đồng ý cho bà Trương Thị N mượn đất và bà Thanh N có viết giấy “Đơn xin xác

nhận cất nhà tạm” đề ngày 01/01/1991 và yêu cầu bà Trương Thị N đánh chữ thập vào mục Người mượn đất (Do bà Trương Thị N không biết chữ) và có nhờ ông Trần T là tổ trưởng tổ dân phố 01, Hưng L , xác nhận việc cho mượn đất này.

Sau khi mượn đất bà Trương Thị N đã tháo dỡ chuồng nuôi gia súc của gia đình bà và di dời ngôi mộ Tàn, xây nhà tạm ở từ năm 1991 cho đến nay.

Khi bà Trương Thị N mượn phần đất này bà H không đồng ý và có đề nghị bà Thanh N đòi lại đất từ năm 1992 đến nay, tuy nhiên bà Trương Thị N hẹn lần lượt 05 năm sẽ trả, nhưng cứ hết 05 năm bà lại hẹn lần nữa mà không chịu trả lại đất, nên đã dẫn đến sự việc tranh chấp đến nay.

Nay bà Nguyễn Thị H đề nghị Tòa án giải quyết, buộc bà Trương Thị N phải tháo dỡ khu vực nhà tạm, nhà vệ sinh mới xây cất, để trả lại cho bà diện tích đất 29,3 m² thuộc một phần của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 02 , tại khu phố 01, phường Hưng L, thành phố Phan T, tỉnh Bình Thuận.

Trường hợp bà Trương Thị N không còn nơi ở nào khác thì bà đồng ý cho bà N sử dụng diện tích đất tranh chấp này nhưng phải hoàn lại cho bà trị giá quyền sử dụng đất theo giá thị trường, bà sẽ hoàn lại cho bà Trương Thị N phần công sức tôn tạo đất do di dời mả Tàn.

Bà H cũng đề nghị Tòa án công nhận quy chủ sử dụng luôn phần diện tích đất tranh chấp này cho bà Võ Thị Thanh N đúng với ý chí tặng cho đất mà bà đã viết giấy tay cho bà Thanh N vào năm 2000.

Đối với phần đất còn lại của thửa đất số 10, tờ bản đồ 02, có diện tích khoảng từ 45 m², ngày 16/5/2000 bà H đã viết giấy tặng cho bà Võ Thị Thanh N và bà N đã gộp chung với thửa đất số 09 cùng tờ bản đồ số 02 và đã xây nhà kiên cố, và đã được UBND thành phố Phan thiết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 298205 ngày 14/01/2016, với tổng diện tích thể hiện trên sổ là 164,55 m². Nay bà H không tranh chấp với bà Thanh N, phần đất mà bà Thanh N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nêu trên.

Đối với chứng thư thẩm định giá số 13/2022/CTTĐG/AVAHCM ngày 21/01/2022 Chi nhánh công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt nam tại Thành phố Hồ Chí Minh, mặc dù đã hơn thời hạn 06 tháng kể từ ngày thẩm định giá, nhưng bà vẫn đề nghị Hội đồng xét xử sử dụng giá trị quyền sử dụng nhà và đất tại chứng thư này để làm căn cứ giải quyết vụ kiện , mà không yêu cầu thẩm định giá lại .

Về án phí: Bà yêu cầu tòa án giải quyết án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

*** Phần trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan- Bà Võ Thị Thanh N :**

Mẹ của bà là bà Nguyễn Thị C (đã chết năm 1987) , cha của bà là ông Võ Duy C và chỉ có một người con duy nhất là bà , hiện nay cha mẹ bà đều đã chết , bà với bà Phạm Thị T (mẹ bà Nguyễn Thị H) là chị em cùng mẹ khác cha nên bà Nguyễn thị H là cháu gọi bà bằng dì.

Bà thống nhất với việc bà Nguyễn thị H khai về nguồn gốc các thửa đất số 09 và thửa đất số 10 cùng tờ bản đồ số 02 tại khu phố 01, phường Hưng L, thành phố Phan T, là do mẹ bà và chồng trước của mẹ bà là ông Phạm Văn Đ khai phá .

Năm 1985 mẹ bà đã cho bà thửa đất số 09 và cho bà Nguyễn Thị H thửa đất số 10 , bà và bà H cùng sinh sống với mẹ bà trên thửa đất này, cho đến năm 2000 bà H đi lấy chồng và giao thửa đất số 10 cho bà quản lý ; bà đã xây sửa nhà cửa của cha mẹ để lại xây nhà kiên cố và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích thể hiện trên sổ là 164,55 m² (Theo Giấy chứng nhận số CA 298205 ngày 14/01/2016 của UBND thành phố Phan Thiết), trong đó bao gồm thửa đất số 09 và một phần thửa đất số 10 của bà H .

Phần đất còn lại của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 02 có diện tích 29,3 m² mà bà Trương Thị N đang chiếm giữ là do bà đã cho bà Trương Thị N mượn ở tạm từ năm 1991 . Khi mượn đất giữa hai bên có làm đơn xin xác nhận cất nhà tạm có tổ trưởng tổ dân phố 1, phường Hưng L là ông Trần T ký xác nhận, với thời hạn mượn đất thỏa thuận là 5 năm, nhưng sau thời hạn mượn đất cho đến nay bà Trương Thị N vẫn không trả đất lại cho bà H.

Mặc dù đây là đất của bà H nhưng bà Thanh N là dì , nên khi bà N cho mượn đất bà N đã không hỏi ý kiến bà H, do vậy khi thấy bà Trương Thị N đến ở , bà H không đồng ý chỉ bảo dì N đòi lại đất, chứ không trực tiếp đòi bà N .

Nay bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trương Thị N trả lại phần đất có diện tích 29,3m² tọa lạc tại khu phố 01, phường Hưng L, thành phố Phan T, tỉnh Bình Thuận cho bà H.

Còn việc bà sử dụng phần đất còn lại của thửa đất số 10, thì bà với bà H không tranh chấp với nhau, bà H cũng đã viết giấy cho bà cả thửa đất số 10, do vậy đề nghị Tòa án cũng buộc bà Trương Thị N giao phần đất 29,3 m² này để bà quản lý sử dụng.

*** *Tại phiên tòa và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền bị đơn là ông Trần Văn H trình bày:***

Bà Trương Thị N không đồng ý với nội dung trình bày của bà H và bà Thanh N. Phần diện tích đất 29, 3 m² mà gia đình bà đang sử dụng là do gia đình bà khai phá từ năm 1989 do bóc một ngôi mộ Tàn vô chủ, bà đã nhờ thầy Thích Huệ T đến cúng mộ, sau đó bà đã thuê người bóc mộ Tàn, chặt phá gai lười long, dựng 01 căn nhà tạm ở cho đến nay.

Bà không ký và không viết Giấy mượn đất ở nhờ như bà H và bà N trình bày vì bà không biết chữ, nhưng việc bà thuê người bóc mộ Tàn thì thầy Thích Huệ T có làm giấy xác nhận cho gia đình bà, bà không biết bà H là ai và cũng chưa bao giờ thấy bà H đòi lại đất trong quá trình bà sinh sống tại đây.

Nay bà không đồng ý trả lại diện tích đất 29,3 m² vì đất này là đất bà khai hoang chứ không phải đất của bà H, đề nghị Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp này cho gia đình bà. Bà không chấp nhận việc bồi thường công sức khai hoang cải tạo đất nên không cần chứng minh và đưa ra con số cụ thể nào cả.

Về án phí: Bà có đơn đề nghị Tòa án miễn án phí vì đã trên 60 tuổi.

**** Phần trình bày của ông Trần Văn H với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan :***

Ông là con duy nhất của bà Trương Thị N, là người cùng sinh sống với mẹ trên phần đất này từ nhỏ cho đến hiện nay.

Phần đất có diện tích 29, 3 m² này là do mẹ ông thuê người bốc mộ Tần, chặt phá gai lười long, khai hoang cất nhà ở tạm từ năm 1989 cho đến hiện nay.

Gia đình ông gồm có mẹ, ông và dì của ông là Trương Thị H đã sinh sống trên phần đất này từ năm 1989 cho đến hiện nay, và là hộ nghèo của địa phương, ngoài nơi ở này thì gia đình ông không còn nơi ở nào khác, do vậy đề nghị Tòa án xem xét đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông .

****Ý kiến của bà Trương Thị H- người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại biên bản lấy lời khai ngày 07/12/2020 và tại phiên tòa (phần xét hỏi bổ sung ngày 08/11/2022):***

Bà là em ruột của bà Trương Thị N, bà đã sống cùng với bà N trên thửa đất tranh chấp từ năm 1989. Diện tích đất 29,3 m² đang tranh chấp nguyên là đất hoang hóa có 01 ngôi mộ tần vợ chủ. Vào năm 1989 do vỡ nợ nên chị em bà bán nhà trả nợ, không còn chỗ để ở nên đã đến thửa đất này dọn dẹp gai lười long thuê người hốt mã tần và dựng căn nhà tạm bằng lá và tole. Chi phí khai hoang cất nhà tạm và hốt mã Tần là do tiền bán căn nhà tự của hai chị em được 3, 5 chỉ vàng nên cùng bỏ ra cải tạo lại khu đất này ở tạm cho đến nay, sau đó do nhà xuống cấp, địa phương có hỗ trợ 40 triệu đồng để xây sửa lại nhà thì bà Võ Thị Thanh N ở thửa đất giáp ranh ra ngăn cản và cùng với bà H khởi kiện đòi đất.

Chị em bà khẳng định không hề mượn đất của ai, Đơn xin cất nhà tạm với nội dung xác định là bà Trương Thị N mượn diện tích đất này của bà Võ Thị Thanh N vào năm 1991, là do bà Võ Thị Thanh N tự tạo dựng.

Nay bà không chấp nhận với toàn bộ nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, không đồng ý giao trả lại đất như yêu cầu khởi kiện của bà H, đề nghị Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp này cho chị của bà là bà Trương Thị N.

****Quan điểm bảo vệ quyền lợi của Bị đơn - bà Nguyễn Thị Kiều C- Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Bình Thuận:***

Đề nghị tòa án xem xét tất cả các tài liệu chứng cứ về nguồn gốc quá trình sử dụng đất để giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật, nhưng phải xem xét: Các tài liệu do nguyên đơn xuất trình như Giấy cho đất, tài liệu mượn đất chỉ có xác nhận của khu phố trưởng là ông Trần Thái, không có xác nhận chính quyền địa phương, các tài liệu này không đảm bảo về mặt chứng cứ. Bị đơn cũng khai rằng: Bà Thanh N bảo hốt mã tần đi sẽ cho gia đình bị đơn ở, nhưng khi họ hốt mã tần đi rồi thì lại viết giấy bảo là cho mượn.

Do vậy đề nghị Tòa xem xét đảm bảo quyền lợi cho bị đơn vì họ đã ở trên đất mấy chục năm qua, và có công tôn tạo, cải tạo đất như hiện trạng hiện nay, việc bốc mộ tần cũng do bị đơn thực hiện, do vậy đề nghị Tòa án phải xem xét phần công sức này cho họ và tiếp tục cho họ được sử dụng đất vì họ không còn nơi ở nào khác.

Về án phí: Bà đề nghị Tòa án xem xét miễn án phí cho bị đơn vì là người cao tuổi, là hộ nghèo tại địa phương.

**Tại phiên tòa Kiểm sát viên đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và đề xuất ý kiến về việc giải quyết nội dung vụ án như sau:*

Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng, tiến hành các thủ tục thu thập chứng cứ và tổng đạt và niêm yết các văn bản tố tụng đúng theo quy định Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Các thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa có mặt đúng thành phần trong quyết định xét xử và đã tuân thủ đúng các quy định Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Về phía người tham gia tố tụng: Các đương sự đã chấp hành đúng và thực hiện đầy đủ các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án;

Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng 29,3 m² đất đang tranh chấp cho Nguyên đơn, giao diện tích đất tranh chấp nêu trên cho bị đơn tiếp tục sử dụng và buộc bị đơn Trương Thị N phải hoàn lại tiền trị giá quyền sử dụng 29,3 m² đất đang tranh chấp cho Nguyên đơn; Buộc Nguyên đơn phải hoàn lại cho bị đơn chi phí công sức đi đòi mả Tần, tôn tạo đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Về thẩm quyền:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 29, 3 m² thuộc thửa đất số 10 tờ bản đồ số 02 (số hiệu thửa đất xác định theo bản đồ đo đạc Đề án 920 của UBND tỉnh Bình Thuận), tọa lạc tại khu phố 01, phường Hưng L, thành phố Phan T, và buộc bị đơn phải tháo dỡ các công trình nhà cửa và trả lại phần đất này, cả nguyên đơn và bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có các tài liệu về việc kê khai sử dụng đất qua các thời kỳ.

Trước khi khởi kiện tại tòa án các đương sự đã đề nghị UBND phường Hưng L nơi khu vực đất tranh chấp tổ chức hòa giải, nhưng việc hòa giải không thành, nên Nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết.

Do vậy quan hệ pháp luật trong vụ án giữa các đương sự là tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thành phố Phan Thiết, theo quy định tại khoản 09 điều 26, điểm a khoản 01 điều 35 và điểm c khoản 01 điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, điểm b khoản 02 điều 203 Luật đất đai năm 2013.

[2] Về yêu cầu phản tố của Bị đơn: Ngày 24/11/2020 Bị đơn có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn về việc lấn chiếm đất, nhưng ngày 27/11/2020 đã rút lại yêu cầu phản tố nên Tòa án chưa thụ lý và giải quyết trong vụ án;

****Về nội dung tranh chấp:***

[1] Về nguồn gốc của thửa đất tranh chấp :

Theo kết quả đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thành phố Phan Thiết trong quá trình giải quyết vụ án vào các ngày 31/5/2018 và 26/11/2020 thì: Phần đất các đương sự tranh chấp trong vụ án có diện tích 29,3 m² , thuộc thửa đất số 10 tờ bản đồ số 02 (số hiệu thửa đất xác định theo bản đồ đo đạc Đề án 920 của UBND tỉnh Bình Thuận), tọa lạc tại khu phố 01, phường Hưng L, thành phố Phan T. Có vị trí tứ cận như sau : Bắc giáp chùa Phật Quang, Nam giáp đường hẻm đất, Tây giáp nhà bà Nguyễn Thị Ó , Đông giáp nhà bà Võ Thị Thanh N.

Theo kết quả xác minh của toà án về nguồn gốc đất tranh chấp, mặc dù UBND phường Hưng L có nhiều văn bản trả lời xác minh của Tòa án, nhưng xác nhận thống nhất ở các nội dung như sau: “*Về nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp...có một phần đất là do cha mẹ bà Võ Thị Thanh N quản lý sử dụng trước năm 1975 và một phần đất do bà Trương Thị N khai phá bóc mộ Tàn vô chủ (Tại các công văn số 137 ngày 06/8/2018, công văn số 146 ngày 02/7/2019, công văn số 245/CV-UBND ngày 04/11/2019, công văn số 394/CV-UBND ngày 14/6/2021 của UBND phường Hưng Long).*

Về tài liệu chứng cứ là hồ sơ địa chính thu thập tại UBND phường Hưng L gồm: Hồ sơ kỹ thuật thửa đất đo vẽ năm 1997, bản đồ đo đạc theo Quyết định số 920/QĐ-UBND ngày 01/4/2009 của UBND tỉnh Bình Thuận ban hành Kế hoạch triển khai thực hiện dự án xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai Bình Thuận (Sau đây gọi tắt là Đề án 920) thì thửa đất số 10 , tờ bản đồ 02, có diện tích 74,2 m² quy chủ sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H ,thửa đất số 09 có diện tích 118 m² quy chủ sử dụng đất cho bà Võ Thị Thanh N.

Tại biên bản hòa giải tranh chấp đất ngày 07/10/2015 của UBND phường Hưng L thì bà Trương thị N cũng đã khai: “ *Trước đây đất hoang hóa nhiều, nhưng trong đất của mẹ cô N có cái mả tàn không dám hốt cốt cô N kêu tôi về hốt cốt khai phá mà ở và tôi có mời thầy Thích Huệ Tánh đứng ra cúng và bóc mộ và sống đến nay, khoảng 10 năm nay cô N có ý đồ đòi lại đất, phường có mời hòa giải một lần nhưng tôi vẫn ở đây*”. Như vậy bà Trương Thị N cũng đã công nhận phần đất bà đang sử dụng là của

gia đình bà Nguyễn Thị C (mẹ bà Võ Thị Thanh N và là bà ngoại của bà H) và trên phần đất này có ngôi mộ tần.

Ông Trần T, là người cao tuổi sống tại khu vực này và có thời gian làm Ban điều hành khu phố 01 Hưng L, tại các biên bản hòa giải tranh chấp tại UBND phường Hưng L, biên bản lấy lời khai của Tòa án, ông Thái cũng đã xác nhận: *Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị C.*

Mặt khác bà Nguyễn Thị H có làm giấy viết tay tặng cho bà Võ Thị Thanh N thửa đất *có nguồn gốc của ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị C*, từ việc tặng cho này bà Võ Thị Thanh N đã được UBND thành phố Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 298205 ngày 14/01/2016 cả thửa đất số 09 tờ bản đồ số 02 và một phần thửa đất số 10 tờ bản đồ số 02, với diện tích tổng cộng là 164,55 m².

Do vậy nội dung công văn của UBND phường Hưng Long xác định nguồn gốc của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 02 là của ông bà ngoại của bà Nguyễn Thị H là ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị C khai hoang từ trước năm 1975 và cho lại con cháu là bà H và bà Võ Thị Thanh N sử dụng là có căn cứ, phù hợp với tài liệu hồ sơ địa chính lưu giữ tại UBND phường như hồ sơ kỹ thuật các thửa đất đo vẽ xác lập năm 1997, bản đồ đo đạc theo Đề án 920, đúng với nguồn gốc hình thành và quá trình sử dụng đất.

[2]Về nội dung xác minh của UBND phường Hưng Long và ý kiến của Bị đơn, bà Trương Thị N, Trương Thị H, ông Trần Văn H cho rằng trong diện tích đất tranh chấp ***có một phần đất*** do bà Trương Thị N khai hoang, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tài liệu hồ sơ địa chính của UBND phường Hưng L không thể hiện việc quy chủ sử dụng đất cho bà Trương Thị N tại bất kỳ thửa đất nào ở khu vực đất tranh chấp.

Bà Trương Thị N cho rằng bà khai hoang đất là do bốc mộ tần vào năm 1989 tuy nhiên đơn xác nhận bốc mộ tần bà làm có thầy Thích Huệ Tánh ký xác nhận là đề ngày 06/6/2015, như vậy hơn 26 năm sau bà N mới làm giấy xác nhận này, ngoài ra không có tài liệu chứng cứ nào khác xác định bà khai hoang đất này vào năm 1989.

Đồng thời cũng theo tài liệu chứng cứ qua các thời kỳ quản lý kê khai đất từ năm 1993 đến nay xung quanh khu vực đất tranh chấp không có đất hoang hóa, đất do nhà nước UBND phường quản lý. Tại công văn số 394/CV-UBND ngày 14/6/2021 UBND phường Hưng Long cũng xác nhận “...***ngoài ra không có đất địa phương quản lý.***”.

Kết quả đo đạc xem xét thẩm định phần đất tranh chấp giữa các đương sự đã thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 29,3 m² là hoàn toàn thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 02 quy chủ cho bà Nguyễn đơn bà Nguyễn Thị H, ngoài ra không nằm trên bất cứ thửa đất nào khác.

Như vậy việc UBND phường Hưng L xác nhận bà Trương Thị N có khai hoang một phần đất trong diện tích đất tranh chấp là không có căn cứ, không phù hợp với tài liệu hồ sơ địa chính lưu giữ tại UBND phường Hưng Long và mâu thuẫn với chính lời khai của bị đơn bà Trương Thị N, cụ thể tại biên bản hòa giải của UBND phường

Hung L vào ngày 07/10/2018 bà Trương thị N đã khai : *“trong đất của mẹ cô N có cái mỏ tầng không dám hốt cốt cô N kêu tôi về hốt cốt khai phá mà ở”*.

Do vậy về nội dung UBND phường Hưng Long , và gia đình bà Trương Thị N xác định: “ Trong diện tích đất tranh chấp ***có một phần đất*** do bà Trương thị N khai hoang” là không có căn cứ , không phù hợp với tài liệu hồ sơ địa chính lưu giữ tại UBND phường Hưng L.

[4] Về yêu cầu của Nguyên đơn: Đề nghị công nhận quyền sử dụng của bà đối với 29,3 m² đất tranh chấp và buộc bà Trương Thị N phải tháo dỡ tài sản công trình trên đất giao trả lại diện tích đất nêu trên cho bà.

Xét thấy nguồn gốc diện tích đất 29,3 m² là thuộc thửa đất số 10 , tờ bản đồ số 02, có nguồn gốc là do ông bà ngoại của Nguyên đơn là ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị C khai phá từ trước năm 1975 và cho lại con cháu, hồ sơ địa chính lưu giữ tại UBND phường Hưng l qua các thời kỳ đo đạc quản lý sử dụng đất đều quy chủ cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H;

Quá trình kê khai đăng ký đất đai, bà H vẫn sống cùng di là bà Thanh N trên thửa đất 09 và thửa đất số 10, tờ bản đồ số 02 , chỉ đến năm 2002 bà kết hôn và sinh sống tại nhà chồng nhưng vẫn thường xuyên yêu cầu bà Thanh N đòi lại đất.

Tại điều 7 thông tư số: 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ tài Nguyên và Môi trường quy định *“Giá trị pháp lý của hồ sơ địa chính : Hồ sơ địa chính làm cơ sở để xác định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác định quyền và nghĩa vụ của người được Nhà nước giao quản lý đất theo quy định của pháp luật đất đai”*.

Như vậy thời điểm xác lập quyền của người sử dụng đất – bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 10 tờ bản đồ số 02 đã được xác lập kể từ thời điểm kê khai đăng ký vào năm 1997. Tuy nhiên do bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa thực hiện được các quyền của người sử dụng đất như chuyển nhượng, thế chấp , tặng cho theo quy định tại điều 168 Luật đất đai năm 2013.

Do vậy việc bà H đề nghị Tòa án công nhận luôn phần diện tích đất cho bà Võ Thị Thanh N là không phù hợp với quy định nêu trên. Tòa án chỉ đủ cơ sở để xác định quy chủ xác lập quyền sử dụng đất cho bà với diện tích 29, 3 m² đất tranh chấp trong vụ án.

[5] Bị đơn - bà Trương Thị N và người liên quan ông Trần Văn H , bà Trương Thị H cũng yêu cầu Tòa án xác định đất này là do gia đình bà khai hoang và quy chủ sử dụng đất tranh chấp.

Tuy nhiên không có căn cứ xác định gia đình bà khai hoang đất như đã phân tích tại phần [2]. Mặt khác hồ sơ địa chính lưu giữ tại phường không thể hiện việc quy chủ phần đất tranh chấp cho gia đình bà, đồng thời căn cứ vào lời khai của Nguyên đơn, lời khai của ông Trần T là người cao tuổi sống tại khu vực này, cũng đã trực tiếp xác nhận việc bà Trương Thị H sử dụng diện tích đất này là từ việc bà Võ Thị Thanh N cho mượn đất sử dụng với thời hạn 05 năm, nhưng sau đó bà Trương Thị N chiếm dụng đất sử dụng cho đến nay.

Bị đơn có xuất trình các biên lai thuê thể hiện bà Trương Thị N kê khai và đóng thuê sử dụng đất từ 2006 đến năm 2010, đây chỉ là tài liệu chứng cứ xác định thời gian quá trình sử dụng đất, không phải tài liệu để quy chủ sử dụng đất.

Từ những phân tích và đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho gia đình bà Trương Thị N.

Tuy nhiên xét thấy gia đình bà Trương Thị N là hộ nghèo, cận nghèo tại địa phương, hiện ngoài nơi này gia đình bà không còn chỗ ở nào khác, do vậy mặc dù đủ căn cứ xác lập quy chủ sử dụng đất cho bà H, nhưng nên tạo điều kiện giao 29,3 m² đất nêu trên cho bị đơn- bà Trương Thị N tiếp tục sử dụng, đồng thời buộc bà Trương Thị N phải hoàn lại trị giá bằng tiền quyền sử dụng đất 29,3 m² cho Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là phù hợp.

Tại công văn số 10973/UBND – TH ngày 11/10/2018 của UBND thành phố Phan Thiết đã trả lời xác minh của tòa án như sau *“Diện tích 29,3m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 02 (theo Nghị định 60/CP của Chính phủ) tọa lạc tại khu phố 01, phường Hưng Long, thành phố Phan Thiết hiện không thuộc diện quy hoạch giải tỏa; đối với tài sản trên diện tích đất là nhà tạm có diện tích 24,9m² do phù hợp với quy hoạch đất ở hiện trạng nên được tồn tại”*

Mặc dù diện tích đất tranh chấp dưới mức hạn mức tối thiểu đất ở đô thị theo quy định ban hành kèm theo Quyết định số 21 ngày 30/8/2021 của UBND tỉnh Bình Thuận, nhưng đất đã sử dụng ổn định phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở, và được hình thành từ trước ngày văn bản quy định về diện tích tối thiểu của UBND tỉnh Bình Thuận có hiệu lực thi hành. Do vậy căn cứ quy định tại khoản 01 điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ và điểm đ khoản 2 Điều 01 Quyết định số 21 ngày 30/8/2021 của UBND tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử giao quyền sử dụng 29,3 m² đất cho bị đơn, buộc bị đơn phải hoàn lại trị giá thành tiền giá trị quyền sử dụng 29,3 m² đất theo giá thẩm định cho Nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa các bên đã thỏa thuận lấy giá trị quyền sử dụng đất được xác định theo chứng thư thẩm định giá số 13/2022/CTTĐG/AVAHCM ngày 21/01/2022 của Chi nhánh công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt nam tại Thành phố Hồ Chí Minh làm căn cứ giải quyết vụ án. Theo tài liệu này thì giá trị 29,3 m² đất có giá trị là: 29,30 m² x 15.130.000đ/m² = 443.309.000đ.

Bà Trương Thị N được tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp nhưng phải hoàn lại tiền sử dụng đất cho Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H với số tiền trị giá quyền sử dụng đất theo giá đã thẩm định là 443.309.000đ.

[5] Bà Trương Thị H và ông Trần Văn H tại các biên bản lấy lời khai yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất nêu trên cùng với bà Trương Thị N, tuy nhiên tại phiên tòa xác định chỉ đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị N.

[6] Về vấn đề công sức bốc dọn mả tần trên diện tích đất tranh chấp :

Các đương sự đều khai thống nhất về vấn đề trên phần đất tranh chấp có một ngôi mộ tần vô chủ, một số văn bản trả lời xác minh của UBND phường Hưng Long, xác nhận chưa thống nhất về việc có hai ngôi mộ hay một ngôi mộ tần trên phần đất tranh chấp. Nhưng các đương sự đã khai thống nhất với nhau là chỉ có một ngôi mộ, lời khai này cũng phù hợp với Đơn trình bày về việc khai phá mả tần đề ngày 06/6/2015 có xác nhận của thầy Thích Huệ Tánh - chùa Phật Quang tại phường Hưng Long.

Tại biên bản hoà giải tranh chấp đất đai ngày 07/10/2015, ông Trần T trưởng Ban điều hành khu phố 01, phường Hưng Long, là người sống lâu năm tại khu vực này cũng đã xác nhận: “*Trước đây ngôi mộ nằm 2/3 trong đất nhà bà Võ Thị Thanh N ...*”

Như vậy sự việc có ngôi mộ tần (mộ cổ) vô chủ nằm trên thửa đất tranh chấp là có thật, nhưng không có căn cứ xác định ngôi mộ này chiếm diện tích bao nhiêu trong diện tích 29,3 m² đất các bên đương sự đang tranh chấp, vì hiện nay ngôi mộ đã được bà Trương Thị N di dời, hiện trạng vị trí ngôi mộ không còn.

Tuy nhiên sự việc bà Trương Thị N là người đã bốc ngôi mộ tần ra khỏi phần đất tranh chấp là sự việc có thật và được các bên đương sự công nhận, phù hợp với lời khai của người dân sống lâu năm tại khu vực này, đây là phần công sức tôn tạo đất tranh chấp, do vậy khi giải quyết toà án sẽ xem xét phần công sức này của bà N, mặc dù bà không có yêu cầu phân tố cụ thể về vấn đề công sức di dời mả tần và tôn tạo phần đất tranh chấp, do yêu cầu của bà là không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà phải trả lại diện tích đất tranh chấp. Yêu cầu này có phạm vi cao hơn phần yêu cầu công sức tôn tạo đất, mặt khác tại phiên tòa Nguyên đơn cũng đồng ý hoàn trả cho bà Trương Thị N công sức di dời mả tần tôn tạo đất.

Do vậy để xem xét giải quyết triệt để, đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự trong vụ án, Hội đồng xét xử quyết định giải quyết và tính công sức di dời bốc mả tần và tôn tạo 29,3 m² đất tranh chấp cho bị đơn bà Trương Thị N bằng 1/3 giá trị quyền sử dụng đất theo giá thẩm định là : 443.309.000đ : 3 = 147.769.666 đ và buộc bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho bà Trương Thị N phần công sức tôn tạo đất là 147.769.666 đ .

[4] Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ, cho yêu cầu khởi kiện về công nhận quyền sử dụng đất của bà được chấp nhận, tuy nhiên bà vẫn phải chịu án phí của nội dung hoàn trả tiền công sức tôn tạo đất cho Bị đơn bà Trương Thị N, cụ thể số tiền án phí bà H phải nộp như sau: 147.769.666 đ x 5% = 7.388.483đ

Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận, nên Bị đơn phải chịu án phí, theo quy định tại khoản 01 điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự . Tuy nhiên do Bị đơn là người cao tuổi và là hộ nghèo, cận nghèo có đơn xin miễn án phí nên được miễn án

phí theo quy định tại điểm đ khoản 01 điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ; Chi phí thẩm định giá thị trường là 4.500.000đ; Tổng cộng là 5.500.000đ. Bà Nguyễn Thị H là người tạm ứng số tiền này và đã chi hết cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá thị trường tài sản tranh chấp trong vụ án.

Do yêu cầu của bị đơn - Bà Trương Thị N không được chấp nhận nên bà Trương Thị N phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền này cho Nguyên đơn - bà Nguyễn Thị H, theo quy định tại khoản 01 điều 157 và khoản 01 điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1/Căn cứ vào các quy định tại khoản 09 điều 26, điểm a khoản 01 điều 35 và điểm c khoản 01 điều 39, khoản 01 điều 147 khoản 01 điều 157 và khoản 01 điều 165 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, điểm b khoản 02 điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Luật thi hành án dân sự.

2/Tuyên xử :

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - bà Nguyễn Thị H: Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 29,3m², thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại khu phố 01, phường Hưng L, thành phố Phan T, tỉnh Bình Thuận (Số hiệu thửa đất và tờ bản đồ xác định theo bản đồ đo đạc Đề án 920 của UBND tỉnh Bình Thuận). Diện tích đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp nhà bà Võ Thị Thanh N, phía Tây giáp nhà bà Nguyễn Thị Ổ, phía Nam giáp đường hẻm đất, phía Bắc giáp chùa Phật Q - phường Hưng L (Theo bản trích đo vị trí khu đất tranh chấp ngày 31/5/2018 của Công ty TNHH TNHH TV-DV- KS và Đo đạc HTB- kèm theo bản án) là của bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Trương Thị N phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất 29,3m² nêu trên là 443.309.000đ cho bà Nguyễn Thị H.

[2.2] Bà Trương Thị N được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 29,3m² có vị trí tứ cận như đã nêu tại mục [2.1], và liên hệ các cơ quan có thẩm quyền, để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[2.3] Bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả tiền công sức tôn tạo đất, di dời mả tần cho bà Trương Thị N với số tiền là 147.769.666 đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật(đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án), hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi

hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[3] Về án phí :

Bà Trương Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị H phải nộp 7.388.483đ án phí dân sự sơ thẩm. Ngày 24/6/2020, bà Nguyễn Thị H đã nộp 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0007631 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Phan Thiết, số tiền này được khấu trừ vào tiền án phí sơ thẩm dân sự bà H phải nộp tại bản án, bà Nguyễn Thị H phải nộp thêm 4.888. 483 đ án phí sơ thẩm dân sự.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Tuyên buộc bà Trương Thị N phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền chi phí xem xét thẩm định chỗ là 1.000.000đ và tiền chi phí thẩm định giá thị trường là 4.500.000đ; Tổng cộng là 5.500.000đ.

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 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

[5] Quyền kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận :

- Tòa án Tỉnh;
- VKS Tp.Phan Thiết;
- Chi cục THADS TP. Phan Thiết;
- Dương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Thị Như Xuân