

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: **88/2023/DS-ST**

Ngày: 29/9/2023

V/V tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ CAI LẬY-TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Thoa.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Văn Tám

Ông Huỳnh Ngọc Trứ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Cai Lay, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lay, tỉnh Tiền Giang: ông Nguyễn Trần Quốc Vương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Cai Lay đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 157/2020/TLST- DS ngày 05 tháng 8 năm 2020 về việc “Quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2023/QĐXXST- DS ngày 15 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự.

Nguyên đơn: N, sinh năm 1934;

Địa chỉ: Ấp 6, xã N1, thị xã N2, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà N: Ông C, sinh năm 1985; (Văn bản ủy quyền ngày 06/7/2020)

Địa chỉ: Ấp C1, xã C2, thị xã C3, tỉnh Tiền Giang;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà N: Ông V – Luật sư Công ty V.

Địa chỉ: Khu phố V phường V, thị xã V, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn: P, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Ấp 6, xã N1, thị xã N2, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông X, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp 6, xã P, huyện P1, tỉnh Tiền Giang.

Bà L, sinh năm 1972;

Chị L1, sinh năm 1997;

Anh M, sinh năm 2001;

Anh CH, sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ: ấp 6, xã N1, thị xã N2, tỉnh Tiền Giang.

Ngân hàng Đ – Chi nhánh MT;

Địa chỉ: số 34, 36 Lê Lợi, phường 1, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

(Ông C có mặt; ông V có đơn xin vắng mặt; ông P, bà L, chị L1, anh M, anh CH vắng mặt, ông X có đơn xin vắng mặt; Ngân hàng Đ vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 28/7/2020, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà N có đại diện theo ủy quyền là ông C trình bày:

Trước đây vào năm 1998 bà N và con ruột của bà N là ông P có thỏa thuận mua phần đất của ông X với diện tích khoảng gần 3.000 m², tọa lạc ấp 6, xã N1, thị xã N2, tỉnh Tiền Giang với giá 60 chỉ vàng 24Kr. Bà N trả cho ông X 30 chỉ vàng 24Kr, ông P trả cho ông X 30 chỉ vàng 24Kr. Do ông P là con ruột của bà N và sống chung nhà với bà nên khi lập thủ tục nhận chuyển nhượng bà để cho một mình ông P là người nhận chuyển nhượng và ông P đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất mua của ông X. Nay là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.793 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05513 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009; thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05512 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông Hồ Văn Phong vào ngày 09/3/2009; thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05511 do UBND huyện CL cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009; thửa đất số 10, tờ bản đồ số 6, diện tích 446 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05514 do UBND huyện CL cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009, đồng thời bà N với ông P thỏa thuận miệng sau khi ông P được cấp giấy và khi nào bà có nhu cầu xây dựng nhà ở thì ông P sẽ chuyển nhượng trả lại cho bà N phần diện tích khoảng 1.500m² nằm trong phần diện tích khoảng 3.000 m² nói trên. Khi mua đất lúc đầu thì bà N giao dịch thỏa thuận về giá mua đất, nhưng đến khi giao tiền thì bà N và ông P cùng đến nhà ông X để giao tiền. Khi giao tiền mua bán đất xong thì ông X có làm giấy tay mua bán đất cho bà N và ông P.

Đến năm 2006 thì ông P có đồng ý đo đạc trả cho bà N phần diện tích 616,475 m² có sự chứng kiến của Ban lãnh đạo ấp và có lập biên bản nhưng sau đó thì ông P không đồng ý đến cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục sang tên cho bà N. Hiện nay bà N xây dựng nhà kiên cố ở đã hoàn thành nằm trên các thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163m²; thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243m²; thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.793m² cùng tọa lạc ấp 6, xã N1, thị xã N2, tỉnh Tiền Giang.

Trước đây theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà N yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc ông P phải có trách nhiệm trả lại cho bà quyền sử dụng đất diện tích 1.322m² có giá trị tương đương khoảng 70.000.000 đồng, tọa lạc ấp 6, xã N1, thị xã N2, tỉnh Tiền Giang nằm trong các thửa số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163m²; thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243m²; thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích

179.3m² và thửa đất số 10, tờ bản đồ 6, diện tích 446m² do ông P đứng tên quyền sử dụng đất.

Nhưng nay nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất 812,1 m². Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích mà nguyên đơn hiện đang ở theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã CL ngày 31/7/2023 diện tích 419,5 m² nằm trong thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.793 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05513 do UBND huyện CL cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009; phần diện tích 69,6 m² nằm trong thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05512 do UBND huyện CL cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009 và phần diện tích 20,8 m² nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05511 do UBND huyện CL cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009 các thửa đất trên cùng tọa lạc ấp 6, xã N1, thị xã N2, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà N.

Nguyên đơn đồng ý hoàn trả lại giá trị tài sản trên đất gồm: 03 cây dừa loại B1; 01 cây xoài loại B2, 07 cây mít loại D, 06 cây mít loại C, 19 cây mai vàng đường kính gốc lớn hơn hoặc bằng 20 cm, 01 phần chuồng heo có diện tích 10,2 m² và 01 phần hàng rào có diện tích 6,9 m² với số tiền là 32.500.000 đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí với số tiền 4.000.000 đồng.

* Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông P trình bày:

Ông không đồng ý theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N. Vì phần đất bà N yêu cầu là đất do vợ chồng ông mua của vợ chồng ông X, bà H. Phần đất mua của vợ chồng ông X, bà H phần đất diện tích khoảng 2.980 m², đất tọa lạc ấp 6, xã N1, thị xã N2, tỉnh Tiền Giang, hiện trạng đất lúc mua là đất ruộng để trồng lúa thôi. Giá chuyển nhượng là 06 cây vàng 24K. Thời gian mua đất là vào năm 1998. Vợ chồng ông là người trực tiếp chồng 06 cây vàng 24K cho vợ chồng ông X, số vàng là của vợ chồng ông làm để dành mới có được. Chứ không phải vàng của bà N đưa 03 cây vàng 24K cùng mua với ông như bên nguyên đơn trình bày. Việc mua bán đất của vợ chồng ông với vợ chồng ông X thì bà N không có tham gia mua bán đất của ông X. Sau khi mua đất thì ông đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích đất ông mua của ông X hiện nay là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.793 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05513 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009; thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05512 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009; thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05511 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009; thửa đất số 10, tờ bản đồ số 6, diện tích 446 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05514 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009.

Biên bản về việc đo chia ranh đất ngày 21/11/2006 ông có ký tên, lý do có biên bản là vì lúc đó bà N ở chung với vợ chồng ông nhưng do bà N khó khăn quá

nên bà N muốn cất nhà riêng để ở nên bà N nói với vợ chồng ông là do cho bà N một phần đất để bà N cất nhà ở riêng. Nên lúc đó ở địa phương là ông S là phó trưởng ấp là người ghi biên bản. Khi đo đất thì có ông S cùng với ông kéo dây đo phần diện tích 616,475 m² để cho bà N cất nhà riêng ở. Nhưng ông chỉ cho bà N cất nhà ở chứ không phải cho luôn. Cây trồng trên phần đất tranh chấp là do ông trồng, hàng rào cũng do ông xây dựng. Còn nhà thì do bà N xây, chuồng heo bên phần đất tranh chấp cũng do bà N xây dựng.

* Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông P, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông X đã được Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông X vắng mặt có đơn xin vắng và có bản tự khai đề ngày 12/8/2020.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Đ đã được Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt và có văn bản số 436 ngày 12/9/2023 thể hiện nội dung “*Hiện tại ông P và bà L không còn quan hệ tín dụng tại Đ. Do đó, Đ không còn là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên không tham gia vào quá trình xét xử vụ án*”.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị L1, anh M, anh CH đã được Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng chị L1, anh M, anh CH vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà N là ông V có đơn xin vắng mặt và có gửi bài phát biểu ý kiến và đề nghị:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu khởi kiện của nguyên đơn bà N.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 như: Thẩm quyền thụ lý vụ án đúng theo quy định tại Điều 28, 35. Việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Việc chấp hành pháp luật của

người tham gia tố tụng: người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đến tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án là chưa chấp hành nghiêm quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận phần diện tích 419,5 m² nằm trong thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.793 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05513 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009; phần diện tích 69,6 m² nằm trong thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05512 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009 và phần diện tích 20,8 m² nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05511 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009 các thửa đất trên cùng tọa lạc tại ấp 6, xã N1, thị xã N2, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà N.

Đình chỉ xét xử đối với phần diện tích đất mà nguyên đơn xin rút là 812,1 m².

Về tài sản trên đất: nguyên đơn tự nguyện bồi thường giá trị tài sản trên đất gồm: 01 phần chuồng heo có diện tích 10,2 m², 01 phần hàng rào có diện tích 6,9 m², 03 cây dừa loại B1; 01 cây xoài loại B2, 07 cây mít loại D, 06 cây mít loại C, 19 cây mai vàng đường kính gốc lớn hơn hoặc bằng 20 cm với số tiền 32.500.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về án phí: Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ được đưa ra xem xét tại phiên tòa. Trên cơ sở kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn ông P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông X có đơn vin vắng mặt, bà L, bà L1, ông M, ông CH vắng mặt không lý do, ngân hàng Đ vắng mặt. Căn cứ khoản 1, 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử trong trường hợp vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định đây là tranh chấp “Quyền sở hữu đối với tài sản” và phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp 6, xã N1, thị xã N2, tỉnh Tiền Giang căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự

nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

[3] Về nội dung: Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn trình bày trước đây bà N, ông P có thỏa thuận cùng mua phần diện tích đất gần 3.000 m² của ông X, phần đất tọa lạc ấp 6, xã N1, thị xã N2, tỉnh Tiền Giang với giá 06 cây vàng 24Kr, bà N trả 03 cây vàng 24Kr, ông P trả 03 cây vàng 24Kr. Bị đơn ông P trình bày chỉ có vợ chồng ông mua đất của ông X, bà N không có mua đất cùng với ông. Mặc dù, trong giấy sang nhượng đất đề ngày 20/02/1998 do ông P bà L cung cấp không có thể hiện bên mua là bà N và bà N cũng không có ký tên nhưng căn cứ vào lời trình bày của ông X tại biên bản lấy lời khai ngày 25/5/2023 ông X xác định “ông có bán hơn 2.000 m² đất cho bà N và ông P, người trực tiếp thỏa thuận giá mua bán đất với ông là bà N và ông P, giá chuyển nhượng đất là 06 cây vàng 24Kr. Một tháng sau khi thỏa thuận thì bà N và vợ chồng ông P đến gặp ông để đưa tiền cọc là 03 cây vàng 24Kr, sau đó khoảng hai hay ba tháng thì bà N, ông P và vợ ông P đến gặp ông để đưa 03 cây vàng 24Kr còn lại, hai bên có làm giấy mua bán viết tay, nội dung ông viết là bán cho vợ chồng ông P sử dụng vĩnh viễn phần đất tại ấp 6, xã N1, lý do ông không ghi bà N vào giấy mua bán vì bà N đã lớn tuổi và bà N cũng không có yêu cầu”. Mặt khác, tại biên bản ghi lời khai của ông S ngày 13/6/2023 trình bày: “vào ngày 21/11/2006 có sự việc lập biên bản về việc đo chia ranh đất là do bà N có đưa đơn lên ấp để yêu cầu hòa giải về việc bà N yêu cầu chia đất, sau hai hay ba lần hòa giải thì ông P đồng ý chia đất cho bà N nên ấp mới lập biên bản đo chia ranh đất vào ngày 21/11/2006, lúc đó hai bên đo chia đất là để chia đất cho bà N, đo phần đất mà ông X bán cho bà N và ông P”. Do đó, có cơ sở xác định bà N và ông P có cùng mua đất của ông X. Vì thế, nên ông P mới đồng ý chia cho bà N một phần đất được thể hiện trong biên bản đo chia ranh đất ngày 21/11/2006. Nguyên đơn và bị đơn cũng trình bày thống nhất là phần diện tích 616,475 m² trong biên bản đo chia ranh đất ngày 21/11/2006 có vị trí tại phần nhà bà N đang ở.

[4] Bị đơn ông P trình bày biên bản đo chia ranh đất ngày 21/11/2006 lúc đó ông có ký tên, nhưng ông không có đọc nội dung, nhưng lúc đó ông đồng ý chia đất cho bà N diện tích 616,475 m² để bà N cất nhà, ông chỉ cho cất ở chứ không phải cho luôn bà N, bà N chỉ ở không được bán. Nhưng nội dung của biên bản đo chia ranh đất ngày 21/11/2006 thì không có câu chữ nào thể hiện việc ông chỉ chia đất cho bà N cất nhà chứ không phải cho luôn, mà nội dung của biên bản thể hiện “ông P đồng ý trả lại phần đất cho mẹ là N số đất như sau. Qua thống nhất của mẹ và C1 và P: đồng ý trả số đất là: 616,475 m², ông P hẹn khi mẹ tôi cất nhà thì tôi sẽ tách làm bằng phán đất cho mẹ tôi”. Ngoài tài liệu chứng cứ mà ông P đã nộp thì ông không có tài liệu chứng cứ nào khác thể hiện biên bản đo chia ranh đất ngày 21/11/2006 là ông chỉ cho cất ở chứ không phải cho luôn bà N. Do đó, lời trình bày của ông P không có sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[5] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị L, anh M, anh CH đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn không đến và không có ý kiến gửi cho Tòa

án. Cho thấy chị L1, anh M, anh CH đã biết được yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Sau khi mua đất của ông X thì ông P là người đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện qua hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã CL, tỉnh Tiền Giang cung cấp thì thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.793 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05513 do UBND huyện CL cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009; thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05512 do UBND huyện CL cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009; thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05511 do UBND huyện CL cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009 và thửa đất số 10, tờ bản đồ số 6, diện tích 446 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05514 do UBND huyện CL cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009. Tuy là các thửa đất nêu trên cấp cho hộ gia đình nhưng xét về nguồn gốc đất thì do bà N và ông P cùng mua nên việc bà N yêu cầu chia phần diện tích đất tổng cộng 509,9 m² vẫn thấp hơn so với 1/2 diện tích đất trong tổng diện tích đất bà N cùng mua với ông P, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn. Từ khi mua đất của ông Xê đến nay thì cũng chỉ có bà N, ông P, bà L, chị L1, anh M, anh CH ở trên đất, ngoài ra thì không còn ai khác.

[7] Đối với tài sản trên đất tranh chấp gồm có:

[7.1] 01 phần chuồng heo có diện tích 10,2 m². Kết quả định giá của Hội đồng định giá là 3.070.200 đồng.

[2.2] 01 phần hàng rào có diện tích 6,9 m². Kết quả định giá của Hội đồng định giá là 1.469.700 đồng.

[7.3] Cây trồng trên đất theo Kết quả định giá của Hội đồng định giá thì: 03 cây dừa loại B1 có giá 5.280.000 đồng; 01 cây xoài loại B2 có giá 1.190.000 đồng; 07 cây mít loại D có giá 3.983.000 đồng; 06 cây mít loại C có giá 870.000 đồng; 19 cây mai vàng đường kính gốc lớn hơn hoặc bằng 20 cm công di dời là 14.820.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn tự nguyện bồi thường tài sản nêu trên cho bị đơn với số tiền là 32.500.000 đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8] Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/7/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu buộc ông P phải có trách nhiệm trả lại cho bà quyền sử dụng đất diện tích 1.322m² có giá trị tương đương khoảng 70.000.000 đồng, tọa lạc ấp 6, xã Tân Bình, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang nằm trong các thửa số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163m²; thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243m²; thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 179.3m² và thửa đất số 10, tờ bản đồ 6, diện tích 446m² do ông P đứng tên quyền sử dụng đất. Nhưng tại phiên tòa nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu đối với phần diện tích đất là 812,1 m², nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích mà nguyên đơn hiện đang ở theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy ngày 31/7/2023 diện tích 419,5 m² nằm trong thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.793 m² theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số H05513 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009; phần diện tích 69,6 m² nằm trong thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05512 do UBND huyện CL cấp cho hộ P vào ngày 09/3/2009 và phần diện tích 20,8 m² nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05511 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009 các thửa đất trên cùng tọa lạc ấp 6, xã Tân Bình, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà N. Xét, việc rút yêu cầu trên của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của bà N.

[9] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: công nhận phần diện tích 419,5 m² nằm trong thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.793 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05513 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009; phần diện tích 69,6 m² nằm trong thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05512 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009 và phần diện tích 20,8 m² nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05511 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009 các thửa đất trên cùng tọa lạc ấp 6, xã N1, thị xã N2, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà N.

[10] Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 419,5 m² nằm trong thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.793 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05513 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009; phần diện tích 69,6 m² nằm trong thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05512 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009 và phần diện tích 20,8 m² nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05511 do UBND huyện CL cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009 theo sơ đồ đo đạc ngày 31/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy theo quy định pháp luật.

[11] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá là 4.000.000 đồng, đã nộp xong.

[12] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[13] Xét đề nghị của phía người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận đề nghị của phía người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[14] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 32.500.000 đồng, nhưng do nguyên đơn bà N hiện tại 89 tuổi, theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 2 Luật người cao tuổi, nên bà Nén được miễn toàn bộ tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 166, Điều 169, Điều 203 Bộ luật Đất đai;

- Căn cứ Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 164, Điều 166, Điều 221 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử

1. Về dân sự:

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N đối với phần diện tích đất 812,1 m².

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận phần diện tích 419,5 m² nằm trong thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.793 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05513 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009; phần diện tích 69,6 m² nằm trong thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05512 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009 và phần diện tích 20,8 m² nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05511 do UBND huyện CL cấp cho hộ ông O vào ngày 09/3/2009 các thửa đất trên cùng tọa lạc tại ấp 6, xã N1, thị xã N2, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà N. Có tứ cận như sau:

- Phần diện tích 419,5 m² nằm trong thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7:

+ Hướng Đông giáp phần đất ông H.

+ Hướng Tây giáp đất ông P.

+ Hướng Nam giáp bà M1, bà T.

+ Hướng Bắc giáp đường Nam Cả Chuối, nhựa 3,5m.

- Phần diện tích 69,6 m² nằm trong thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7:

+ Hướng Đông giáp phần đất ông P.

+ Hướng Tây giáp đất ông P.

+ Hướng Nam giáp đất ông P.

+ Hướng Bắc giáp đất ông P.

- Phần diện tích 20,8 m² nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7:
- + Hướng Đông giáp phần đất ông P.
- + Hướng Tây giáp đất ông P.
- + Hướng Nam giáp đất ông P.
- + Hướng Bắc giáp đất ông P.

Có kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 31 tháng 7 năm 2023.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích thực tế sau khi đo đạc là diện tích 419,5 m² nằm trong thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.793 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05513 do UBND huyện CL cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009; phần diện tích 69,6 m² nằm trong thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05512 do UBND huyện CL cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009 và phần diện tích 20,8 m² nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05511 do UBND huyện CL cấp cho hộ ông P vào ngày 09/3/2009 theo sơ đồ đo đạc ngày 31/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã CL theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 4.000.000 đồng, đã nộp xong.

3. Về tài sản trên đất: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc bồi thường giá trị tài sản trên đất gồm: 01 phần chuồng heo có diện tích 10,2 m², 01 phần hàng rào có diện tích 6,9 m², 03 cây dừa loại B1; 01 cây xoài loại B2, 07 cây mít loại D, 06 cây mít loại C, 19 cây mai vàng đường kính gốc lớn hơn hoặc bằng 20 cm với số tiền 32.500.000 (Ba mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng).

4. Về án phí:

Bị đơn ông P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà N phải chịu 1.625.000 đ (Một triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 32.500.000 đồng. Do nguyên đơn bà N hiện tại 89 tuổi, theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 2 Luật người cao tuổi, nên bà N được miễn toàn bộ tiền án phí.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND thị xã Cai Lậy;
- Chi cục THADS thị xã Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Kim Thoa