

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NGHI LỘC
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số 16/2022/DSST.

Ngày 06-9-2022.

(V/v: yêu cầu công nhận quyền sử
dụng đất)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGHI LỘC, TỈNH NGHỆ AN**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đinh Loan Hòa

Các Hội thẩm nhân dân: ông Lê Quang Hòa, ông Nguyễn Xuân Vinh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Phan Thị Hải - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Lan Anh- Kiểm sát viên .

Trong ngày 06/9/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 28/2022/TLST- DS ngày 19/4/2022 về việc “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2022/QĐXX- ST ngày 29/7/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/QĐHPT-DSST ngày 17/8/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Nguyễn Quốc L; sinh năm 1966

Địa chỉ: xóm , xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị K; sinh năm: không xác định

Nơi cư trú cuối cùng: xóm P, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị H; sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị H; sinh năm 1971

Địa chỉ: xóm P, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Đều vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị M; sinh năm 1946. Địa chỉ: xóm Yh, xã N, huyện N , tỉnh Nghệ An

2. Anh Nguyễn Văn T; sinh năm 1971. Địa chỉ: xóm Y, xã N, huyện N , tỉnh Nghệ An

3. Bà Nguyễn Thị B; sinh năm 1968. Địa chỉ: xóm Y, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An.

4. Anh Nguyễn Văn H; sinh năm 1977. Địa chỉ: xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An.

5. Anh Nguyễn Văn D; sinh năm 1979. Địa chỉ: xóm thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ.

6. Bà Nguyễn Thị T; sinh năm 1975. Địa chỉ: xóm Q, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An.

7. Bà Nguyễn Thị T; sinh năm 1983. Địa chỉ: xóm 13, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An.

Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/4/2022 và các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Quốc L là nguyên đơn trong vụ kiện trình bày:

Năm 1994, ông có nhận chuyển nhượng một thửa đất là thửa số 149, tờ bản đồ số 05 tại xóm Phụng Sơn, xã Nghi Diên từ ông Nguyễn Văn Q có diện tích là 480m² với giá tiền 5.200.000 đồng. Khi đó, giữa ông và ông Q chỉ lập thủ tục viết tay với nhau. Hai bên giao nhận tiền và kí vào giấy nhưng hiện nay giấy đã mất. Vợ ông Q là bà Nguyễn Thị M cùng con trai là Nguyễn Văn T đều chứng kiến việc này. Nguồn gốc thửa đất trên là của bà Nguyễn Thị H (di ruột ông L) bán cho ông Q để ông Q làm nhà cho con trai (anh T) ở. Tuy nhiên sau khi mua một thời gian thì ông Q không muốn con ra ở riêng nên bán lại cho ông Nguyễn Quốc L.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Quốc L đã xây dựng vườn trại, nhà thờ và ổn định từ đó đến nay, không có ai tranh chấp. Đến năm 2000, thực hiện chủ trương kê khai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Quốc L không làm được vì thửa đất nguyên bản là của bà Nguyễn Thị H; việc mua bán, chuyển nhượng thửa đất đều viết tay và không qua chứng thực của chính quyền địa phương; các con trong diện thừa kế của bà H không kí vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông Nguyễn Quốc L làm đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng diện tích đất thuộc thửa 149, tờ bản đồ số 5 tại xóm P, xã N nói trên.

Theo lời khai nhận của các bên, bà Nguyễn Thị H có ba người con gồm:

1. Nguyễn Thị H, sinh năm 1959
2. Nguyễn Thị K, không xác định được năm sinh
3. Nguyễn Thị H, sinh năm 1971.

Tòa án tiến hành điều tra, xác minh và qua lời khai của người thân bà K thấy: bà Nguyễn Thị Kh đã bỏ nhà đi từ năm 1987 cho đến nay, gia đình, chính quyền địa phương không rõ tung tích, sống chết.

Bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H đều trình bày: thửa đất mà ông Nguyễn Quốc L đang yêu cầu công nhận quyền sử dụng nói trên nguyên là của mẹ các bà tức là bà Nguyễn Thị H. Bà Hg khẳng định trước đây có nghe bà H nói là đã bán cho ông L một khoảng đất giáp đất ông L nhưng không nhớ rõ thời gian, diện tích cũng như cụ thể việc mua bán ra sao và cả hai đều thừa nhận ông L đã sử dụng ổn định thửa đất đó từ trước đến nay. Trên thửa đất đó, trước kia có ngôi nhà nhỏ của mẹ các bà nhưng đã dỡ lấy ngói cho bà Hg. Bà Nguyễn Thị Hg, Nguyễn Thị H khẳng định không tranh chấp gì với thửa đất đó nhưng do không biết gì về việc mua bán nên không đồng ý kí vào các văn bản để ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn Dt, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Th là vợ con ông Nguyễn Văn Q đều khai nhận có nghe việc mua đất của bố mình với bà H cho anh T và sau đó bán lại ngay cho ông L nhưng cụ thể như thế nào thì không rõ.

Tại văn bản báo cáo nguồn gốc thửa đất tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã N cho biết: thửa đất do bà Nguyễn Thị H sử dụng vào mục đích đất ở từ trước ngày 18/12/1980. Từ năm 1995, ông Nguyễn Quốc L sử dụng ổn định cho đến nay.

Tại biên bản xem xét thẩm định và định giá tài sản thấy: Thửa đất hoàn toàn do ông Nguyễn Quốc L sử dụng từ năm 1995; ông L đã trồng cây lâu năm, xây dựng sân vườn, nhà thờ trên diện tích đất đó. Cụ thể: thửa 149, tờ bản đồ số 5 tại xóm P, xã N có diện tích 480m² nay theo số liệu đo đạc mới là thửa đất số 1127 tờ bản đồ 11 có diện tích 540m² có tứ cận:

- Phía Bắc giáp thửa 360 (nhà đất ông Nguyễn Quốc L) dài 29,19 m
- Phía Nam giáp thửa số 402 và 403 dài 1,25m + 15,56m + 16,40m
- Phía Đông giáp đường dài 17,57m
- Phía Tây giáp thửa 1224 và 1225 dài 17,28m.

Toàn bộ cây cối, công trình xây dựng và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Quốc L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Đây là tranh chấp công nhận quyền sử dụng đất được quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự; Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán thực hiện đúng các quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự, lập hồ sơ đầy đủ, đúng pháp luật. Mặc dù bị đơn cố tình vắng mặt theo giấy triệu tập của Tòa án- Thẩm phán, Hội đồng xét xử vẫn thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật và nội quy phiên tòa, tôn trọng Hội đồng xét xử.

Về đường lối giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015 để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

{ 1.} Về tố tụng:

- Các đương sự tranh chấp về quyền sử dụng đất. Tài sản và nơi thực hiện, xác lập giao dịch tại huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An nên theo quy định tại khoản 3 điều 26, điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Các đương sự được tổng đạt, niêm yết hợp lệ nhiều lần các văn bản tố tụng của Tòa án, thông báo phiên họp; quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng vẫn cố tình vắng mặt; Do vậy, Tòa án căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vắng mặt là đúng pháp luật.

{ 2.} Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố công nhận quyền sử dụng đất của mình đối với thửa số 149, tờ bản đồ số 05 tại xóm P, xã N (số liệu cũ).

Phía nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn thừa nhận thửa đất nguyên thổ là của bà Nguyễn Thị H (sau này gọi theo tên chồng là bà Nguyễn Thị H). Những năm trước 1994, bà H sinh sống trên mảnh đất đó ổn định. Tuy nhiên, bà đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Q. Sau đó ít lâu, ông L đã mua lại từ ông Q với giá 5.200.000 đ và sử dụng ổn định từ đó đến nay mà không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, khi ông làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không được vì các thủ tục mua bán giữa ông Q với bà H, giữa ông và ông Q đều thực hiện qua thỏa thuận miệng và không có chứng thực của địa phương. Do vậy, thửa đất vẫn mang tên bà H. Nay bà H đã chết nên các con bà H (bà H, bà H) là người trong hàng thừa kế lại không biết gì về việc mua bán trước đó nên không chịu ký vào các văn bản theo quy định để ông hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Ông Nguyễn Văn Q đã chết nhưng vợ và các con ông đều khẳng định việc mua bán trên là có thực và thừa nhận ông L sử dụng thửa đất trên ổn định từ năm 1994, 1995 đến nay.

Bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H cũng khẳng định thửa đất trên nguyên là của bà Nguyễn Thị H; Quá trình sinh sống đã lâu nên không nhớ chính xác nhưng có nghe mẹ nói đã bán cho ông L một khoảng đất giáp ranh với đất nhà ông L. Do các bà không biết gì về việc mua bán từ trước của mẹ, ông L cũng sử dụng thửa đất đó ổn định, các bà không có tranh chấp gì, không biết gì nên không ký vào các văn bản để ông L làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, xét về mặt hình thức: các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn Q; giữa ông Nguyễn Quốc L với ông Nguyễn

Văn Q đều thực hiện bằng miệng và thời gian đã lâu; Tuy nhiên, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận về nguồn gốc, về giao dịch, về thời điểm...và đều không có tranh chấp nên xác định là những giao dịch có thực. Cá nhân ông Nguyễn Quốc L đã nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên của bà Nguyễn Thị H từ ông Nguyễn Văn Q;

Do việc mua bán giữa ông Q và bà H không được qua chính quyền địa phương chứng thực nên hiện nay ông L không làm được thủ tục cấp giấy. Việc thửa đất vẫn mang tên bà Nguyễn Thị H và việc các con bà H (là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất) không chịu ký vào văn bản cho ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có thật tuy không có tranh chấp gì. Bản thân những người này cũng trình bày nội dung như trên, họ không tranh chấp mà không ký chỉ vì không rõ sự việc cụ thể nhưng họ thừa nhận việc ông Lầm được tiếp tục sử dụng thửa đất trên là phù hợp.

Xét các tài liệu thu thập được cũng như sự đồng thuận của phía bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nên thấy cần công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn Q và giữa ông Nguyễn Văn Q với ông Nguyễn Quốc L là có thực và đã được thực hiện hoàn tất. Để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn, nghĩ nên công nhận các giao dịch đó, chấp nhận yêu cầu, tạm giao cho nguyên đơn sử dụng thửa đất và đến cơ quan chức năng kê khai đăng ký quyền sử dụng là phù hợp.

Đối với trường hợp ông Nguyễn Đức L là người cũng đã có ý mua thửa đất trên trước khi ông L mua của ông Q, do họ không thực hiện giao dịch rõ ràng, không có nội dung gì liên quan, ảnh hưởng gì đến quyền và nghĩa vụ hay tranh chấp gì trong vụ án cũng như bà Nguyễn Thị T đã có lời khai không liên quan đến thửa đất tranh chấp này nên Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng.

Về án phí: Tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc L tự nguyện chịu phần án phí thay cho bà Nguyễn Thị Hg, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị K nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 147 và Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 117; 118; 119 của bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, 98, 99, 100, 101 và Điều 104 luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 về Lệ phí, án phí Tòa án;

Xử:

{1}Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc L; Tạm giao cho ông Nguyễn Quốc L quyền sử dụng đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 5 tại xóm P, xã N (nay theo số liệu đo đạc mới là thửa đất số 1127 tờ bản đồ 11 có diện tích 540m² tại xóm P, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An) có tứ cận:

- Phía Bắc giáp thửa 360 (nhà đất ông Nguyễn Quốc L) dài 29,19 m
- Phía Nam giáp thửa số 402 và 403 dài 1,25m + 15,56m+ 16,40m
- Phía Đông giáp đường dài 17,57m
- Phía Tây giáp thửa 1224 và 1225 dài 17,28m.

Toàn bộ cây cối, công trình xây dựng và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Quốc L.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Quốc L có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng kí quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

-Về án phí: Ông Nguyễn Quốc L thuận chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Nghi Lộc theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005238 ngày 19/4/2022. Ông L đã nộp đủ án phí.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Các bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKS ND huyện Nghi Lộc;
- Chi cục Thi hành án DS Nghi Lộc;
- Lưu Hs

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

Đinh Loan Hòa