

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRẮNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 112/2022/DS-ST.

Ngày 10-10-2022.

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
hợp đồng ủy quyền.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẮNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thư.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Quốc;

Ông Lê Đình Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thế Sự - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11-7-2022 và 10-10-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 327/2020/TLST- DS ngày 23 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2022/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2022; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* anh Lê Văn Th, sinh năm 1981; có mặt.

Cư trú tại: ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn:* anh Trần Minh H, sinh năm 1981; có mặt.

Cư trú tại: ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

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

1/ Chị Lê Thị TO, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2/ Chị Lê Thị G, sinh năm 1978; cư trú tại: ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3/ Anh Lê Thành N, sinh năm 1988; cư trú tại: ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

4/ Anh Lê Thành C, sinh năm 1990; cư trú tại: ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

5/ Chị Lê Thị K, sinh năm 1993; địa chỉ: Khu phố 6, phường Thái Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

6/ Anh Trần Văn Hc, sinh năm 1972;

7/ Anh Trần Minh Nh; sinh năm 1994;

8/ Chị Trần Ngọc D, sinh năm 1996.

Cùng cư trú tại: ấp XS, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Ông Hc, anh Nh, chị D vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

9/ Chị Lưu Thị DH, sinh năm 1984; cư trú tại: ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

10/ Anh Nguyễn Ngọc Tr, sinh năm 1978; cư trú tại: ấp TL, xã TX, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

11/ Văn phòng công chứng TC; địa chỉ: khu phố GH, phường T, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn anh Lê Văn Th trình bày:

Anh và anh Trần Minh H là anh em họ hàng với nhau, mẹ của anh là bà Nguyễn Thị H3 và cha của anh H là ông Trần Văn Đ3 là anh em cùng mẹ khác cha. Cha, mẹ của anh là ông Lê Đức Th5 (1951-1998) và bà Nguyễn Thị H3 (1954-2019) có tất cả 07 người con bao gồm:

1/ Chị Lê Thị V (đã chết năm 2011), có chồng là ông Trần Văn Hc và có hai con là Trần Minh Nh và Trần Ngọc D.

2/ Chị Lê Thị TO.

3/ Chị Lê Thị G.

4/ Anh là Lê Văn Th.

5/ Anh Lê Thành N.

6/ Anh Lê Thành C.

7/ Chị Lê Thị K.

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông bà ngoại của anh là cụ Nguyễn Thị L1 (đã chết năm 1995) và cụ Phạm Văn Th7 (đã chết năm nào không nhớ). Trước đây cụ L1, cụ Th7 có tạo lập được một phần đất có tổng diện tích khoảng

11.000 m² tọa lạc tại ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng. Khi cụ L1 còn sống, cụ L1 đã chia cho bà H3 một phần đất ruộng đen có diện tích khoảng 2.500 m², một phần đất ruộng khoảng 2.500 m² (hiện thuộc thửa 413, 414) và một phần đất nhà có diện tích khoảng 1.000 m² (hiện thuộc thửa 383), trên đất có căn nhà của cụ L1 cùng chung sống với bà H3. Vào khoảng năm 1987-1988, con riêng của cụ L1 là ông Trần Văn Đ3 về xin cụ L1 cho ở trên phần đất này và cụ L1 có chia cho ông Đ3 một phần đất ruộng có diện tích khoảng 6000 m² – 7000m² và một phần đất để xây nhà ở có diện tích khoảng 1.000 m² hiện thuộc thửa 383, liền kề với căn nhà của cụ L1.

Sau khi được cụ L1 chia đất thì bà H3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ruộng tại thửa 413, 414 và sau đó bà H3 đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất ruộng này cho bà Nguyễn Thị Y và bà Nguyễn Thị Y2. Đối với phần đất có căn nhà của cụ L1 thì bà H3 chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H3 nghĩ rằng căn nhà này đã được cụ L1 cho bà H3 và bà H3 trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông Đ3 cũng đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được cụ L1 chia. Vào khoảng năm 2004-2005, do bà H3 có hoàn cảnh khó khăn nên chính quyền địa phương đã xây dựng một căn nhà đại đoàn kết cho bà H3 sinh sống. Căn nhà này được xây dựng trên nền căn nhà mà cụ L1 đã từng sống lúc sinh thời. Vào khoảng năm 2012-2013, bà H3 đi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có căn nhà mà bà H3 đang sinh sống thì được biết anh H đã tiến hành đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa 383, tờ bản đồ 50, bao gồm cả phần đất có căn nhà của bà H3 đang trực tiếp sử dụng. Do đó, xảy ra tranh chấp đến nay.

Tại đơn khởi kiện, anh yêu cầu anh H trả lại cho anh quyền sử dụng phần đất có diện tích khoảng 369,2 m² thuộc một phần thửa 383 để gia đình anh tiếp tục sử dụng.

Nay anh thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu anh H trả lại và làm thủ tục tách thửa, sang tên cho anh em của anh quyền sử dụng đất diện tích 362,7 m² trong thửa 383, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; đồng thời, yêu cầu huỷ một phần Hợp đồng uỷ quyền đề ngày 23-12-2021 giữa anh H và anh Tr đối với diện tích đất 362,7 m² trong thửa 383, tờ bản đồ số 50.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn – anh Trần Minh H trình bày:

Anh thống nhất với ý kiến của anh Th về quan hệ họ hàng giữa anh và anh Th. Phần đất tranh chấp có diện tích 362,7 m² trong thửa 383, tờ bản đồ số 50 hiện anh đã được Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Trảng Bàng) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 819438 ngày 27-9-2012.

Phần đất tranh chấp này có nguồn gốc là do cụ L1 để lại và cụ L1 đã chia cho cha ruột của anh là ông Trần Văn Đ3 vì ông Đ3 chung sống cùng cụ L1 trên phần đất này từ khi ông Đ3 còn nhỏ, trước khi cụ L1 chung sống với cụ Th7. Khi còn nhỏ thì bà H3 sống chung với cụ L1, khi bà H3 lập gia đình thì theo sống cùng chồng tại địa phương khác, đến sau này vào năm nào không nhớ thì bà H3 quay về sống cùng cụ L1. Khi cụ L1 còn sống đã chia đất cho các con mỗi người một phần, cụ thể:

+ Chia cho ông Đ3 một phần đất có diện tích khoảng 7.000 m², trong đó có một nền nhà của cụ L1 (hiện thuộc thửa 383) vì trước đây toàn bộ phần đất này là đất ruộng, chỉ có một nền nhà của cụ L1 sống chung với bà H3. Sau khi được chia đất thì vào khoảng năm 1994, ông Đ3 đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm toàn bộ thửa 383. Sau khi ông Đ3 chết, gia đình anh đã tự thỏa thuận phân chia thừa kế, trong đó anh được hưởng 01 phần bao gồm phần đất tại thửa 383 và anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2012 đến nay.

+ Chia cho bà H3 một phần đất ruộng có diện tích khoảng 25 cao, liền kề với phần đất mà ông Đ3 được chia (bà H3 đã chuyển nhượng phần đất này cho bà Y và bà Y2) và một phần đất ruộng đen khoảng 50 cao (có vị trí phía sau phần đất đang tranh chấp).

Anh xác định phần đất diện tích 362,7 m² trong thửa 383, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh là do cụ L1 đã chia cho ông Đ3 và ông Đ3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1994. Khi ông Đ3 còn sống thì ông Đ3 chỉ cho bà H3 ở nhờ trên phần đất này vì bà H3 cũng đã được cụ L1 chia cho các phần đất khác nhưng bà H3 đều đã chuyển nhượng cho người khác. Khi Nhà nước xây căn nhà đại đoàn kết cho bà H3 sinh sống để thờ cúng cụ L1, ông Đ3 đồng ý cho bà H3 sống trong căn nhà này đến hết đời bà H3 nhưng không đồng ý sang tên cho bà H3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông Đ3 chết (năm 2005) thì bà H3 bắt đầu tranh chấp quyền sử dụng đất đối với mẹ của anh là bà Chuột nhưng không thành. Sau khi bà H3 chết thì anh Th tranh chấp với anh đến nay. Nay anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh Th, anh chỉ đồng ý chia cho anh Th cùng các con của bà H3 ½ diện tích 362,7 m² này (là phần đất trống), không đồng ý chia cho anh Th toàn bộ diện tích 362,7 m²

Vào ngày 23-12-2021, anh và anh Nguyễn Ngọc Tr có thỏa thuận ký kết Hợp đồng ủy quyền với nội dung anh ủy quyền cho anh Tr được quyền sử dụng đất tại thửa 383, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do anh đứng tên vì anh có vay tiền của anh Tr và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Tr để đảm bảo khoản vay này. Vào ngày 30-9-2022, anh và anh Tr đã lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền đề ngày 23-12-2021, hiện tại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh trực tiếp quản lý, không cầm cố, thế chấp hoặc giao cho

cá nhân, tổ chức nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Lê Thành N trình bày: anh thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của anh Th. Anh không có ý kiến gì thêm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Lê Thị TO, chị Lê Thị G, anh Lê Thành C, chị Lê Thị K cùng trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của anh Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Trần Văn Hc trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: anh là chồng của bà Lê Thị V (đã chết năm 2011), ông và bà Vẹn có 02 người con gồm Trần Minh Nh và Trần Ngọc D. Phần đất hiện tại anh Th tranh chấp với anh H có nguồn gốc là do cụ L1 chia cho bà H3 và bà H3 đã sử dụng ổn định, lâu dài. Sau khi bà H3 chết thì anh Th tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất này đến nay. Nay anh không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Trần Minh Nh, chị Trần Ngọc D cùng trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: thống nhất với lời trình bày và ý kiến của ông Hc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị DH trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: chị là vợ của anh H. Phần đất anh Th đang tranh chấp với anh H có nguồn gốc là do cụ L1 để lại cho ông Đ3 và ông Đ3 để lại cho anh H. Nay chị thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của anh H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Ngọc Tr trình bày: anh không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp giữa anh Th và anh H, anh từ chối tham gia tố tụng và không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng TC: ngày 23 tháng 12 năm 2021, tại Trụ sở Văn phòng công chứng TC, ông Trần Minh H lập Hợp đồng ủy quyền với ông Nguyễn Ngọc Tr đối phần đất 1.563,8 m² thửa 383, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 819438, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05219 do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27-9-2012, anh Trần Minh H đứng tên. Hai bên giao kết Hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, việc giao kết Hợp đồng là tự nguyện, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, thửa đất giao dịch tại thời điểm công chứng do anh Trần Minh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Công chứng viên Trịnh Văn Chệt đã Công chứng hợp đồng ủy quyền này, số 5851, ngày 23-12-2021 là đúng theo quy định tại Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 41, 42 của Luật công chứng năm 2014.

Đối với yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần Hợp đồng ủy quyền công chứng

giữa ông Trần Minh H và ông Nguyễn Ngọc Tr: Văn phòng công chứng TC đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ, chứng cứ, quá trình tranh tụng và quy định của pháp luật để xét xử đúng quy định.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: căn cứ vào Điều 166, Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn Th về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với anh Trần Minh H. Phần đất có diện tích 362,7 m² trong thửa 383, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của Lê Văn Th, Lê Thị TO, Lê Thị G, Lê Thành N, Lê Thành C, Lê Thị K, Trần Văn Hc, Trần Minh Nh, Trần Ngọc D.

Đình chỉ yêu cầu của anh Lê Văn Th về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng ủy quyền đề ngày 23-12-2021 giữa anh Trần Minh H và anh Nguyễn Ngọc Tr.

Về án phí: các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: chị TO, chị G, anh C, chị K, ông Hc, anh Nh, chị D, chị DH, anh Tr và đại diện Văn phòng công chứng TC cùng vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: anh Lê Văn Th yêu cầu anh Trần Minh H trả lại phần đất có diện tích 362,7 m² trong thửa 383, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu hủy một phần hợp đồng ủy quyền đề ngày 23-12-2021 giữa anh Trần Minh H và anh Nguyễn Ngọc Tường đối với diện tích

362,7 m² trong thửa 383, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

2.1. Phần đất tranh chấp qua đo đạc, xem xét thẩm định thực tế có diện tích 362,7 m² trong thửa 383, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; hiện do anh Trần Minh H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 819438 ngày 27-9-2012. Trên đất có 01 căn nhà đại đoàn kết do Hội Nông dân xã Lộc Hưng, huyện Trảng Bàng (nay là phường Lộc Hưng, thị xã Trảng Bàng) xây tặng cho bà Nguyễn Thị H3 vào khoảng năm 2001 và một số công trình kiến trúc, cây trồng khác gắn liền với đất.

2.2. Về nguồn gốc đất tranh chấp: trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh Th và anh H đều xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là do cụ Nguyễn Thị L1 để lại. Cụ L1 là mẹ ruột của ông Trần Văn Đ3 (đã chết năm 2005) và bà Nguyễn Thị H3 (đã chết năm 2019). Phần đất tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Trảng Bàng) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00805QSĐĐ/2 ngày 16-9-1994 cho ông Trần Văn Đ3 đứng tên. Sau khi ông Đ3 chết vào năm 2005 thì đến ngày 27-9-2012, anh H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 819438, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05219 do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh cấp đối với toàn bộ thửa 383, bao gồm phần đất đang tranh chấp.

2.3. Về quá trình sử dụng phần đất tranh chấp:

Vào khoảng năm 1989-1990, cụ L1 đã chia đất cho tất cả các con của cụ L1 trong đó có ông Trần Văn Đ3 và bà Nguyễn Thị H3 mỗi người một phần. Sau khi được chia đất thì ông Đ3 và bà H3 đã nhận đất để sử dụng, riêng đối với phần đất hiện đang tranh chấp có diện tích 362,7 m² trong thửa 383, trên đất có căn nhà của cụ L1 thì vẫn do cụ L1 trực tiếp quản lý, sử dụng. Bà H3 là con ruột của cụ L1, sau thời gian theo sống cùng gia đình chồng thì bà H3 quay về ấp Lộc Trung để chung sống cùng cụ L1 trên phần đất đang tranh chấp. Sau khi cụ L1 chết vào năm 1995 thì bà H3 là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này đến năm 2019 bà H3 chết thì các con của bà H3 là người quản lý, sử dụng phần đất này.

Vào năm 2001, do xem xét thấy bà H3 có hoàn cảnh khó khăn và là người thờ cúng cụ L1 là “Bà Mẹ Việt Nam anh hùng” nên chính quyền địa phương đã vận động xây tặng cho bà H3 một căn nhà đại đoàn kết trên phần đất này. Tại thời điểm chính quyền địa phương tiến hành xây tặng căn nhà cho bà H3 thì ông Đ3 vẫn còn sống và không ngăn cản việc xây dựng căn nhà này. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh H thừa nhận ông Đ3 cũng đồng ý việc xây dựng căn nhà đại đoàn kết cho bà H3. Như vậy, tuy ông Đ3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất vào năm 1994 nhưng thực tế ông Đ3 không trực tiếp sử dụng phần đất hiện đang tranh chấp này mà phần đất này do cụ L1 và bà H3 là người trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định đến nay là trên 30 năm, được chính quyền địa phương xây tặng một căn nhà đại đoàn kết để sinh sống; khi ông Đ3 còn sống cũng không ngăn cản, tranh chấp gì với bà H3. Anh H cho rằng ông Đ3 chỉ đồng ý cho bà H3 sinh sống trên phần đất này đến khi bà H3 chết, tuy nhiên anh H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình là có cơ sở nên không có để chấp nhận.

Mặt khác, sau khi ông Đ3 chết thì đến năm 2012, anh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa 383, bao gồm phần đất đang tranh chấp. Tuy nhiên, vào năm 2013 thì gia đình bà H3 tiếp tục xây thêm nhà bếp và nhà vệ sinh nhưng anh H cũng không tranh chấp, ngăn cản. Đồng thời, qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện tại hướng Bắc của phần đất tranh chấp (giáp ranh với phần đất còn lại của anh H tại thửa 383) có 05 trụ xi măng được bà H3 xây dựng song song với 01 bức tường gạch không tô, cao khoảng 30 cm do anh H tự xây dựng trên phần đất liền kề với phần đất tranh chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh H trình bày bờ tường gạch này do anh xây dựng để gia đình anh đổ đất, nâng nền phần đất anh đang sử dụng liền kề với phần đất đang tranh chấp. Sau khi anh xây bờ tường thì bà H3 đã xây 05 trụ xi măng song song với bờ tường mà anh đã xây nhưng anh cũng không ngăn cản, tranh chấp gì với bà H3. Như vậy cho thấy tuy giữa bà H3 và gia đình anh H có tranh chấp kéo dài nhiều năm nhưng cả hai gia đình đã tự xây dựng các công trình (gồm bờ tường, trụ xi măng) để làm đường biên phân định ranh đất giữa hai gia đình và hai gia đình đã sử dụng ổn định, liên tục đến nay.

Do đó, căn cứ vào nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất, có căn cứ để xác định phần đất tranh chấp có diện tích 362,7 m² trong thửa 383, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh và các tài sản gắn liền với đất là tài sản của bà Nguyễn Thị H3 để lại nên hàng thừa kế thứ nhất của bà H3 bao gồm chị TO, chị G, anh C, chị K, ông Hc, anh Nh, chị D được quyền tiếp tục sử dụng, sở hữu. Vì vậy, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Th, công nhận cho hàng thừa kế thứ 1 của bà H3 (gồm chị TO, chị G, anh C, chị K, ông Hc, anh Nh, chị D) quyền sử dụng phần đất có diện tích 362,7 m² trong thửa 383, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, hiện do anh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Đối với Hợp đồng ủy quyền đề ngày 23-12-2021:

Ngày 23 tháng 12 năm 2021, anh H đã lập Hợp đồng ủy quyền với anh Nguyễn Ngọc Tr đối phần đất 1.563,8 m² thuộc thửa 383, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 819438, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05219 do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27-9-2012, anh Trần Minh H đứng tên.

Tại phiên tòa, anh H giao nộp một “Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền” đề ngày 30-9-2022 giữa anh Trần Minh H và anh Nguyễn Ngọc Tr. Hợp đồng này được công chứng theo quy định và có nội dung hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền đề ngày 23-12-2021 giữa anh H và anh Tr. Đồng thời, anh H xuất trình bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 819438, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05219 do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27-9-2012, anh Trần Minh H đứng tên cho Hội đồng xét xử xem xét và anh H khẳng định hiện tại anh là người trực tiếp quản lý bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, không cầm cố, thế chấp hay giao cho cá nhân, tổ chức khác dưới bất cứ hình thức nào. Do đó, hiện tại Hợp đồng ủy quyền đề ngày 23-12-2021 đã được hủy bỏ và anh Th cũng tự nguyện rút lại yêu cầu hủy một phần Hợp đồng ủy quyền đề ngày 23-12-2021 nên Hội đồng xét xử ghi nhận, không đặt ra giải quyết.

[4] Như phân tích trên thì đề nghị của Viện kiểm sát về quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: anh Th đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 5.450.000 (năm triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng. Do yêu cầu khởi kiện của anh Th được chấp nhận nên anh H phải chịu 5.450.000 (năm triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Anh H có nghĩa vụ trả lại cho anh Th số tiền 5.450.000 (năm triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng này.

[6] Án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Anh Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Anh H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tranh chấp về quyền sử dụng đất của anh Th được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228, Điều 244, Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 166, 651, 652 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn Th về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với anh Trần Minh H.

2. Những người thừa kế của bà Nguyễn Thị H3 bao gồm: anh Lê Văn Th, chị Lê Thị TO, chị Lê Thị G, anh Lê Thành N, anh Lê Thành C, chị Lê Thị K, anh Trần Văn Hc, anh Trần Minh Nh, chị Trần Ngọc D được quyền sử dụng phần đất có diện tích 362,7 m² trong thửa 383, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh và các tài sản gắn liền với đất; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 819438, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05219 ngày 27-9-2012, do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh cấp, anh Trần Minh H đứng tên. Đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đường đất, dài 12,85 m;
- Phía Tây giáp phần còn lại của thửa 383, dài 10,03 m + 0,9 m;
- Phía Nam giáp đất bà Y đang sử dụng, dài 29,5 m;
- Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 383, dài 31,5 m.

(Kèm theo sơ đồ).

3. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 819438, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05219 ngày 27-9-2012, do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh cấp, anh Trần Minh H đứng tên. Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Văn Th, chị Lê Thị TO, chị Lê Thị G, anh Lê Thành N, anh Lê Thành C, chị Lê Thị K, anh Trần Văn Hc, anh Trần Minh Nh, chị Trần Ngọc D theo quyết định của bản án này.

4. Đình chỉ yêu cầu của anh Lê Văn Th về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng ủy quyền đề ngày 23-12-2021 giữa anh Trần Minh H và anh Nguyễn Ngọc Tường đối với diện tích 362,7 m² trong thửa 383, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp L, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

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

Anh H có nghĩa vụ phải thanh toán lại cho anh Th số tiền 5.450.000 (năm triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Án phí:

Anh Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh Th 10.000.000 (mười triệu) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014875 ngày 23 tháng 11 năm 2020 và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026745 ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Anh H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

7. Quyền kháng cáo: anh Th, anh H, anh N có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

8. 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Trảng Bàng;
- Chi cục THADS thị xã Trảng Bàng;
- Lưu: Án văn, hồ sơ vụ án.

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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Thị Minh Thư