

Bản án số: 22/2022/DS-ST

Ngày: 28-7-2022

*(Về việc: Tranh chấp quyền
sử dụng đất)*

**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 Phạm Phong Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Viêt Sáu

2. Bà Lê Thị Kiều Thu.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Ngô Thái Hà - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Mỹ Thuận – Kiểm sát viên.

Vào lúc 08 giờ 00 phút, ngày 28 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 244/2019/TLST- DS ngày 04 tháng 9 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 135/2022/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Trần A, sinh năm: 1935

Trú tại: khu phố 2, phường B, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

* **Bị đơn:** Bà Phạm Thị C, sinh năm: 1940

Trú tại: khu phố 2, phường B, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C tham gia tố tụng: Ông Lý Thành D, sinh năm: 1977 - Trú tại: khu phố 2, phường B, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

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

- Ông Lý Thành D, sinh năm: 1977

- Ông Lý Thành E, sinh năm: 1970

- Ông Lý Thành F, sinh năm: 1972

- Bà Lý Thị Hồng G, sinh năm: 1974

Cùng trú tại: khu phố 2, phường B, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông E, ông F và bà G tham gia tố tụng:
Ông Lý Thành D.

Tại phiên tòa có mặt ông Trần A và ông Lý Thành D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần A trình bày:*

Ông ngoại ông Trần A là Huỳnh Sanh H trước năm 1976 là người sở hữu nhà đất thuộc khu phố 2, phường I, TP. Phan Thiết trên diện tích 1.200m² đất ở nay thuộc khu phố 2, phường I, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Năm 1980 ông Trần A đi vào Vũng Tàu làm huấn luyện bóng đá và võ thuật, diện tích đất này để trống. Ông Trần A và ông Lý Thành J là người thân với nhau, do vợ chồng ông J, bà Phạm Thị C không có nhà ở nên ông J xin ông Trần A ở nhờ trên đất. Năm 1982 khi ông Trần A từ Vũng Tàu về thăm nhà, ông J có nhờ viết giấy giao đất cho ông quản lý để ông hợp thức việc sử dụng ở địa phương. Ông Trần A đã viết giấy nội dung giao đất cho ông J, bà C sử dụng, nếu sau này ông Trần A về lại Phan Thiết thì ông Trần A cho ông J một nửa. Ông J giữ giấy này để hợp thức hoá việc làm nhà, ông J đưa cho ông Trần A 50 đồng tiền đi tàu xe.

Sau này ông Trần A bị mù và về lại sinh sống ở phường Phú Trinh, TP. Phan Thiết, tuy nhiên đất này bị giải toả nên ông Trần A không còn nhà ở. Ông Lý Thành J là người không giữ lời trả toàn bộ đất, tuy nhiên ông J còn chút ân tình, đã cho lại ông Trần A một miếng đất có cạnh 7,6m x 16,8m, diện tích 127,68m² đất ở trong khuôn viên đất mà trước đây ông Trần A giao cho ông J để ông Trần A làm nhà ở. Ông J đề nghị ông Trần A làm giấy và ông ký vào Giấy cho đất ngày 04/10/2012. Ông Trần A đã quản lý, cắm cọc ranh giới, sử dụng ổn định đến nay.

Nay ông J chết, vợ ông J là bà C đòi lại đất, xây vòng thành rào lô đất ông J đã cho ông. Hai bên tranh chấp đã được UBND phường hòa giải. Tại Biên bản hoà giải ngày 07/01/2019 do Ủy ban nhân dân phường I lập thì ông Lý Thành D là người đại diện uỷ quyền cho bà C (ông D là con bà C, ông J) trình bày chữ ký trong Giấy cho đất ngày 04/10/2012 là của cha Lý Thành J, tuy vậy ông D vẫn không đồng ý giao đất cho ông Trần A và việc hoà giải không thành.

Ông Trần A có đơn khởi kiện đến Tòa án TP. Phan Thiết yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên ông Trần A được quyền sử dụng thửa đất có diện tích 127,68m² đất ở (cạnh ngang 7,6m, dài 16,8m) tọa lạc tại khu phố 2, phường I, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận theo Giấy cho đất ngày 04/10/2012, đất có tứ cận phía Bắc giáp gò mả gia tộc họ Huỳnh, phía Nam giáp đường hẻm, phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Sáu, phía Tây giáp đất ông Lý Thành J.

Tại phiên tòa ông A trình bày ông vẫn giữ nguyên ý kiến chấm dứt việc uỷ quyền cho ông Trần Văn Đạt như trong quá trình giải quyết vụ án ông đã khai.

Sức khỏe của ông hoàn toàn bình thường, minh mẫn, sáng suốt, nghe rất rõ. Ông chỉ không nhìn thấy nhưng có sự giúp sức của bà Châu Thị Xí là người chung sống với ông làm chứng cho ông trong suốt thời gian diễn ra phiên tòa cho đến khi kết thúc phiên tòa. Tại phiên tòa, ông A khai, trong giấy cho đất có diện tích 127,68m² nhưng khi đo đạc thực tế theo sự chỉ ranh của ông Trần Văn Đạt là 95,8m². Từ năm 2012 đến nay đất này vẫn do bà C quản lý và sử dụng, ông không quản lý, sử dụng đất cũng như không có H sản trên đất. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng 95,8m² đất.

** Theo bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Lý Thành D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị C trình bày:*

Cha mẹ ông Lý Thành D sinh được bốn người con, gồm: Lý Thành E, Lý Thành F, Lý Thị Hồng G và Lý Thành D. Ông Lý Thành J chết năm 2017.

Cha mẹ ông Lý Thành D không cho ông A đất. Nếu ông A cho rằng cha mẹ ông Lý Thành D cho đất thì lúc cha ông Lý Thành D còn sống ông không đi kiện mà chờ cha ông Lý Thành D chết mới kiện đòi lại đất.

Đối với giấy cho đất ngày 4/10/2012 ông Lý Thành D chỉ thấy chữ ký hơi giống chữ ký của cha ông Lý Thành D nên ông Lý Thành D mới nói đó là chữ ký của ba ông Lý Thành D, còn đó có phải thực sự là chữ ký của ba ông Lý Thành D hay không thì chỉ có ba ông Lý Thành D mới xác định được nhưng hiện nay ba ông Lý Thành D đã chết, nay ông A cho rằng đó là chữ ký của ba ông Lý Thành D thì ông Lý Thành D đề nghị ông chứng minh đó là chữ ký của ba ông Lý Thành D.

Đất cha mẹ ông Lý Thành D đang quản lý, sử dụng từ khi ông D chưa sinh ra đến nay có diện tích tổng khoảng 1.200m² (bao gồm cả diện tích ông A đang tranh chấp). Gia đình ông Lý Thành D có đăng ký, kê khai đất tại UBND phường Phú Thủy, có quy chủ đứng tên cha mẹ ông Lý Thành D. Diện tích đất hiện nay ông Trần A đang tranh chấp thì trước đến nay ông A không quản lý, sử dụng đất này mà gia đình ông Lý Thành D vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng từ xưa cho đến nay và đã xây vòng thành bao quanh đất. Ông Lý Thành D xác định đây là đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông.

Gia đình ông Lý Thành D không đồng ý theo yêu cầu của ông Trần A, giấy cho đất ông A cung cấp là bản viết tay, không có chính quyền địa phương xác nhận nên không có giá trị pháp lý và hơn nữa chữ ký trong giấy cho đất không phải chữ ký của cha ông Lý Thành D.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lý Thành E, Lý Thành F, Lý Thị Hồng G và Lý Thành D cùng chung ý kiến với bị đơn bà Phạm Thị C đã trình bày nêu trên.*

** Ngày 13 tháng 02 năm 2020, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc đối với đất đang tranh chấp thể hiện như sau:*

- Về đất đai: Đo đạc thửa đất số 312, tờ bản đồ số 27 (tách ra từ thửa 91, tờ

bản đồ số 14, Nghị định 60/CP) và phần đất tranh chấp theo đề án 920.

- Về đo đạc thực tế theo sự chỉ ranh của ông Trần Văn Đạt (đại diện cho ông Trần A) thì diện tích đất tranh chấp là $95,8\text{m}^2$; đo theo sự chỉ ranh của ông Lý Thành D (đại diện cho bà Phạm Thị C) có diện tích $446,2\text{m}^2$ ($350,4\text{m}^2 + 95,8\text{m}^2$), trong đó có $95,8\text{m}^2$ đất đang tranh chấp, bà C có xây dựng tường rào dài 30,95m (bằng gạch lóc, lưới B40, cao trên 1,5). Tứ cận thửa đất tranh chấp Bắc giáp đất nghĩa địa; Nam giáp đường đất; Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Sáu; Tây giáp đất ông Lý Thành D.

(Có kèm theo Trích lục bản đồ vị trí thửa đất tranh chấp do Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ khảo sát và đo đạc HTB đo vẽ ngày 13/02/2020);

** Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có văn bản hỏi UBND thành phố Phan Thiết cho biết như sau:*

Tại văn bản số 3484/UBND-TH ngày 23/6/2021, UBND thành phố Phan Thiết trả lời về việc xây dựng tường rào dài 30,95m không được phép tồn tại do: Căn cứ Điều 89 Luật Xây dựng thì công trình hàng rào không thuộc đối tượng miễn Giấy phép xây dựng, cho nên việc xây dựng tường rào dài 30,95m không có giấy phép xây dựng nên sẽ không được tồn tại; Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đương sự trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất được Tòa án giải quyết, nếu không còn tranh chấp thì được xem xét lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 99, khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Tại văn bản số 971/UBND-TH ngày 02/3/2021, UBND thành phố Phan Thiết trả lời: Theo bản đồ 60/CP thì diện tích đất đang tranh chấp $95,8\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất 91, tờ bản đồ số 14, diện tích $1.115,1\text{m}^2$, còn theo bản đồ 920 thuộc thửa số 312, tờ bản đồ số 27 (tách ra từ thửa số 91), diện tích $447,0\text{m}^2$ (trong đó có diện tích $95,8\text{m}^2$) hiện nay đất tranh chấp không nằm trong diện quy hoạch giải tỏa.

** Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử, xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các H liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn ông Trần A khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 127,68m², nhưng tại phiên tòa ông A chỉ yêu cầu công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế là 95,8m² là của ông. Ngược lại, bà Phạm Thị C cho rằng đây là đất của gia đình bà. Nên xác định đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Việc tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Phan Thiết hòa giải nhưng không thành. Như vậy, Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết thụ lý giải quyết là đúng với quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 202, Điều 203 Luật đất đai.

[2] Diện tích đất ông Trần A đang tranh chấp với bà Phạm Thị C là 95,8m², ở khu phố 2, phường B, thành phố Phan Thiết. Diện tích đất này thuộc một phần thửa đất 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.115,1 m² đất màu, quy chủ bà Phạm Thị C. Còn theo Bản đồ 920, thuộc thửa đất số 312, tờ bản đồ số 27 (tách ra từ thửa số 91), diện tích 447,0m² (trong đó có diện tích 95,8m²). Trên đất bà C có xây dựng tường rào dài 30,95m(bằng gạch lóc, lưới B40, cao trên 1,5).

[3] Xét yêu cầu của ông Trần A, Hội đồng xét xử căn cứ vào các H liệu, chứng cứ thu thập có tại hồ sơ vụ án xét thấy:

Theo ông A khởi kiện cho rằng, ông Lý Thành J và bà Phạm Thị C đã cho ông A đất, có diện tích 127,68m²(dài 16,8m, ngang 7,6m), đo thực tế theo sự chỉ ranh của ông Trần Văn Đạt (đại diện cho ông A) là 95,8m², tại khu phố 2, phường B, thành phố Phan Thiết. Hai bên có lập Giấy cho đất viết tay vào ngày 4/10/2012, giấy này có chữ ký của người làm chứng ông Huỳnh Sanh Chín. Trong Giấy cho đất có ghi tên vợ ông J là bà Phạm Thị C, tuy nhiên trong giấy không thể hiện có chữ ký của bà C, nay bà C cũng không thừa nhận có việc cho ông A đất vào năm 2012.

Xét H liệu, chứng cứ do ông A cung cấp nhận thấy: Vào thời điểm năm 2012 ông J và bà C là người đang sử dụng đất và ông bà chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng diện tích đất đang sử dụng. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, người sử dụng đất được thực hiện các quyền tặng cho quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và khoản 1 Điều 168 Luật đất đai 2013 quy định người sử dụng đất được quyền tặng cho quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận. Như vậy, căn cứ vào quy định của Luật đất đai thì ông J không được quyền tặng cho đất. Do vậy, thỏa thuận tặng cho trên là trái quy định của pháp luật nên sẽ không được pháp luật bảo vệ và công nhận. Hơn nữa, Giấy cho đất viết tay do ông A cung cấp hiện nay không được bà C là người đang quản lý, sử dụng đất và được quy chủ trên bản đồ địa chính thừa nhận và bà C cũng không thừa nhận chữ ký và chữ viết tên của ông J là do ông J viết ra. Ông A không chứng minh được chữ ký và chữ viết tên của ông J trong Giấy cho đất ngày 04/10/2012 là do ông J viết ra. Ngoài giấy cho đất này ra ông A không cung cấp được H liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh có việc cho đất. Hơn nữa, ông

A khai ông không quản lý, sử dụng đất từ năm 2012 đến nay, trên đất không có H sản nào của ông A. Trong khi đó bà C sử dụng đất đã được quy chủ trên bản đồ địa chính 60/CP và đề án 920 của UBND phường B. Trên đất bà C có xây dựng tường rào dài 30,95m(bằng gạch lóc, lưới B40, cao trên 1,5). Nay được UBND phường B và UBND thành phố Phan Thiết có văn bản xác nhận diện tích đất ông Trần A đang tranh chấp với bà Phạm Thị C là 95,8m², ở khu phố 2, phường B, thành phố Phan Thiết, là thuộc một phần thửa đất 91, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.115,1 m² đất màu, quy chủ bà Phạm Thị C. Còn theo Bản đồ 920, thuộc thửa đất số 312, tờ bản đồ số 27 (tách ra từ thửa số 91), diện tích 447,0m².

Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu của ông A không được Tòa án chấp nhận.

[4] Trong vụ án này, ông Trần A không yêu cầu Tòa án định giá theo giá thị trường và ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông nên Tòa án không xem xét giá trị quyền sử dụng đất nên không cần thiết phải định giá đất tranh chấp.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn Đạt là người đại diện theo ủy quyền của ông A đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng và tiền đo đạc đất là 4.680.000 đồng. Tổng cộng 5.680.000 đồng. Nay do yêu cầu của ông Trần A không được chấp nhận nên ông A phải chịu các chi phí này theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Về án phí: Ông Trần A là người cao tuổi, ông có đơn yêu cầu được miễn án phí nên ông được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1/Áp dụng: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 94, Điều 95; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

Khoản 24 Điều 3, Điều 202, Điều 203, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai 2013;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 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;

Luật thi hành án dân sự.

2/Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần A được quyền sử dụng diện tích đất 95,8m² hiện do bà Phạm Thị C đang quản lý, sử dụng tại khu phố 2, phường B, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

3/Về án phí: Ông Trần A được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí theo quy định của pháp luật.

4/Về chi phí tố tụng: Ông Trần A phải chịu số tiền 5.680.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc đất tranh chấp. Số tiền này ông A đã nộp đủ nên không phải nộp nữa.

5/ Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm có mặt các đương sự. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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:

- Đương sự;
- VKSNDTp.Phan Thiết;
- Chi cục THADS Tp.Phan Thiết;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Phong Lan