

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ PHƯỚC LONG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **12/2021/DS-ST**

Ngày: 09/4/2021

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 PHƯỚC LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phán

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Khoa Nam, ông Huỳnh Văn Đường

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Thảo – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 9 năm 2020, ngày 05 tháng 10 năm 2020 và 09 tháng 4 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Phước Long xét xử sơ thẩm công khai vụ vụ án dân sự thụ lý số 14/2019/TLST-DS, ngày 17 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2020/QĐ-ST ngày 11 tháng 9 năm 2020, giữa:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Trần Thị Bạch M, sinh năm 1954, địa chỉ: Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Ông Nguyễn Ghi Khâm – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bình Phước (có mặt).

- ***Bị đơn:*** Chị Nguyễn Thị B, sinh năm 1987 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1966 (có mặt), cùng địa chỉ: Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

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

1/ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1955 (có mặt); 2/ Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1964 (có mặt); 3/ Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1970 (có mặt); 4/ Chị Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1993 (có mặt). Cùng địa chỉ: Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S: Bà V, sinh năm 1954, địa chỉ: Thôn L, xã B, huyện P, T. Bình Phước.

5/ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965 (vắng mặt); 6/ Chị Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1992 (vắng mặt), cùng địa chỉ: Thôn X, xã N, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa;

7/ Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1989 (vắng mặt); 8/ Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1959 (vắng mặt), cùng địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện M, tỉnh Bình Phước;

- ***Người làm chứng:*** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959, địa chỉ: Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện ngày 12-12-2019 cũng như tại phiên tòa Nguyên đơn: Bà Trần Thị Bạch M và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ghi*

Khâm thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị Bạch M (sau đây gọi là ông C, bà M) chung sống với nhau từ năm 1992 nhưng đến ngày 06/12/2002 mới đăng ký kết hôn tại Thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là Phường L, thị xã P), tỉnh Bình Phước. Ông C và bà M có 02 người con chung tên Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1992 và Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1993. Cụ Nguyễn Thị T (sau đây gọi là cụ Tám) là mẹ ông Chanh, được UBND huyện Phước Long cấp quyền sử dụng đất số Y 339181 (sổ vào sổ cấp GCNQSD đất 2302/CQ.QSDĐ/UB) ngày 26-5-2004 cho hộ bà Nguyễn Thị T diện tích 1.555m² đất tọa lại tại Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Năm 1992 cụ Tám cho ông C và bà M diện tích đất 229m² nằm trong diện tích 1.555m² dựng nhà tranh tre trên đất để ở. Đến năm 2007 khi cụ Tám còn sống thì ông C và bà M xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất, ông Chanh và bà M cùng các con sử dụng căn nhà và phần diện tích đất 229m² liên tục từ năm 1992 đến nay, đồng thời đóng thuế nhà đất theo quy định mà không có tranh chấp với anh em nào trong gia đình hay có khiếu nại gì về việc ông Chanh và bà M sử dụng đất và xây nhà trên đất. Năm 2009 cụ Tám chết, không để lại di chúc, các anh chị em trong nhà có làm giấy cam kết không tranh chấp thừa kế và có giao diện tích đất 1.555m² (bao gồm cả phần diện tích đất 229m²) cho bà Nguyễn Thị Ngọc N (sau đây gọi là bà Nga) đứng tên quyền sử dụng đất. Năm 2017 thì bà Nguyễn Thị Ngọc N có ký hợp đồng tặng cho chị Nguyễn Thị B (sau đây gọi là chị Bích) toàn bộ diện tích đất trên. Hiện chị Bích đã chuyển nhượng hết và chỉ còn lại diện tích 229m² đang tranh chấp.

Nay bà M yêu cầu chị Bích và bà Nga trả lại diện tích đất diện tích đất 229m² (trong đó có 50m² đất ở đô thị), tại thửa số 425, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long đã chỉnh lý trang 4 cho chị Nguyễn Thị B ngày 26/7/2019).

** Lời trình bày của các bị đơn:*

Chị Nguyễn Thị B trình bày: Năm 2017 chị Nguyễn Thị B mua lại của bà Nguyễn Thị Ngọc N đối với diện tích 1.555m² với giá 1.800.000.000 đồng, nhưng hai bên lại ký hợp đồng tặng cho và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long đã chỉnh lý trang 4 cho chị Nguyễn Thị B ngày 26/7/2019. Diện tích đất này chị Bích đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Tùng (hiện mang tên ông Bùi Trọng, bà Nguyễn Thị Kiều Trang diện tích 377,0m²) và chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc N là 949,0m². Đối với diện tích đất 229m² hiện đang tranh chấp là diện tích đất còn lại trong sổ mang tên chị Bích.

Sổ tiền mua đất chị Bích giao cho bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Nguyễn Văn M trước khi sang tên tách sổ cho chị Bích. Tiền mua đất trên là của cá nhân chị Bích mà không liên quan đến chồng là anh Phạm Quang Anh. Vì vậy, chị Bích đề nghị Tòa án không đưa chồng chị vào tham gia tố tụng tại Tòa án. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 229m² hiện đang tranh chấp, chị Bích chưa có chuyển nhượng, cho tặng, thế chấp, cầm cố, góp vốn... với tổ chức, cá nhân nào, hiện chị Bích đang để sổ ở nhà chưa giao nộp cho Tòa án.

Nay bà Trần Thị Bạch M khởi kiện yêu cầu trả lại diện tích đất 229m², chị Bích không chấp nhận, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Ngọc N trình bày: Bà Nga thừa nhận lời trình bày của bà M và chị Bích về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị T (là mẹ bà Nga), được UBND huyện Phước Long cấp quyền sử dụng đất số Y 339181 (sổ vào sổ cấp GCNQSD đất 2302/CQ.QSDĐ/UB) ngày 26-5-2004 cho hộ bà Nguyễn Thị T diện tích

1.555m² đất tọa lại tại Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Năm 2009 thì bà Nguyễn Thị Tché, không để lại di chúc, các anh chị em trong nhà có làm giấy cam kết không tranh chấp thừa kế và có giao diện tích đất 1.555m² cho bà Nguyễn Thị Ngọc N đứng tên toàn quyền sử dụng đất, do bà Nga không có gia đình nên sử dụng để làm nơi thờ cúng ông bà. Tài sản trên đất có 01 căn nhà cấp 4 trên phần diện tích 229m² của ông Nguyễn Văn Chanh và bà Trần Thị Bạch M, do cụ Tám cho ông Chanh, bà M sử dụng làm nhà ở tạm. Ông Chanh và bà M sử dụng diện tích đất này chỉ để ở, trước khi xây nhà thì có nhà tranh tre và căn nhà hiện nay bà M đang sử dụng là do ông Chanh và bà M xây dựng năm 2004 khi cụ Tám còn sống, ông Chanh và bà M cùng các con sử dụng phần diện tích đất 229m² liên tục từ năm 1992 đến nay mà không có tranh chấp với anh em nào trong gia đình, nhưng không có chủ quyền sử dụng đất.

Năm 2017 bà Nga có bán cho chị Bích mua lại với giá 1.800.000.000 đồng đối với diện tích 229m² hiện đang tranh chấp và diện tích không nhớ (đã chuyển nhượng cho anh Hoàng Tùng). Trên thực tế thì bà Nga chỉ chuyển nhượng cho chị Bích toàn bộ phần đất giáp mặt đường ĐT741, nhưng trong giấy tờ thì bà Nga lại cho tặng toàn bộ diện tích đất 1.555m² cho chị Bích và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long chỉnh lý trang 4. Hiện nay Bích đã trả bằng cách chuyển nhượng lại phần đất phía trong cho bà Nga sử dụng, còn phần đất mặt đường đã chuyển nhượng cho anh Hoàng Tùng, nên chỉ còn lại diện tích đất 229m² hiện đang tranh chấp với bà M do Bích sử dụng đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà M khởi kiện yêu cầu trả đất, giao sổ đỏ cho bà sang tên tách sổ bà Nga không chấp nhận. Bà Nga yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Các bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- Bà Nguyễn Thị Tuyết H và anh Nguyễn Văn H (sau đây gọi là bà Hoa, anh Hồng) thống nhất trình bày: Bà Hoa chung sống với ông Chanh từ năm 1979 đến năm 1989, nhưng không có làm thủ tục đăng ký kết hôn theo pháp luật. Trong thời gian chung sống với nhau, ông Chanh và bà Hoa có 01 người con chung tên Nguyễn Văn H sinh ngày 15 tháng 6 năm 1987, nhưng làm giấy tờ tùy thân lại ghi ngày 15/6/1989. Sau khi không chung sống với bà Hoa thì ông Chanh có đăng ký kết hôn với bà M. Hiện nay bà M khởi kiện tại Tòa án liên quan đến diện tích đất tranh chấp 229m² tại Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Nguồn gốc đất là do cụ Nguyễn Thị Tlà mẹ ruột của ông Chanh cho bà M và ông Chanh từ năm 1992. Đến năm 2012 ông Chanh chết không có di chúc, tài sản ông Chanh để lại là một phần của diện tích đất tranh chấp 229m² tại Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước mà Tòa án đang giải quyết có liên quan đến quyền thừa kế của ông Nguyễn Văn Chanh. Bà Hoa và anh Hồng đã từ chối nhận thừa kế của ông Chanh và không có yêu cầu độc lập đối với việc giải quyết vụ án tại Tòa án liên quan đến diện tích đất tranh chấp 229m² tại Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước về phần thừa kế của ông Nguyễn Văn Chanh.

- Chị Nguyễn Thị Ngọc T và chị Nguyễn Thị Ngọc (sau đây gọi là chị Trinh, chị Châu) là con ruột của ông Chanh và bà M cùng trình bày: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 229m² tại Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước là do bà nội tên Nguyễn Thị Tcho bà M và ông Chanh từ năm 1992 để dựng nhà tranh tre ở cuối mảnh đất, sau đó đến năm 2007 ông Chanh và bà M xây dựng nhà ở trên đất như hiện nay lên phía giáp đường. Năm 2012 ông Chanh chết không có di chúc, bà M và chị Châu sử dụng đất và căn

nhà trên đất này không có tranh chấp nhưng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chị Trinh và chị Châu không có yêu cầu độc lập đối với việc giải quyết vụ án tại Tòa án liên quan đến diện tích đất tranh chấp 229m² tại Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước và thống nhất với ý kiến của nguyên đơn Trần Thị Bạch M. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp trong vụ án này giao toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho mẹ tôi Trần Thị Bạch M đứng tên quyền sử dụng đất theo pháp luật.

** Người làm chứng:*

Tại các bút lục số 56 và 58 ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị G cùng thừa nhận cụ Nguyễn Thị Tcho bà M và ông Chanh sử dụng diện tích đất 229m² tại Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước từ năm 1992 đến nay là đúng. Khi ông Chanh và bà M xây nhà trên đất, anh em trong nhà ai cũng biết nhưng không ngăn cản, phản đối. Từ trước đến nay anh em trong nhà đều thống nhất sang sổ từ cụ Tám sang cho bà Nga, rồi sẽ sang tên cho bà M, ông Chanh đứng tên diện tích đất 229m². Sau khi ông Chanh chết thì bà M cũng không nói với anh chị em trong nhà để sang tên tách diện tích đất trên mà còn thách thức và không cho con cái nhận họ hàng, nên anh chị em trong gia đình rất bức xúc ...

Nay bà M khởi kiện ra tòa, ông Thọ, bà Gấm sẽ thuyết phục chị Bích sang sổ cho bà M diện tích đất trên, đề nghị bà M có lời nói xin đất đối với anh chị em trong gia đình và trả cho chị Bích số tiền 500.000.000 đồng.

** Nội dung các bên thống nhất không cần phải chứng minh:*

Cụ Nguyễn Thị Tkhi còn sống có chia đất cho các con, nhưng không lập biên bản và không chia cụ thể diện tích đất cho các con. Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 229m² tại Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước là do cụ Nguyễn Thị Tcho bà M và ông Chanh từ năm 1992 để dựng nhà tranh tre ở cuối mảnh đất, đến năm 2007 ông Chanh và bà M xây dựng nhà ở trên đất như hiện nay lên phía giáp đường. Năm 2009 cụ Tám chết và năm 2012 ông Chanh chết nhưng không để lại di chúc, bà M và chị Châu sử dụng đất và căn nhà trên đất này không có tranh chấp nhưng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự không tranh chấp về di sản thừa kế của cụ Tám và ông Chanh và không yêu cầu giải quyết đối với tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 bà M, ông Chanh xây dựng.

** Nội dung các bên tranh chấp cần phải chứng minh:*

Diện tích đất 229m² (trong đó có 50m² đất ở đô thị), tại thửa số 425, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long đã chỉnh lý trang 4 cho chị Nguyễn Thị B ngày 26/7/2019) là của cụ Tám cho ông Chanh và bà M hay vẫn là di sản thừa kế của cụ Tám.

** Các tài liệu, chứng cứ trong vụ án:*

- 1- Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- 2- Các Thông báo nộp tiền thuế đất;
- 3- Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản;
- 4- Biên bản làm việc;
- 5- Biên bản xác minh;
- 6- Lời khai của các đương sự và người tham gia tố tụng khác.

** Căn cứ pháp lý:*

- Bộ luật tố tụng dân sự;
- Bộ luật dân sự năm 1995; năm 2005 và năm 2015;
- Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986;
- Luật đất đai năm 1987; năm 1993; năm 2003 và năm 2013;

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ;
- **Án lệ số 03/2016/AL**, ngày 06-4-2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phước Long:*

- Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, nhưng đã có đơn xin vắng mặt, nên áp dụng Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

Về tố tụng:

- Yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn bà M yêu cầu bị đơn chị Bích và bà Nga phải trả lại diện tích đất 229m² (trong đó có 50m² đất ở đô thị) thuộc thửa số 425, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Tại phiên tòa nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện theo kết quả đo đạc ngày 22/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long là 233,6 m² đất theo hiện trạng diện tích đất tranh chấp, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với tài sản trên diện tích đất tranh chấp, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu, nên không được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

- Về người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Ngọc T, anh Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Tuyết H cùng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

Bà Trần Thị Bạch M có văn bản ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Ngọc C theo Hợp đồng ủy quyền ngày 18/02/2020 số công chứng 000812 của Văn phòng công chứng Phạm Nhã, Bình Phước. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bà M và chị Châu đã thống nhất không tiếp tục công việc ủy quyền theo hợp đồng, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về nội dung tranh chấp:

[1] Xác định nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp 229m² tại khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước:

- Ông Chanh và bà M là vợ chồng chung sống với nhau từ năm 1992 nhưng đến ngày 06/12/2002 mới đăng ký kết hôn. Ông Chanh và bà M được cụ Tám là mẹ ông Chanh cho diện tích đất 229m² (theo kết quả đo đạc ngày 22/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long là 233,6m²) nằm trong diện tích 1.555m² đất tọa lạc tại Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước, được UBND huyện Phước Long cấp quyền sử dụng đất số Y 339181 (sổ vào sổ cấp GCNQSD đất 2302/CQ.QSDĐ/UB) ngày 26-5-2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Tám. Năm 1992 ông Chanh và bà M ra ở riêng, nên dựng nhà tranh tre trên đất để ở. Đến năm 2007 khi cụ Tám còn sống thì ông Chanh và bà M xây dựng căn nhà cấp

4 trên đất, ông Chanh và bà M cùng các con sử dụng căn nhà và phần diện tích đất 229m², thực hiện nghĩa vụ đóng thuế nhà đất cho Nhà nước theo quy định liên tục từ năm 1992 đến nay mà không có tranh chấp với anh em nào trong gia đình hay có khiếu nại gì về việc ông Chanh và bà M canh tác, sử dụng diện tích đất này. Năm 2009 cụ Tám chết, không để lại di chúc, các anh chị em trong nhà có làm giấy cam kết không tranh chấp thừa kế và có giao diện tích đất 1.555m² (bao gồm cả phần diện tích đất 229m²) cho bà Nguyễn Thị Ngọc N đứng tên quyền sử dụng đất. Tài sản trên diện tích 1.555m² có 01 căn nhà cấp 4 trên phần diện tích 229m² của ông Nguyễn Văn Chanh và bà Trần Thị Bạch M. Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp 229m² được các đương sự thống nhất với nhau, nên không cần phải chứng minh.

- Biên lai thu thuế nhà đất các năm 2003; 2005; 2007; 2009 và 2011 của ông Nguyễn Văn Chanh đóng thuế nhà đất tại khu phố Phước Trung, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là khu phố 3, phường L, thị xã P) do ông Lê Thanh Dũng và ông Nguyễn Thanh Bình ký bên dưới chữ Người thu tiền (các bút lục từ số 29 đến số 36). Bà M cho rằng ngoài diện tích đất tranh chấp 229m² tại khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước ra thì bà và ông Chanh không có diện tích đất nào ở tại địa phương từ khi chung sống với nhau đến nay. Biên lai thu thuế nhà đất các năm 2003; 2005; 2007; 2009 và 2011 của ông Nguyễn Văn Chanh phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập, nên có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Theo Biên bản hòa giải ngày 28/11/2019 tại Ủy ban nhân dân phường Long Phước thể hiện: *“Ý kiến bà Nga: Thừa đất bà M đang sử dụng trước đây mẹ tôi cho vợ chồng anh tôi (chồng bà M) được sử dụng (ở chứ không được bán, ở vĩnh viễn) khi tôi sang tên sổ đất cho bà Bích chỉ đứng tạm, tôi giao kèo thừa đất của bà M phải để cho bà M sử dụng vĩnh viễn không ai đụng đến”*; Ngoài ra, ý kiến của ông Thọ (chồng bà Gấm) cũng trình bày: *“Hiện nay thừa đất này đã sang tên cho Nguyễn Thị B (con của tôi đứng tên) tôi xin cam đoan thừa đất này để cho nhà bà M ở vĩnh viễn, không ai được bán theo lời của ông Chanh và bà Tám khi nào có điều kiện sẽ trả sổ cho bà M”*. Bà Nga thừa nhận lời trình bày của mình tại Biên bản hòa giải ngày 28/11/2019 là đúng sự thật. Do bà M cố tình đi kiện và không đồng ý cho chị Bích đứng tên để vay ngân hàng lấy vốn làm ăn, nên hai bên hòa giải không thành.

Như vậy, mặc dù diện tích đất 229m² nằm trong diện tích 1.555m² đất tọa lại tại Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng lý đất đai thị xã Phước Long chỉnh lý trang 4 cho chị Nguyễn Thị B ngày 26/7/2019, nhưng các đương sự cùng thừa nhận đây là tài sản được cụ Tám cho ông Chanh và bà M từ năm 1992 mà không có tranh chấp.

- Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 452718 (số vào sổ: H 00165/CN) ngày 05-02-2010 của Ủy ban nhân dân thị xã Phước Long thể hiện:

Việc bà Nga được các anh chị em trong hàng thừa kế làm thủ tục cho đứng tên quyền thừa kế di sản của cụ Tám, sau đó đã tặng cho toàn bộ tài sản cho chị Bích theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1312, quyền số 01-2017 TP-CC, SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Phước Long công chứng ngày 01/3/2017. Việc chị Bích mặc dù được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 229m² (trong đó 50m² đất ở đô thị), tọa lạc tại khu phố 3, P. L, thị xã P, tỉnh Bình Phước, nhưng các bên đã có cam kết sẽ tách sổ cho bà M diện tích 229m². Xét thấy, chị Bích, bà Nga đã không thực hiện đúng cam kết tách sổ cho bà M diện tích đất 229m² cũng như không thực hiện đúng ý chí của cụ Tám và ông Chanh khi còn sống. Nay chị Bích, bà Nga, bà Gấm, ông Mỹ và ông Thọ cùng yêu

cầu bà M trả lại cho chị Bích số tiền tiền mua đất, trả nợ ngân hàng và làm sổ là không có cơ sở, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Căn cứ pháp lý:

- + Điều 14 và Điều 16 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986;
- + Điều 242 và khoản 2 Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 1995;
- + Khoản 1 Điều 688; Điều 8; Điều 221 và Điều 222 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- + Điều 14 của Luật đất đai năm 1987; Điều 26 của Luật đất đai năm 1993; Điều 38 của Luật đất đai năm 2003; Điều 26 và Điều 106 của Luật đất đai năm 2013;
- + Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai số 45/2013/QH13.
- + **Án lệ số 03/2016/AL về đất được bố mẹ cho không có giấy tờ nhưng đã sử dụng ổn định và xây nhà**, được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06-4-2016. Theo Quyết định số 220/QĐ-CA, áp dụng án lệ trong xét xử kể từ ngày 01-6-2016.

Từ các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử khẳng định: Ông Chanh, bà M là người trực tiếp quản lý, canh tác, xây dựng nhà trên đất, thể hiện việc sử dụng đất liên tục trong thời gian dài từ năm 1992 đến nay mới có tranh chấp. Người đứng tên chủ quyền sử dụng đất là bà Nga và chị Bích trong suốt quá trình nhận và sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có thực hiện quyền đòi bà M là người sử dụng đất trả lại đất đã cấp cho mình. Lời trình bày của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với lời khai của những người tham gia tố tụng khác trong vụ án và các tài liệu chứng cứ đã thu thập, đồng thời phù hợp với các quy định của pháp luật. Nội dung vụ án thể hiện cụ Tám khi còn sống đã cho ông Chanh và bà M diện tích đất 229m² (theo kết quả đo đạc ngày 22/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long là 233,6m²) nằm trong diện tích 1.555m² đất tọa lại tại Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Vì vậy, diện tích đất 229m² là tài sản cụ Tám cho Chanh và bà M trước khi chết, nên phần di sản thừa kế của cụ Tám chỉ còn lại là (1.555m² – 229m² = 1.326m²) đất tọa lại tại Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Cần công nhận quyền sử dụng diện tích đất 229m² (theo kết quả đo đạc ngày 22/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long là 233,6 m²), trong đó có 50m² đất ở đô thị, thuộc thửa số 425, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long đã chỉnh lý trang 4 cho chị Nguyễn Thị B ngày 26/7/2019) là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Văn Chanh và bà Trần Thị Ngọc Mai.

Do đây là quyền về tài sản chung giữa ông Chanh và bà M, hiện ông Chanh đã chết năm 2012 không để lại di chúc, hàng thừa kế thứ nhất của ông Chanh gồm có: Bà Nguyễn Thị Tuyết H (là vợ chung sống với nhau trước ngày 03 tháng 01 năm 1987 mà không đăng ký kết hôn) và con Nguyễn Văn H; Bà Trần Thị Bạch M (là vợ hôn nhân hợp pháp), con Nguyễn Thị Ngọc T và con Nguyễn Thị Ngọc C. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Tuyết H và anh Nguyễn Văn H đã từ chối nhận thừa kế của ông Chanh, còn chị Nguyễn Thị Ngọc T và chị Nguyễn Thị Ngọc C đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị giao diện tích đất tranh chấp cho bà M và không yêu cầu chia thừa kế của ông Chanh. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của các đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn bà M yêu cầu chị Bích và bà Nga trả lại diện tích đất diện tích đất 229m² (theo kết quả đo đạc ngày 22/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị

xã Phước Long là 233,6 m²), trong đó có 50m² đất ở đô thị, thuộc thửa số 425, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long đã chỉnh lý trang 4 cho chị Nguyễn Thị B ngày 26/7/2019).

Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử cần tuyên: Bà Trần Thị Bạch M được quyền sử dụng diện tích đất 229m² (theo kết quả đo đạc ngày 22/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long là 233,6 m²), trong đó có 50m² đất ở đô thị, thuộc thửa số 425, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước, do UBND thị xã Phước Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0165/CN ngày 08-02-2010 cho bà Nguyễn Thị Ngọc N (hiện đã chỉnh lý trang 4 cho chị Nguyễn Thị B ngày 26/7/2019).

Nguyên đơn không có yêu cầu hủy đối với hồ sơ thừa kế di sản của cụ Tám và hợp đồng tặng cho giữa bà Nga với chị Bích và không yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cần đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và tuyên buộc chị Bích giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0165/CN ngày 08-02-2010 cho bà Nguyễn Thị Ngọc N (hiện đã chỉnh lý trang 4 cho chị Nguyễn Thị B ngày 26/7/2019) cho cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với tài sản trên đất gồm có: 01 nhà xây cấp 4 và công trình phụ được xây dựng năm 2007, 01 giếng đào năm năm 2007, 01 cây xoài trồng năm 2005 và 01 cây bơ trồng năm 2010, các đương sự cùng thừa nhận tài sản trên đất tranh chấp là do ông Chanh và bà M tạo lập. Mặc dù Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định và định giá đối với tài sản trên đất tranh chấp nhưng các bên không có tranh chấp, không có yêu cầu giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát:

Ngày 05/10/2020, Viện kiểm sát có yêu cầu xác minh, thu thập chứng cứ đối với vụ án. Xét thấy, một số nội dung yêu cầu của Viện kiểm sát đã được xác minh, thu thập có trong hồ sơ vụ án đã đủ cơ sở xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác là phù hợp với các quy định của pháp luật và quá trình sử dụng đất của ông Chanh, bà M trên thực tế, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn phải chịu án phí.

Theo các Điều 147, 157 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Căn cứ vào biên bản định giá tài sản thể hiện diện tích đất tranh chấp có giá là 1.800.000.000 đồng, nên cần tuyên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Không xử lý đối với tiền tạm ứng án phí do Nguyên đơn đã được miễn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí.

[6] Về chi phí tố tụng khác:

Đối với tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) nguyên đơn đã nộp và số tiền chi phí đo đạc của Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long 1.127.737đ (Một triệu một trăm hai mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi bảy đồng) chị Châu đã nộp thay cho bà M. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử cần buộc bị đơn chị Bích và bà Nga phải chịu số tiền này theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 227, 228, 264 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 688; Điều 8; Điều 221 và Điều 222 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 14 của Luật đất đai năm 1987; Điều 26 của Luật đất đai năm 1993; Điều 38 của Luật đất đai năm 2003; Điều 26 và Điều 106 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Bạch M.

1/ Bà Trần Thị Bạch M được quyền sử dụng diện tích đất 229m² (theo kết quả đo đạc ngày 22/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long là 233,6 m²), trong đó có 50m² đất ở đô thị, thuộc thửa số 425, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước, do UBND thị xã Phước Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0165/CN ngày 08-02-2010 cho bà Nguyễn Thị Ngọc N, đã chỉnh lý trang 4 ngày 26/7/2019 cho chị Nguyễn Thị B.

Đất có các cạnh: Phía Đông giáp đất ông Hải; Phía Tây giáp đất bà Tiên; Phái Nam giáp đường ĐT741 (nay là đường Nguyễn Tất Thành) và Phía Bắc giáp đất ông Đạt.

Đề nghị cấp có thẩm quyền thu hồi đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0165/CN ngày 08-02-2010 do UBND thị xã Phước Long cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc N đã chỉnh lý trang 4 cho chị Nguyễn Thị B ngày 26/7/2019 còn lại diện tích đất 229m², thuộc thửa số 425, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước, để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Bạch M theo quy định của pháp luật đất đai.

Bà Trần Thị Bạch M có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Tài sản trên đất các bên không có tranh chấp, không yêu cầu giải quyết, nên không xem xét.

- Các đồng thừa kế của ông Chanh không có yêu cầu giải quyết đối với phần thừa kế di sản của ông Chanh, nên không xem xét giải quyết.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Trần Thị Bạch M không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Không xử lý đối với tiền tạm ứng án phí do Nguyên đơn đã được miễn.

- Bị đơn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 66.000.000 đồng. Buộc bà Nga phải chịu 33.000.000đ (Ba mươi ba triệu đồng) và chị Bích phải chịu 33.000.000đ (Ba mươi ba triệu đồng);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải nộp tiền án phí.

3/ Về chi phí tố tụng khác: Tuyên buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc N và chị Nguyễn Thị B mỗi người phải trả cho bà M số tiền 3.064.000đ (Ba triệu không trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) gồm: 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại

chỗ và định giá tài sản và 1.127.737đ (Một triệu một trăm hai mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi bảy đồng) tiền chi phí đo đạc.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương sự có quyền thoả 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.

Nguyên đơn; Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND thị xã Phước Long;
- Chi cục THADS thị xã Phước Long;
- Các Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa án.

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

NGUYỄN VĂN PHÁN