

Bản án số: 27/2022/DS-ST

Ngày: 11-11-2022

*V/v tranh chấp: QSD đất, liên quan đến yêu
cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu
và lối đi chung*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Cường.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Nhạc, ông Trương Vĩnh Kỳ

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Mai, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Phương Linh, Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/2018/TLST-DS, ngày 26/12/2018 về “*tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp lối đi chung*”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2022/QĐXX-ST ngày 28/10/2022, của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Hội Quảng Nam Đồng Châu Hội

Địa chỉ: Số 7 Phan Đình Phùng, phường Đức Nghĩa, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Ngọc Hùng, sinh năm 1958, có mặt.

Địa chỉ: Số 2B Phan Đình Phùng, phường Đức Nghĩa, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Hồng Sơn là Luật sư của Văn phòng Luật sư số 2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận, có mặt

Địa chỉ: Số 116, phường Đức Long, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Bị đơn: Bà Đỗ Thị Lan, sinh năm 1938.

Địa chỉ: Số 7B Phan Đình Phùng, khu phố 5, phường Đức Nghĩa, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 17/02/2020):

1. Ông Trần Văn, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số 7B Phan Đình Phùng, khu phố 5, phường Đức Nghĩa, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

2. Bà Trần Thị Hoa Mai, sinh năm 1965

Địa chỉ: Tổ 12, khu phố 3, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Đình Sơn, sinh năm 1954 (chết).

Địa chỉ: 406 Chard Drive, Milpitas CA 95035, USA.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Đình Sơn:

1.1. Bà Trần Thị Ánh, sinh năm 1958.

1.2. Bà Đỗ Trần Thảo Uyên, sinh năm 1997

Cùng địa chỉ: 7242 Munson Way # F, Sacramento, CA 95823, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ánh và bà Đỗ Trần Thảo Uyên (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/8/2022):

- Bà Trần Thị Hoa Mai, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ 12, khu phố 3, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

- Ông Trần Văn, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số 7B Phan Đình Phùng, tổ 38, khu phố 5, phường Đức Nghĩa, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

2. Bà Đỗ Thị Hoàng Mai, sinh năm 1953.

Địa chỉ: 406 Chard Drive, Milpitas CA 95035, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Hoàng Mai: Bà Trần Thị Hoa Mai, sinh năm 1965 (Văn bản ủy quyền ngày 03/8/2022).

Địa chỉ: Tổ 12, khu phố 3, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, có mặt.

3. Bà Đỗ Thị Hồng Liễu, sinh năm 1957.

Địa chỉ: 8304 Silver Moonway Sacramento, CA 95829, USA.

4. Bà Đỗ Thị Cúc, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Khu phố 7, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

5. Ông Trần Vũ, sinh năm 1966.

6. Ông Trần Văn, sinh năm 1968.

7. Bà Nguyễn Thị Tiên An, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Số 7B Phan Đình Phùng, khu phố 5, phường Đức Nghĩa, thành

phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Hồng Liễu, bà Đỗ Thị Cúc, ông Trần Vũ, bà Nguyễn Thị Tiên An: Ông Trần Văn, sinh năm 1968 (Văn bản ủy quyền ngày 17/02/2020).

Địa chỉ: Số 7B Phan Đình Phùng, khu phố 5, phường Đức Nghĩa, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, có mặt

8. Bà Trần Thị Hoa Mai, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ 12, khu phố 3, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, có mặt

9. Bà Trần Thị Loan, sinh năm 1948.

10. Bà Nguyễn Thị Kim Thoa, sinh năm 1972.

11. Ông Võ Đình Nguyên Thạch, sinh năm 1991.

12. Bà Võ Thị Minh Luyến, sinh năm 1973.

13. Ông Võ Đình Nguyên Thoại, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: 11G Phạm Hữu Lầu, khu phố 2, phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim Thoa, bà Võ Thị Minh Luyến, ông Võ Đình Nguyên Thạch, ông Võ Đình Nguyên Thoại:

Bà Trần Thị Loan, sinh năm 1948 (Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2021).

Địa chỉ: 11G Phạm Hữu Lầu, khu phố 2, phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Loan: Bà Trần Thị Hoa Mai, sinh năm 1965 (Văn bản ủy quyền ngày 03/8/2022).

Địa chỉ: Tổ 12, khu phố 3, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, có mặt.

14. **Người có yêu cầu độc lập:** Bà Trần Thị Kiềm, sinh năm 1934.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Kiềm: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Hẻm số 5 Phan Đình Phùng, phường Đức Nghĩa, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, có mặt.

15. Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận thuộc Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Hội Quăng Nam Đồng Châu Hội do người đại diện hợp pháp trình bày:

Vào năm 1940, Hội Quăng Nam Đồng Châu Hội (gọi tắt là Hội) có cho vợ chồng ông Đỗ Minh Hoàng và bà Hồ Thị Tâm là Hội viên Hội Quăng Nam Đồng Châu Hội mượn khoảng đất trống phía sau trụ sở của Hội, có diện tích khoảng 23 l m² nằm trong phần đất có diện tích 497m² thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp

của Hội để làm nhà ở tạm.

Sau năm 1975, do chấp hành chủ trương chung của Nhà nước nên Hội đã bàn giao trụ sở cho Hợp tác xã mai táng thị xã Phan Thiết quản lý, sử dụng. Riêng phần đất phía sau trụ sở vẫn để cho gia đình ông Đỗ Minh Hoàng và bà Hồ Thị Tâm trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ngày 12/8/1995, UBND thị xã Phan Thiết ban hành Quyết định số 475/QĐ.UB.95 về việc giao lại trụ sở cho Hội và phần đất phía trước để Hội tiếp tục sử dụng cho đến nay.

Sau khi ông Đỗ Minh Hoàng qua đời, ngày 04/8/2002 các thành viên trong Ban quản lý của Hội đã tổ chức cuộc họp để giải quyết phần đất cho vợ chồng ông Hoàng, bà Tâm mượn. Cuộc họp đã thống nhất cho bà Hồ Thị Tâm do bà Đỗ Thị Lan (con bà Tâm) đại diện ký hợp đồng thuê 05 năm với giá cho thuê 600.000 đồng/năm và không được xây dựng lại nếu không được sự đồng ý của Hội, thời gian thuê bắt đầu từ ngày 01/8/2002.

Ngày 07/4/2003, các thành viên trong Ban quản lý của Hội tổ chức cuộc họp lần 2 thống nhất tiếp tục cho bà Tâm ở đến khi qua đời nên không phải ký hợp đồng thuê đất.

Năm 2008, bà Tâm chết nên ngày 21/6/2010 các thành viên trong Ban quản lý của Hội tổ chức cuộc họp lần thứ 3 thống nhất cho bà Đỗ Thị Lan thuê 117m² đất (chiều dài 14m, rộng 8,4m), thời gian cho thuê là 5 năm kể từ tháng 01/2010, giá thuê 1.500.000 đồng/năm (trả 01 lần vào tháng 01/2011). Ngày 30/6/2010, bà Lan đã giao 3.000.000 đồng tiền thuê mặt bằng cho thư ký của Hội là bà Bùi Thị Ngọc Bích, 02 bên có làm giấy biên nhận. Tất cả các cuộc họp trên đều có bà Đỗ Thị Lan tham dự và ký xác nhận vào biên bản cuộc họp.

Trong quá trình thuê đất, bà Lan đã tự ý làm hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Hội khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị Lan và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bà Lan phải trả lại toàn bộ diện tích đất mà hiện nay gia đình bà Lan đang quản lý, sử dụng (theo nguyên đơn xác định số 7 cùng số với nhà nguyên đơn; theo bị đơn xác định nhà nguyên đơn phía trước là số 7, còn nhà bị đơn phía sau là số 7B) Phan Đình Phùng, phường Đức Nghĩa, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Bị đơn bà Đỗ Thị Lan và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Diện tích đất do gia đình bị đơn quản lý, sử dụng hiện nay Hội tranh chấp có nguồn gốc do ông ngoại của bị đơn tên Hồ Văn Bính khai phá khoảng từ năm 1930 đến 1938 và làm nhà ở tạm để ở chung với cha mẹ bị đơn là cụ ông Đỗ Minh Hoàng và cụ bà Hồ Thị Tâm. Việc khai phá không kê khai, đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền.

Sau khi ông Hồ Văn Bính chết, năm 1965 ông Hoàng và bà Tâm xây dựng nhà mới vách gạch, mái lợp ngói ở cho đến nay. Việc xây dựng nhà không xin phép chính quyền địa phương và không đăng ký hồ sơ sở hữu, đến năm 1975 gia đình bà có làm một số giấy tờ sau:

+ Sơ đồ nhà đất do UBND phường lập năm 1989.

+ Chứng thư năm 1989.

+ Bản đồ trích đo do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập ngày 02/8/2011 kèm theo biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng ngày 18/01/2011.

Về quan hệ huyết thống: Ông Đỗ Minh Hoàng và bà Hồ Thị Tâm có 09 người con, 03 người đã chết không có vợ con, còn lại 06 người gồm:

1. Bà Đỗ Thị Lan

2. Ông Đỗ Văn Huệ (chết), có vợ là Trần Thị Loan và 03 người con gồm Võ Đình Nguyên Khải (chết, có con là Võ Đình Nguyên Thạch), Võ Thị Minh Luyến, Võ Đình Nguyên Thoại.

3. Bà Đỗ Thị Cúc

4. Ông Đỗ Đình Sơn

5. Bà Đỗ Thị Hoàng Mai

6. Bà Đỗ Thị Hồng Liễu

Năm 1984, cụ ông Đỗ Minh Hoàng chết, năm 2008 cụ bà Hồ Thị Tâm chết, không để lại di chúc.

Năm 2012, các anh chị em của bà Lan đã lập văn bản phân chia tài sản thừa kế tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận ngày 30/01/2012, giao cho bà Lan được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại số 7B Phan Đình Phùng, thành phố Phan Thiết để làm nơi thờ tự, không được chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp dưới mọi hình thức.

Hiện nay nhà đất do bà Đỗ Thị Lan và các con của bà Lan quản lý sử dụng, gồm:

1. Ông Trần Vũ và 03 người con của ông Vũ: Trần Ngọc Trân, Trần Ngọc Bích, Trần Khánh Vinh.

2. Ông Trần Văn cùng vợ là Nguyễn Thị Liên An và 02 con Trần Nguyên Bích Ngọc và Trần Hồng Lĩnh.

Bà Đỗ Thị Lan không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại phần đất 230,5 m² gia đình bà đang quản lý, sử dụng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con, cháu của hai cụ ông Đỗ Minh Hoàng và cụ bà Hồ Thị Tâm; do người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với toàn bộ lời khai và ý kiến về giải quyết vụ án của bà Đỗ Thị Lan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị Kiếm tại đơn đề ngày 14/10/2015 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng (do bà Nguyễn Thị Thúy Hằng đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Con đường hẻm từ đường Phan Đình Phùng vào đến nhà của bà Trần Thị Kiếm và Đỗ Thị Lan có vị trí tiếp giáp giữa nhà, đất của ông Nguyễn Văn Năm với nhà đất của Hội Quảng Nam Đồng Châu Hội, là con đường thuộc quyền quản lý của nhà nước, do hộ bà Kiếm và bà Lan sử dụng chung từ năm 1960 đến nay. Bà đề nghị Tòa án giải quyết bảo đảm quyền có lối đi của gia đình bà.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2016/DS-ST, ngày 31/5/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn và những người liên quan phía bị đơn phải trả cho nguyên đơn quyền sử dụng đất tranh chấp; nguyên đơn được quyền sở hữu toàn bộ nhà cửa, vật kiến trúc và cây trồng trên đất của bị đơn. Nguyên đơn phải hoàn giá trị nhà cửa, vật kiến trúc và cây trồng trên đất cho bị đơn và người liên quan phía bị đơn.

- Hủy một phần văn bản phân chia tài sản thừa kế đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận công chứng ngày 30/01/2012 đối với phần sử dụng đất.
- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kiểm; buộc nguyên đơn phải ưu tiên cho gia đình bà Kiểm sử dụng lối đi ra đường Phan Đình Phùng.

Tại bản án Dân sự phúc thẩm số 269/2018/DS-PT, ngày 13-9-2018, Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh đã xét xử:

- Chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị Lan và Hội Quảng Nam Đồng Châu Hội. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2016/DS-ST, ngày 31/5/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại Đơn yêu cầu giải quyết ngày 19/02/2020 (Đơn khởi kiện bổ sung), ông Trần Ngọc Hùng đại diện nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy văn bản phân chia thừa kế liên quan đến nhà, đất của Hội, đã được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận công chứng ngày 30/01/2012.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận: Trong quá trình giải quyết vụ án không đến Tòa và cũng không có lời khai về yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

Mảnh chính lý thửa đất số 226, tờ bản đồ số 5 (209 455-1(11)) được Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Phan Thiết ký ngày 30/10/2019, thì tổng diện tích đất có tranh chấp là 259 m²; trong đó, diện tích do gia đình bị đơn quản lý, sử dụng là 230,5 m² đất và 28,5 m² là lối đi chung.

Biên bản định giá tài sản ngày 07/8/2020 của Hội đồng định giá tài sản xác định giá trị tài sản tranh chấp như sau:

1. Đất: Diện tích 259 m² (kể cả đường hẻm diện tích 28,5 m²), mục đích sử dụng đất tín ngưỡng, vị trí thửa đất khuất lấp bởi thửa đất của người sử dụng khác: $12.500.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% \times 2 \times 0,7 = 8.750.000 \text{ đồng/m}^2$. Giá trị thửa đất: $8.750.000 \text{ đồng/m}^2 \times 259 \text{ m}^2 = 2.266.250.000 \text{ đồng (1)}$.

2. Nhà cửa, vật kiến trúc:

a/ Nhà chính và nhà bếp: Nhà cấp 4C, diện tích 75,4 m², tường xây gạch, nền xi măng, mái lợp ngói, kèo gỗ (nhà chính), mái lợp tôn kẽm (nhà bếp), cửa gỗ thường, khu vệ sinh và thiết bị vệ sinh thường. Theo ý kiến của các đương sự xây dựng năm 1966, đã được gia cố, sửa chữa để sử dụng cho đến nay, xác định tỷ lệ còn lại 30 %.

Giá trị còn lại $75,4 \text{ m}^2 \times 3.200.000 \text{ đồng/m}^2 \times 30\% = 72.384.000 \text{ đồng}$.

b/ Nhà tạm: diện tích xây dựng 23,4m², kết cấu tường gạch không trát, nền xi măng, mái lợp tôn kẽm và tôn xi măng, cửa gỗ thường; tỷ lệ còn lại 30%.

Giá trị còn lại $23,4 \text{ m}^2 \times 2.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 30\% = 14.040.000 \text{ đồng}$.

c/ Giếng nước xây gạch và bi D ≤ 1 m, sâu 5 m, tỷ lệ còn lại 30%, giá trị còn lại: $5 \text{ m sâu} \times 580.000 \text{ đồng} \times 30\% = 870.000 \text{ đồng}$.

Tổng trị giá: 87.294.000 đồng (2)

3. Cây trái, hoa màu trên đất:

- 01 cây bơ khoảng 18 năm tuổi: 120.000 đồng/cây

- 02 cây măng cầu: 350.000/cây x 2 cây = 700.000 đồng
 - 01 cây phát tài: 48.000 đồng/cây (vận dụng theo mức giá hoa kiểng các loại thanh cứng)
 - 01 cây mít khoảng 02 năm tuổi: 800.000 đồng/cây x 80 % = 640.000 đồng
 - 02 cây đu đủ: 60.000 đồng/ cây x 02 cây x 80% = 108.000 đồng
 - 01 cây đào tiên: 120.000 đồng/ cây x 80 % = 96.000 đồng (vận dụng theo mức giá cây táo lai)
- Tổng trị giá: 1.712.000 đồng (3)
- Tổng trị giá tài sản: (1) + (2) + (3) = 2.355.256.000 đồng.

Ngày 08 tháng 6 năm 2022, bà Nguyễn Thị Thủy Hằng đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kiêm có đơn xin rút yêu cầu độc lập về tranh chấp lỗi đi chung.

Tại phiên tòa ngày 11 tháng 11 năm 2022:

- Người đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung, yêu cầu hội đồng xét xử:

1. Buộc bà Đỗ Thị Lan và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bà Lan phải trả lại toàn bộ diện tích 230,5 m² đất và nhà của Hội theo mảnh chính lý thửa đất ngày 30/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết. (Nguyên đơn không đồng ý nhận sở hữu, mua lại nhà cửa của bà Đỗ Thị Lan và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên diện tích đất 230,5 m² và không đồng ý hoàn trả tiền cho bị đơn và người liên quan).

2. Yêu cầu tuyên bố “Văn bản phân chia tài sản thừa kế” được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận chứng thực số 584, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30/01/2012 vô hiệu.

3. Nguyên đơn đồng ý cho gia đình bà Trần Thị Kiêm sử dụng lối đi chung tại ngõ hẻm số 7 và phải cam kết là chỉ dùng để đi lại mà không được xây dựng bất cứ vật kiến trúc nào trên con hẻm và công nhận quyền sử dụng đất của con hẻm thuộc về Hội Quảng Nam Đồng Châu Hội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Kiêm vẫn giữ nguyên việc rút yêu cầu độc lập về tranh chấp lỗi đi chung.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu ý kiến về vụ án và đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn phải trả lại diện tích 230,5 m² đất mà gia đình bị đơn đang quản lý, sử dụng tại số 7 (7B) Phan Đình Phùng, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Tuyên bố văn bản phân chia thừa kế được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận công chứng ngày 30/01/2012 vô hiệu;

- Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn: Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại phần đất 230,5 m² gia đình bị đơn đang quản lý, sử dụng và yêu cầu hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận ngày 30/01/2012, giao cho bà Lan được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại số 7B Phan Đình Phùng,

thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Chấp nhận việc rút yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kiểm, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập tranh chấp lối đi chung.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến và đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại phần đất 230,5 m² gia đình bị đơn đang quản lý, sử dụng và yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia tài sản thừa kế tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận ngày 30/01/2012 vô hiệu. Chấp nhận việc rút yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kiểm, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập tranh chấp lối đi chung. Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên tranh luận và lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Thẩm quyền và quan hệ pháp luật bị tranh chấp:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn thuê quyền sử dụng đất của nguyên đơn không trả, nên nguyên đơn đòi lại; đồng thời nguyên đơn cho rằng văn bản phân chia tài sản thừa kế liên quan đến nhà đất của nguyên đơn do bị đơn lập đã được công chứng là không đúng, đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố văn bản phân chia tài sản thừa kế được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận chứng thực ngày 30/01/2012 là vô hiệu. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập tranh chấp lối đi chung với nguyên đơn. Có đương sự là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang định cư ở nước ngoài.

[1.2] Căn cứ các khoản 9, 11, 14 Điều 26, Điều 37, khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai 2013 thì quan hệ pháp luật bị tranh chấp của vụ án là “*tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp lối đi chung*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

[2] Xét việc nguyên đơn khởi kiện cho rằng cho bị đơn thuê quyền sử dụng đất của nguyên đơn không trả, nên nguyên đơn đòi lại;

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xác minh tại cơ quan quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương, thì tại Văn bản số 65/UBND-NC ngày 08.01.2016, của UBND thành phố Phan Thiết thì diện tích đất tranh chấp (đo đạc lại năm 2019 thì diện tích thực tế gia đình bà Lan sử dụng là 230,5 m², cộng với đường đi chung 28,5 m² = 259 m²) tọa lạc tại KP 5, phường Đức Nghĩa, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận mà Hội Quảng Nam Đồng Châu Hội tranh chấp với bà Đỗ Thị Lan đã được cha mẹ bà Lan sử dụng cất nhà để ở từ trước năm 1966. Sau khi cha mẹ bà Lan chết, bà Lan tiếp tục sử dụng phần đất này. Trong quá trình sử dụng đất, bà Lan thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất. Hội Quảng Nam Đồng châu Hội không sử dụng đất, không đăng ký kê khai về đất đối với diện tích đất này. Phần đất này tuy có nguồn gốc của Hội Quảng Nam Đồng Châu Hội nhưng Hội đã không sử dụng từ trước 1975. Sau 1975, trụ sở Hội quán được đưa vào HTX mai táng. Sau đó Hội có xin chính quyền cho lại phần trụ sở để sinh hoạt hội. Ngày 12.8.1995, UBND thị xã Phan Thiết ban hành Quyết định số 475/QĐ.UB.99 giao lại cho hội căn nhà số 7 đường Phan Đình Phùng, phần đất bà Lan sử dụng không được đề cập đến. Hội Quảng Nam Đồng Châu Hội sau đó cũng không khiếu nại gì về việc bà Lan sử dụng

đất. Mặt khác, trong biên bản bàn giao trụ sở của Hội quán này cho HTX mai táng vào ngày 12/11/1979, cũng không có phần đất của bà Lan đang sử dụng. UBND thành phố Phan Thiết xác định bà Lan có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất đang tranh chấp.

[2.2] Tại phiên tòa ngày hôm nay đại diện nguyên đơn xác định từ sau giải phóng 1975 đến nay, nguyên đơn không kê khai, không đăng ký quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và cũng không đóng thuế đối với diện tích đất tranh chấp.

[2.3] Trong khi bị đơn là người quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai đối với diện tích đất tranh chấp và đóng thuế từ năm 1997 đến nay.

[2.4] Như vậy, bà Lan đã sử dụng đất ổn định lâu dài, không vi phạm kế hoạch sử dụng đất, phù hợp với quy định của pháp luật đất đai, nên việc Hội Quảng Nam Đồng Châu Hội tranh chấp quyền sử dụng phần đất này với bà Lan là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[2.5] Do đó, yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn, cũng như đề nghị của Luật sư sẽ không được chấp nhận, mà bác yêu cầu này của nguyên đơn như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa.

[3] Xét việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu xem xét tính hợp pháp của văn bản phân chia thừa kế liên quan đến nhà đất của Hội của gia đình bị đơn đã được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận công chứng ngày 30/01/2012;

Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Như đã nêu tại mục [2], do quyền sử dụng đất tranh chấp không công nhận cho nguyên đơn, nên bị đơn có các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chia thừa kế theo quy định của pháp luật.

[3.2] Điều đó cũng đồng nghĩa với việc “Văn bản phân chia tài sản thừa kế” được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận chứng thực ngày 30/01/2012, giao cho bà Đỗ Thị Lan được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại số 7B Phan Đình Phùng, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận không vi phạm Điều 122 Bộ Luật dân sự 2005 quy định về các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, nên không bị vô hiệu.

[4] Đối với yêu cầu tranh chấp lối đi chung của người có quyền, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ngày 14/10/2015, bà Trần Thị Kiềm có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu nguyên đơn phải ưu tiên cho bà tiếp tục sử dụng lối đi ra đường Phan Đình Phùng làm lối đi chung.

Ngày 08 tháng 6 năm 2022 và tại phiên tòa ngày hôm nay bà Nguyễn Thị Thúy Hằng đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Kiềm rút yêu cầu độc lập về tranh chấp lối đi chung đối với nguyên đơn.

Xét, việc rút yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kiềm là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, căn cứ khoản 2 Điều 144 Bộ luật tố tụng dân sự, hội đồng xét xử chấp nhận việc rút yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kiềm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tranh chấp lối đi chung. Như đề nghị của luật sư và của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng: Trong vụ án này các bên đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất, mà Tòa án không phải tính giá trị, nên án phí được tính như vụ án không có giá ngạch. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận. Tạm

ứng án phí của người có yêu cầu độc được sung vào công quỹ nhà nước theo khoản 6 Điều 18 Pháp Lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, nguyên đơn đã nộp đủ tạm ứng, nên không phải nộp nữa.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Các khoản 9, 11, 14 Điều 26, Điều 37, khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 122 Bộ Luật dân sự 2005; khoản 6 Điều 18, Điều 27 Pháp Lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hội Quảng Nam Đồng Châu Hội đòi bà Đỗ Thị Lan và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bà Lan phải trả lại diện tích 230,5 m² đất mà hiện nay gia đình bà Lan đang quản lý, sử dụng tại số 7B Phan Đình Phùng, khu phố 5, phường Đức Nghĩa, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hội Quảng Nam Đồng Châu Hội yêu cầu tuyên bố “Văn bản phân chia tài sản thừa kế” được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận chứng thực số 584, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30/01/2012 vô hiệu.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kiềm về tranh chấp lỗi đi chung.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc Hội Quảng Nam Đồng Châu Hội phải nộp 200.000 đồng án phí đối với tranh chấp quyền sử dụng đất; 300.000 đồng án phí đối với tranh chấp liên quan đến tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Nhưng được khấu trừ 700.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0000646, ngày 19/3/2014 của Chi Cục Thi hành án dân sự TP. Phan Thiết; số 0009906, ngày 20/6/2016 và số 0007216, ngày 06/3/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận. Hoàn trả cho Hội Quảng Nam Đồng Châu Hội 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

- Sung vào công quỹ nhà nước 200.000 đồng tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kiềm theo biên lai thu tiền số 0004597, ngày 22/10/2015 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

4.2. Về chi phí tố tụng:

- Buộc Hội Quảng Nam Đồng Châu Hội phải chịu 8.061.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản; nhưng được khấu trừ tạm ứng đã nộp. Hội Quảng Nam Đồng Châu Hội đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền nghĩa vụ liên quan, báo quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với người vắng mặt được quyền kháng trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

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

cường chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- VKSND Bình Thuận;
- Cục THADS Bình Thuận;
- Chi Cục THADS TP. Phan Thiết;
- Những người tham gia tố tụng (theo địa chỉ);
- Tổ HCTP –TABT;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Văn Cường