

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TAM KỲ
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 130/2024/DS-ST

Ngày 22-5-2024

“Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ, TỈNH QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Khôi.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hữu Tin

2. Bà Trần Thị Kim Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Hiệp - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Hà Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 191/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04A/2024/QĐST-DS ngày 22-4-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị X, sinh năm 1942, địa chỉ: Khối phố Hương Tr, phường Hòa H, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N và bà Đỗ Thị Mỹ L, sinh năm 1957, địa chỉ: Khối phố Mỹ N, phường An M, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N, đều có mặt.

Bà Đỗ Thị X ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Ti (con ruột), sinh năm 1975, địa chỉ: Khối phố Hương Tr, phường Hòa H, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N tham gia tố tụng, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đỗ Thị X: Ông Lê Văn Hương – Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Nam. Địa chỉ: số 73 Phan Chu Trinh, phường Phước Hòa, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đỗ Xuân H, sinh năm 1963 và bà Trương Thị Th, sinh ngày 4 tháng 7 năm 1964; địa chỉ: Tổ 3, thôn Ngọc M, xã Tam Ph, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N, đều có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Đỗ X K, sinh năm 1983, có mặt.

+ Bà Đỗ Thị B, sinh năm 1986, có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 3, thôn Ngọc M, xã Tam Ph, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N;

+ Bà Đỗ Thị C, sinh năm 1946, địa chỉ: Khối phố 3, phường Phước H, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N. Bà Đỗ Thị C ủy quyền cho bà Đỗ Thị Mỹ L tham gia tố tụng, bà L có mặt.

+ Ông Đỗ Đình Kh, sinh năm 1954, địa chỉ: Thôn Bình H, xã Ea M'ngang, huyện Cư M'g, tỉnh Đắk L. Ông Đỗ Đình Kh ủy quyền cho bà Đỗ Thị X tham gia tố tụng, bà X có mặt.

4. Người làm chứng:

+ Ông Đỗ Ngọc Th, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn Ngọc M, xã Tam Phú, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N; có mặt.

+ Ông Đỗ T, sinh năm 1952; địa chỉ: Thôn Ngọc M, xã Tam Ph, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N; có mặt.

+ Ông Trần Văn M; Thôn Ngọc M, xã Tam Ph, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Thế Ch, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn Ngọc M, xã Tam Ph, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N; có mặt.

+ Ông Trần T, sinh năm 1942; địa chỉ: Thôn Ngọc M, xã Tam Ph, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N; có mặt.

+ Ông Đỗ Ngọc Ph, sinh năm 1952; địa chỉ: Khối phố Mỹ Tr, phường An M, thành phố Tam K, tỉnh Quảng ; có mặt.

+ Bà Trần Thị Ánh X, sinh năm 1955; địa chỉ: 03 Trần D, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo tại bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Đỗ Thị Mỹ L trình bày:

Cha bà là ông Đỗ Quận (còn gọi là ông Đỗ Tương) chết năm 1965, mẹ bà là Nguyễn Thị Mạnh (còn gọi là bà Tương) (bà Tương chết trước ông Tương khoảng 10 năm) có nhà, đất tại xã Tam Phú trước đây, bao gồm cả diện tích đất đang tranh chấp. Cha mẹ bà có các người con hiện còn gồm bà X, bà, bà Cúc và ông Khôi. Trước năm 1954, cha mẹ bà có xây nhà để ở, sau đó làm hầm bí mật nên dỡ nhà làm hầm, hơn nữa bị địch tàn phá nhà xây. Cha mẹ bà chết thì để lại nhà đất cho anh em bà ở. Sau đó làm lại nhà tranh, rồi làm lại nhà tôn. Sau năm 1975 đất nước thống nhất, đời sống kinh tế gặp nhiều khó khăn, gia đình chị em bà sống trên mảnh đất cha mẹ để lại. Bà ở trên diện tích đất tranh chấp từ khi sinh ra đến năm 1979. Lúc đó các tỉnh Tây Nguyên dân thưa, nhà nước vận động nhân dân đi khai Hng xây dựng kinh tế mới. Khi đó chị em bà tự nguyện vào huyện E Xúp năm 1979 để khai Hng lập vùng kinh tế mới, ruộng đất, nhà cửa bỏ lại quê nhà. Năm 1982 do sức khỏe của bà không phù hợp, thường xuyên ốm đau nên bà trở lại xã Tam Phú nơi mảnh đất chị em bà ở thì đất đó bị người

khác chiếm dụng, nhà thì không còn do hư hỏng hay người khác dỡ thì không biết. Bà về lại chỗ nhà xưa (hiện nay tranh chấp) năm 1982 và có báo chính quyền xã để về ở, họ đồng ý và bà về dựng nhà tạm ở từ năm 1982 đến 1984. Cuối năm 1984 bà lên tại Tam Kỳ ở và thỉnh thoảng về thăm vườn. Năm 1988 bà về lại chỗ đất tranh chấp hiện nay ở đến đầu năm 1989 bà lên lại Tam Kỳ ở nhưng thường thỉnh thoảng về lại thăm vườn. Lúc này ông Trình là người ở sát nhà bà trước đây chưa bán nhà cho vợ chồng ông H. Khoảng cuối năm 1989 đầu năm 1990 bà về lại chỗ ở xưa thì thấy ông H làm chuồng trâu trên đất của bà ở lúc trước nên có nói không cho làm thì ông H nói khi nào bà làm nhà thì ông H dỡ chuồng trâu và bà có mua bạch đàn trồng trên đất này. Trong khoảng thời gian này bà hay về thăm vườn và bà X có đến chặt tre về Tam Kỳ làm nhà. Đến khoảng năm 2013, bà về không còn thấy cây cối đã trồng và sau đó ông H làm nhà thì bà lên báo cáo xã thì xã xuống đình chỉ không cho xây dựng khoảng hơn 20 ngày. Bà đã làm đơn gửi lên UBND xã Tam Phú giải quyết, hòa giải ngày 26-9-2013. Qua trao đổi, phân tích nghĩa tình đôi bên thì vợ chồng ông H thống nhất chuyển lại cho bà 356 m² trong tổng diện tích 1395 m² đất do vợ chồng ông H sử dụng. Được sự thống nhất giữa hai bên gia đình, đại diện Ủy ban nhân dân xã Tam Phú đề nghị liên hệ địa chính làm thủ tục hồ sơ nên bà ký biên bản để ông H tiếp tục xây nhà.

Nhưng sau đó về, vợ chồng ông H đổi ý, không thống nhất giao lại diện tích đất trên cho chị em bà. Do vậy, bà tiếp tục làm đơn gửi lên UBND xã Tam Phú đề nghị giải quyết. Ngày 23-6-2018 UBND xã Tam Phú tổ chức họp giải quyết tranh chấp lần 2 nhưng không thành.

Do vậy, bà thấy bản thân gia đình bà quá thiệt thòi nên chị em bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H, bà Th tháo dỡ tài sản trên đất là chuồng trâu, chặt cây cối trả lại các diện tích đất tại vị trí số 1 là 346,2 m² và trả lại đất tại vị trí số 2 có diện tích 211,2m² cho bà và bà X. Còn các anh chị em là bà Cúc, ông Khôi đi khởi thừa đất tranh chấp từ lâu và cùng thống nhất để cho bà và bà X đứng tên quyền sử dụng đất nếu được Tòa án chấp nhận. Bà không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H. Ngoài ra bà không còn yêu cầu nào khác.

Bà thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, cũng như thống nhất đối với giá nhà nước quy định, kết quả Chứng thư thẩm định giá;

Bà X thống nhất với phần trình bày của bà L, không bổ sung gì thêm.

- Bị đơn ông Đỗ X H trình bày:

Vợ chồng ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà X, bà L. Bởi mảnh đất vợ chồng ông đang ở thì trước đây ông có mua của vợ chồng ông Trần Trình từ năm 1989. Lúc mua không có diện tích cụ thể, chỉ có tứ cận được viết theo giấy. Lúc đó chưa cấp bìa đỏ nên có Giấy bán nhà (có xác nhận của chính quyền từ thôn đến xã, Hợp tác xã). Đến năm 1995 mảnh đất đó được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông với diện tích 1658m² (bao gồm cả các phần đất tranh chấp tại vị trí số 1 là 346,2 m² và vị trí số 2 có diện tích 211,2m²). Ông thừa nhận khi ông còn nhỏ thì có thấy bà L có nhà tạm và ở trên diện tích đất tranh chấp,

còn bà X thì không ở đó. Từ năm 1989 đến nay vợ chồng ông sử dụng cả hai diện tích đất tranh chấp này liên tục trồng cây lâu năm và làm chuồng trâu trên đất này.

Đến khoảng năm 1999-2000 thì vợ chồng ông sửa xây lại nhà như hiện nay. Khoảng năm 2013-2014 thì con trai ông làm nhà trên đất ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà X, bà L báo cáo nên chính quyền có xuống tạm đình chỉ xây dựng 3 ngày thì cho xây dựng lại. Diện tích đất tranh chấp tại hai vị trí nói trên vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đúng quy định của pháp luật nên vợ chồng ông không đồng ý trả đất như yêu cầu của bà X, bà L.

Bà Trương Thị Th thống nhất với phần trình bày của ông Đỗ X H, bà Th bổ sung là từ trước đến nay bà không thấy bà X, bà L hay ai trồng trọt, canh tác gì trên hai diện tích đất tranh chấp nói trên.

Ông, bà thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, cũng như thống nhất đối với giá nhà nước quy định, kết quả Chứng thư thẩm định giá;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kỳ, bà Bích thống nhất với phần trình bày của ông H, bà Th.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đỗ Thị X, ông Lê Văn Hương trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tháo dỡ tài sản trên đất trả lại cho bà X, bà L các diện tích đất đang tranh chấp tại vị trí số 1 là 346,2 m² và vị trí số 2 có diện tích 211,2m². Bởi vì: nguồn gốc đất các diện tích đất tranh chấp nêu trên là đất của cha mẹ bà X, bà L. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cũng như Chứng thư thẩm định giá thì có cây cối là cây trồng, tre của bà L, bà X. Những người làm chứng đều xác nhận tại khu đất tranh chấp có đất cha mẹ bà L, bà X ở trước đây, trong đó có lời khai của ông Phiêu là người tham gia công tác địa phương trước đây, lời khai của bà Trần Thị Ánh X – là con gái ông Trần Trình (người bán nhà cho ông H, bà Th). Từ đó xác định được tại các vị trí đất tranh chấp không có đất của ông Trình bán lại cho vợ chồng ông H, bà Th. Thực tế bà L vẫn về trồng cây, bà X chặt tre về làm nhà, và bà L làm nhà tạm để ở trên đất tranh chấp. Lời khai của ông H có lúc ông khai mua lại đất của ông Trình, có lúc ông khai là đất do ông khai Hng để sử dụng. Bà X, bà L tranh chấp yêu cầu trả đất liên tục từ trước đến nay. Nội dung Biên bản hòa giải tại xã có đoạn ghi đất tranh chấp của ba mẹ bà X, bà L. Bà L hiện nay đứng tên đăng ký kê khai tại sổ mục kê theo quy định pháp luật. Bà X, bà L không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, sau khi Tòa án xét xử và bản án có hiệu lực pháp luật thì các cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đầy đủ theo trình tự thủ tục các bước tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 12, 95, 96, 100, 166, 170 của Luật đất đai, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo đó

buộc ông H, bà Th tháo dỡ tài sản trên đất trả lại cho bà X, bà L diện tích đất tại vị trí số 2 là 211,2m² thuộc thửa đất số 544, tờ bản đồ số 7, tại xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam cho bà X, bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Bà Đỗ Thị Mỹ L và bà Đỗ Thị X khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Trương Thị Th, ông Đỗ X H. Hiện nay bà Th, ông H đều đang sinh sống tại thành phố Tam Kỳ nên theo quy định tại Điều 26, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam thực hiện đầy đủ các bước tiến hành tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Bà Đỗ Thị X và bà Đỗ Thị Mỹ L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đỗ X H, bà Trương Thị Th tháo dỡ tài sản trên đất là chuồng trâu, chặt cây cối trả lại các diện tích đất tại vị trí số 1 là 346,2 m² và trả lại đất tại vị trí số 2 có diện tích 211,2m² theo Mảnh trích đo tại xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ cho chị em bà.

Bà Th, ông H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L, bà X.

[2.2] Tại Văn bản số 554/CNVPDK về việc cung cấp thông tin ngày 15-9-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Tam Kỳ cho Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ có nội dung:

- Theo Mảnh trích đo chính lý bản đồ địa chính số 145-2022 ngày 08/8/2022 tại xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, vị trí đất đang tranh chấp (Vị trí 1 và vị trí 2):

Theo Nghị định 64-CP là thửa đất số 91, tờ bản đồ số 7, ông Đỗ X H kê khai, đăng ký.

Theo Cơ sở dữ liệu quản lý đất đai là thửa đất số 544, tờ bản đồ số 7 (vị trí 1), bà Đỗ Thị Mỹ L kê khai, đăng ký. Thửa đất số 619, tờ bản đồ số 7 (vị trí 2), ông Đỗ X H và bà Trương Thị Th kê khai, đăng ký.

- Vị trí 1 và vị trí 2 đã được cấp giấy theo Nghị định 64-CP cho hộ ông Đỗ X H.

[2.3] Theo nội dung Biên bản xác minh ngày 15 tháng 11 năm 2022 về việc cung cấp thông tin của Ủy ban nhân dân xã Tam Phú với nội dung về nguồn gốc các diện tích đất tranh chấp:

- Tại vị trí số 1 diện tích 346,2m²: là của hộ ông Đỗ X H sử dụng, quản lý từ trước đến nay, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại vị trí số 2 diện tích 211,2m²: trước đây cha mẹ và gia đình bà Đỗ Thị Mỹ L có ở, làm ăn, sinh sống một thời gian nhưng sau đó khoảng năm 1982 thì không ở nữa, bỏ đi nơi khác. Sau đó, ông Đỗ X H đăng ký, kê khai và cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP cho hộ ông Đỗ X H.

Hiện nay các diện tích đất tranh chấp không phù hợp với mục đích đất ở.

[2.4] Tại Văn bản số 12/VPĐK-ĐKCG ngày 04-01-2024 và Văn bản số 188/VPĐK-HCTH ngày 23-02-2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam cung cấp thông tin:

1. Theo hồ sơ 64/CP: Thửa đất số 91, tờ bản đồ số 7, diện tích: 1.658m², hộ ông Đỗ X H có đơn đăng ký và UBND thị xã Tam Kỳ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số A 368732 ngày 24/01/1995.

2. Theo hồ sơ Cơ sở dữ liệu – Quản lý đất đai lập năm 2007: Thửa đất số 91, tờ bản đồ số 7 (theo hồ sơ 64/CP) nay đo đạc lập bản đồ Địa chính thành 02 thửa thuộc tờ bản đồ số 7, cụ thể: + Thửa đất số 619, tờ bản đồ số 7, diện tích: 1.376m² do ông Đỗ X H và bà Trương Thị Th có tên đăng ký tại Sổ Địa chính, quyển số 4, trang số 118.

+ Thửa đất số 544, tờ bản đồ số 7, diện tích: 356,4m² do bà Đỗ Thị Mỹ L có tên liệt kê tại Sổ mục kê, quyển số 1, trang số 115, không có tên đăng ký tại trang Sổ Địa chính.

3. Theo Mảnh trích đo địa chính số 145-2022 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Tam Kỳ lập ngày 08/8/2022 thì diện tích đất tranh chấp thuộc 2 vị trí:

+ Vị trí 1: Thuộc một phần diện tích thửa đất số 619, tờ bản đồ số 7, diện tích 346,2m².

+ Vị trí 2: Thuộc một phần diện tích thửa đất số 544, tờ bản đồ số 7, diện tích: 211,2m².

4. Trong quá trình thực hiện đo đạc lập bản đồ Địa chính theo hồ sơ CSDL-QLĐĐ thì hộ ông Đỗ X H và hộ bà Đỗ Thị Mỹ L đã hiệp thương ranh giới để đo đạc và tiến hành kê khai, đăng ký. Tuy nhiên, hộ ông Đỗ X H và bà Trương Thị Th đăng ký vào Sổ Địa chính; bà Đỗ Thị Mỹ L không đăng ký mà chỉ có tên liệt kê tại trang Sổ Mục kê.

Diện tích đất tranh chấp (vị trí 1;2) đã được UBND thị xã Tam Kỳ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số A 368732 ngày 24/01/1995 đứng tên hộ ông Đỗ X H.

Xét nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, đăng ký kê khai diện tích đất tranh chấp:

Trong phạm vi vườn ở của ông H, bà Th hiện nay có các vị trí đất đang tranh chấp thì thấy: Trước đây cha mẹ của bà L, bà X có ở, có nhà trong một thời gian. Sau đó, cha mẹ chết thì bà X, bà L tiếp tục sử dụng đến khi đi vào Tây Nguyên làm ăn năm 1989, tuy nhiên chỉ hơn 1 năm thì hai bà về lại Quảng Nam, mà cụ thể bà L vẫn về lại diện tích đất đang tranh chấp tại vị trí 2 để che nhà tạm ở. Tuy nhiên, cha mẹ bà X, bà L không có đăng ký kê khai, không có giấy tờ gì về đất nên không biết được chính xác là cha mẹ các bà làm nhà ở trên vị trí diện tích đất nào tại các diện tích tranh chấp tại các vị trí số 1 là 346,2 m² và vị trí số 2 có diện tích 211,2m².

Bà Th, ông H cho rằng vợ chồng ông bà mua lại khu vườn từ ông Trần Trình từ năm 1989. Tuy nhiên, tại Giấy mua bán nhà ông H, bà Th cung cấp cũng không xác

định được vị trí diện tích đất mua cụ thể là bao nhiêu mét vuông, cụ thể tại vị trí nào, có bao gồm cả diện tích đất đang tranh chấp hiện nay hay không.

Theo nội dung Biên bản hòa giải năm 2013 tại Ủy ban nhân dân xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ thì các bên có mặt thống nhất và thỏa thuận là ông H trả lại diện tích đất hơn 316m² trùng với vị trí diện tích đất tại vị trí số 2 hiện nay đang tranh chấp, bởi nguồn gốc trước đây cha mẹ bà X, bà L có ở, sinh sống tại khu vườn này. Ông H cũng thống nhất là khi nào bà X, bà L làm thủ tục về đất đai thì ông H chặt dọn cây cối, vật dụng để trả lại diện tích đất này.

Phù hợp với Biên bản xác minh nguồn gốc đất do UBND xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam cung cấp thông tin ngày 15-11-2022 cho Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Phù hợp với lời khai của những người làm chứng, mà cụ thể là bà Trần Thị Ánh X – là con của ông Trần Trình (người đã bán đất cho vợ chồng ông H). Phù hợp với nội dung Văn bản số 12/VPĐK-ĐKCG ngày 04-01-2024 và Văn bản số 188/VPĐK-HCTH ngày 23-02-2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam là tại thời điểm đăng ký kê khai theo hồ sơ cơ sở dữ liệu thì giữa vợ chồng ông H và bà X, bà L có hiệp thương về phần đất đăng ký kê khai. Theo đó, diện tích vợ chồng ông H, bà Th có tên đăng ký tại sổ địa chính với diện tích 1.376 m² tại thửa đất số 619, tờ bản đồ số 7 (ít hơn, so với diện tích tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông H được cấp là 1.658m²), còn bà L đứng tên đăng ký, kê khai đối với diện tích đất 356,4m², tại thửa đất số 544, tờ bản đồ số 7; vị trí diện tích này được đo đạc theo Mẫu trích đo hiện trạng hiện nay là 211.2m².

Từ đó, cho thấy về nguồn gốc sử dụng đất, quá trình đăng ký, kê khai, quá trình hiệp thương để đăng ký, kê khai thì thấy rằng cha mẹ các bà X, bà L cùng với bản thân của hai bà có sinh sống, làm ăn, canh tác một thời gian dài nên bà L, bà X có quyền sử dụng đất từ đất có nguồn gốc của cha mẹ mình đối với vị trí diện tích đất tranh chấp số 2 qua đo đạc thực tế hiện nay là 211,2m² nên cần buộc ông H, bà Th trả lại cho các bà X, bà L diện tích đất nêu trên là phù hợp.

Đối với diện tích đất tranh chấp tại vị trí số 1 thì không có sự hiệp thương, không xác định được cụ thể vị trí căn nhà cha mẹ bà L, bà X ở vị trí nào, cụ thể không có tên trong hồ sơ địa chính, không đăng ký, kê khai qua các thời kỳ nên yêu cầu khởi kiện của bà X, bà L yêu cầu vợ chồng ông H trả lại diện tích đất tranh chấp tại vị trí 1 không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H được cấp bao gồm diện tích đất có nguồn gốc từ gia đình bà X, bà L sử dụng. Tuy nhiên, các đương sự không có ý kiến hay yêu cầu gì về tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy, việc buộc bà Th, ông H trả lại diện tích đất tại vị trí 2 nêu trên cho bà X, bà L thì sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các bên có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh theo quy định của pháp luật là phù hợp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà X, bà L đối với bà Th, ông H. Theo đó, buộc bà Th, ông H thu dọn tài sản trên đất, trả lại cho bà X, bà L diện tích đất tại vị trí 2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, bà X về việc yêu cầu bà Th, ông H trả diện tích đất tại vị

trí 1.

Xét quan điểm bảo vệ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đỗ Thị X thì thấy: Đối với quan điểm bảo vệ yêu cầu ông H, bà Th trả lại cho bà X, bà L phần diện tích đất tại vị trí 2 phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Đối với quan điểm bảo vệ yêu cầu ông H, bà Th trả lại cho bà X, bà L phần diện tích đất tại vị trí 1 là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[2.5] Các bên thống nhất với giá trị đất theo kết quả định giá và theo kết quả chứng thư thẩm định giá số 592/CTTĐG-VFC ngày 28-10-2022 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Quảng Nam.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì trên diện tích đất tranh chấp số 2 có 01 chuồng trâu tạm, mái phủ bạc, rào tạm của ông H, bà Th và 01 số cây keo lá tràm mới trồng 120 cây (có một số cây đã chết) của ông H, bà Th. Cần buộc ông H, bà Th thu dọn tài sản và chặt cây cối nêu trên trả lại diện tích đất tại vị trí số 2 này cho bà X, bà L.

[2.6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Th phải chịu theo quy định của pháp luật. Ông H, bà X, bà L là những người hơn 60 tuổi nên được miễn Ti tạm ứng án phí và miễn Ti án phí theo quy định của pháp luật.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà X, bà L đã tạm ứng. Số Ti sử dụng vào việc đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá tài sản 10.636.612 đồng. Xét thấy đây là số Ti cần thiết và hợp lý phải chi trả cho việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, chi trả cho công việc định giá tài sản căn cứ vào quy định của pháp luật. Các bên thống nhất nhưng không thỏa thuận được nghĩa vụ phải chịu khoản chi phí này. Do yêu cầu khởi kiện của bà L, bà X được chấp nhận 1 phần nên cần buộc ông H, bà Th phải trả lại cho bà X, bà L $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng này 5.318.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165 và Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 12, 95, 96, 100, 166, 170, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH12 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị X và bà Đỗ Thị Mỹ L đối với ông Đỗ Xuân H, bà Trương Thị Th về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Buộc ông Đỗ Xuân H và bà Trương Thị Th tháo dỡ tài sản, chặt dọn cây cối trên đất gồm: 01 chuồng trâu tạm, mái phủ bạc, rào tạm của ông H, bà Th và 01 số cây keo lá tràm mới trồng, trả lại diện tích đất tại vị trí 2, diện tích 211,2m² tại thửa đất số 544, tờ bản đồ số 7, thuộc xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam cho bà Đỗ Thị X và bà Đỗ Thị Mỹ L; diện tích đất tại vị trí 2 có tứ cận như sau: Phía Đông

giáp thửa đất 554, bờ tre; phía Tây giáp ruộng nước; phía Nam giáp ruộng nước (tiếp giáp với vị trí 1); phía Bắc giáp đường đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị X và bà Đỗ Thị Mỹ L đối với ông Đỗ Xuân H, bà Trương Thị Th về việc yêu cầu ông H, bà Th trả lại diện tích đất tại vị trí 1, diện tích 346,2m² tại thửa đất số 619, tờ bản đồ số 7, tại xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam cho bà Đỗ Thị X và bà Đỗ Thị Mỹ L; diện tích vị trí 1 có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông H; phía Tây giáp ruộng nước; phía Nam giáp ruộng đất ông H và một phần chuồng trâu của ông H; phía Bắc giáp ruộng nước.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

(Có sơ đồ Mạnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính kèm theo)

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đỗ Xuân H và bà Trương Thị Th phải thanh toán lại cho bà Đỗ Thị X và bà Đỗ Thị Mỹ L số Ti 5.318.000 (năm triệu, ba trăm mười tám nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản Ti, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản Ti lãi của số Ti còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số Ti chậm thi hành án.

Buộc bà Đỗ Thị Mỹ L và bà Đỗ Thị X phải chịu số Ti 5.318.612 (năm triệu, ba trăm mười tám nghìn, sáu trăm mười hai) đồng (đã nộp đủ).

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Trương Thị Th phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Bà Đỗ Thị X, bà Đỗ Thị Mỹ L, ông Đỗ Xuân H được miễn Ti án phí dân sự sơ thẩm.

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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND TP Tam Kỳ;
- Chi cục THADS TP Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Văn Khôi