

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ DẦU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 96/2022/DS-ST
Ngày: 23-9-2022
“Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân Quỳnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Huỳnh Thị Phương Loan.

Bà Phạm Thị Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Mỹ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Trần Minh Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu xét xử công khai sơ thẩm vụ án thụ lý số 112/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 94/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thu H, sinh năm: 1957. Địa chỉ: số 2/69, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Lâm Q, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp R, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Tạm trú: 1/51A, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 14-4-2022) “Có mặt”.

- Bị đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm: 1954. Địa chỉ: Ô 1/8, khu phố B1, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh “Có mặt”.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm: 1958. Địa chỉ: ấp 3, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh “Có mặt”.

2. Bà Nguyễn Tuyết H1, sinh năm: 1959, ngụ cùng địa chỉ ông B “Vắng mặt”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà Nguyễn Thu H) là ông Nguyễn Lâm Q trình bày: Vào ngày 15-4-2006, bà Nguyễn Thu H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc T quyền sử dụng phần đất có diện tích ngang 2,9 mét x dài 7,5 mét = 21,75 m² (đo đạc thực tế là 19,5 m²), thuộc 01 phần thửa đất số 46, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại: khu phố B1, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Do diện tích chuyển nhượng không đảm bảo tách thửa nên 02 bên chỉ làm “Giấy xác nhận bán đất”, bà Thu H và ông T cùng ký tên. Bà Thu H đã trả đủ tiền cho ông T. Khi giao đất cho bà Thu H, 02 bên đã xác định ranh xong.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Thu H đã gộp phần đất này cùng với phần đất khác của bà Thu H có ranh liền kề (thuộc thửa đất 29, tờ bản đồ số 28), để xây dựng 01 căn nhà cấp 4, tại vị trí cuối phần đất và quản lý sử dụng từ năm 2006 đến nay.

Sau khi chuyển nhượng cho bà Thu H, cùng năm 2006, ông T chuyển nhượng toàn bộ phần đất còn lại của ông T thuộc thửa số 28 (giáp ranh với phần đất chuyển nhượng cho bà Thu H) cho ông Trần Văn B cùng vợ ông B là bà Nguyễn Tuyết H1. Khi ông T và ông B giao đất, xác định ranh đất có bà Thu H chứng kiến; Đồng thời, các bên xác định lại lần nữa phần đất bà Thu H nhận chuyển nhượng từ ông T, giữa các bên đã thống nhất ranh xong và không tranh chấp gì cho đến nay.

Ngày 23-8-2006, vợ chồng ông B được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 105,8 m² số vào sổ cấp Giấy 02697/171/2006/HĐ-CC(CN-HL), trong 105,8 m² có 19,5 m² đất tranh chấp. Bà Thu H, ông B và ông T đều biết vấn đề này, không ai có ý kiến, cũng không có văn bản thỏa thuận về vấn đề này.

Khi bà Thu H có nhu cầu tách diện tích 19,5 m² này từ giấy đất của ông B sang giấy đất của bà để nhập vào cùng với thửa đất số 29 của bà Thu H thì ông B không đồng ý, do 02 bên không thống nhất được vị trí phần đất mà bà Thu H nhận chuyển nhượng từ ông T trên thực tế nên dẫn đến tranh chấp.

Ngày 29-6-2022, bà Thu H khởi kiện bổ sung, theo đó bà yêu cầu Tòa án hủy 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông B, với diện tích 21,1 m². Ngày 22-9-2022, bà rút đơn khởi kiện với yêu cầu này.

Nay bà Thu H yêu cầu vợ chồng ông B có nghĩa vụ điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển quyền (sang tên) cho bà Thu H đứng tên diện tích 19,5 m² thuộc thửa số 28, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại khu phố B1, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Tài sản trên đất bà không tranh chấp.

Bị đơn ông Trần Văn B trình bày: Ông có biết việc bà Thu H nhận chuyển nhượng đất từ ông T phần đất có chiều dài là 7,5 mét x ngang 2,9 mét, thuộc 01 phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 28 vào năm 2006.

Cùng năm 2006, sau khi bà Thu H nhận chuyển nhượng đất của ông T, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông T phần còn lại của thửa đất số 28, các

bên đã làm các thủ tục chuyển nhượng xong. Vợ chồng ông được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23-8-2006, với diện tích được cấp là 105,8 m², số vào sổ cấp giấy 02697/171/2006/HĐ-CC(CN-HL).

Theo ông, bà Thu H đã xây dựng căn nhà trước khi ông nhận chuyển nhượng đất, ông không biết diện tích căn nhà này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông, ông cũng không nghe ông T và cả bà Thu H đề cập đến vấn đề này. Đến khi bà Thu H khởi kiện ông mới biết.

Lúc đầu ông trình bày, bà Thu H xây dựng nhà không đúng vị trí đất mà bà H nhận chuyển nhượng. Cụ thể, bà Thu H bỏ trống 2,5 m theo chiều dài tính từ vị trí cuối đất, tiếp theo bà Thu H mới xây dựng căn nhà kho có chiều dài 7,5 mét. Nếu như vậy phải tách hết 10,0 mét theo giấy đất của ông sang tên qua cho bà Thu H nên ông không đồng ý. Từ đó, ông chỉ đồng ý tách ra cho bà Thu H phần đất 7,5 mét tính từ vị cuối đất của ông trở lên. Ông yêu cầu bà Thu H phải di dời 01 phần căn nhà để trả đúng diện tích đất cho ông.

Sau khi có kết quả đo đạc, ông chỉ chấp nhận giao lại cho bà Thu H 5 mét dài x 2,51 mét ngang = 14,45 m² tính từ vị trí cuối đất trở lên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông được cấp. Một phần diện tích còn lại của căn nhà, bà Thu H đã xây dựng lấn chiếm đất của ông là 2,5 mét dài x ngang 2,51 m = 6,275 m², ông yêu cầu bà Thu H phải trả cho ông theo giá mà Hội đồng định giá đã định (do bà H đã xây nhà kiên cố trên đất nên không trả đất được). Vì theo ông, trong phần đất ông được cấp giấy mà bà Thu H đang sử dụng, ông T chỉ bán cho bà Thu H có 5 mét theo chiều dài, lẽ ra bà Thu H chỉ được xây nhà trong phạm vi 5 mét này, cộng với 2,5 mét bà Thu H đổi với người khác thành tổng cộng là 7,5 mét. Nhưng bà Thu H lại xây hết toàn bộ 7,5 mét trên đất của ông, nên ông chỉ chấp nhận trả cho bà H 5 mét như lời trình bày trên. Ông không tranh chấp tài sản trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T trình bày: Việc ông chuyển nhượng đất lần lượt cho bà Thu H và ông B, như lời trình bày của bà Thu H và ông B là đúng. Khi ông chuyển nhượng đất cho bà Thu H là đất trống, chỉ có ông và bà Thu H xác định ranh đất, không có các chủ đất liền kề xác định tứ cận. Ông không rõ bà Thu H xây nhà trên đất thời gian nào và có đúng vị trí mà ông chuyển nhượng không.

Khi ông chuyển nhượng đất cho ông B đã có căn nhà của bà H trên đất. Giữa ông và ông B không xác định ranh, cũng không có chủ đất liền kề xác định tứ cận vì trên đất có sẵn căn nhà, ông B chỉ xem nhà và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lúc chuyển nhượng đất cho bà Thu H cũng như chuyển nhượng đất cho ông B, ông không biết phần đất ông chuyển nhượng cho bà Thu H nằm trong giấy đất của ông B. Đối với ý kiến về việc giải quyết vụ án ông yêu cầu bà Thu H và ông B nên thỏa thuận giải quyết hoặc Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu H đối với ông Trần Văn B và bà Nguyễn Tuyết H1.

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. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Nguyễn Tuyết H1 có đơn xin vắng mặt, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp với khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bà Nguyễn Thu H rút đơn khởi kiện đối với diện tích 2,25 m² (21,75 m² trừ 19,5 m²) và rút đơn khởi kiện với yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông B với diện tích 21,1 m². Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ các yêu cầu khởi kiện này của bà Thu H là phù hợp với các điều 217, 218 và 219 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp:

Phần đất tranh chấp có diện tích 19,5 m², loại đất ODT, thuộc 01 phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại khu phố B1, thị trấn D, huyện D. Tờ cận: Đông giáp thửa số 29 dài 7,58 mét, Tây giáp thửa số 45 dài 7,56 mét, Nam giáp thửa số 46 dài 2,63 mét, Bắc giáp phần còn lại của thửa 28 dài 2,51 mét. Giá đất là 3.000.000 đồng/m² x 19,5 m² = 58.500.000 đồng.

Trên đất có tài sản gồm 01 phần căn nhà cấp 4 của bà Thu H diện tích 19,5 m², không định giá được vì gắn liền với toàn bộ kết cấu căn nhà.

Diện tích 19,5 m² nằm ở vị trí cuối thửa đất số 28, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Văn B và bà Nguyễn Tuyết H1 đứng tên được UBND huyện D cấp ngày 23-8-2006, diện tích được cấp 105,8 m², sổ vào sổ cấp Giấy 02697/171/2006/HĐ-CC(CN-HL).

Các đương sự không tranh chấp tài sản trên đất.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu H, thấy rằng:

[2.2.1] Ông B xác nhận khi ông nhận chuyển nhượng phần còn lại của thửa số 28 từ ông T thì bà Thu H đã xây dựng căn nhà xong. Tức tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất, trên thực tế ông B không có nhận phần diện tích 19,5 m² mà ông T đã chuyển nhượng cho bà Thu H. Nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng thì 02 bên chuyển nhượng cả phần 19,5 m² này qua cho vợ chồng ông B. Vợ chồng

ông B không có ý kiến hay khiếu nại gì từ khi nhận chuyển nhượng cho đến khi phát sinh tranh chấp.

[2.2.2] Ông B cho rằng bà Thu H xây dựng căn nhà trên thửa đất số 28 không đúng với vị trí đất mà bà Thu H nhận chuyển nhượng từ ông T là không có căn cứ. Bởi lẽ, theo kết quả đo đạc thì toàn bộ diện tích 19,5 m² nằm trên thửa đất 28, không có phần diện tích nào trong 19,5 m² nằm trên thửa đất khác của bà Thu H hoặc của người khác. Mặt khác, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14-12-2005 với diện tích 105,8 m². Sau đó, ngày 15-4-2006 ông T chuyển nhượng 19,5 m² đất cho bà Thu H. Tiếp theo, đến ngày 24-7-2006 ông T chuyển nhượng cho ông B. Diện tích từ khi ông T được cấp giấy, cho đến khi ông T chuyển nhượng lần lượt qua cho bà H và ông B qua đo đạc thực tế không có sự thay đổi, đều là 105,8 m². Từ khi xây dựng nhà vào năm 2006 cho đến nay bà H không thay đổi vị trí căn nhà.

[3] Từ những phân tích trên thấy rằng, vợ chồng ông B chưa đủ căn cứ để được xác lập quyền sử dụng đất với diện tích 19,5 m². Bởi lẽ, dù vợ chồng ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không quản lý sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 2006 cho đến nay, điều này không phù hợp với chính sách quản lý đất đai của Nhà nước theo quy định tại khoản 7 Điều 3 và Điều 6 của Luật Đất đai. Bà Thu H đã xây dựng nhà kiên cố và sử dụng đất ổn định, lâu dài từ năm 2006 cho đến nay. Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thu H là người được quyền sử dụng đất hợp pháp. Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thu H, công nhận cho bà Thu H được quyền sử dụng diện tích 19,5 m² là phù hợp với các điều 164 và 166 của Bộ luật Dân sự, các điều 99, 100, 166 và 170 của Luật Đất đai.

[4] Phần diện tích 19,5 m² liền ranh với thửa đất số 29 thuộc quyền sử dụng của bà Thu H, cho nên diện tích 19,5 m² gộp với diện tích thửa đất số 29 là đủ điều kiện tách thửa, theo quy định khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai và Quyết định số 28/2020/QĐ-UBND ngày 27-7-2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Vì vậy, Hội đồng xét xử công nhận cho bà Thu H được quyền sử dụng là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Ông B và bà Tuyết H1 là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí.

[6] Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Buộc ông B và bà Tuyết H1 phải chịu 46.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 217, 218, 219 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự, khoản 7 Điều 3, các điều 6, 99, 100, 144, 166 và 170 của Luật Đất đai; điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thu H đối với ông Trần Văn B và bà Nguyễn Tuyết H1.

Giao bà Nguyễn Thu H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 19,5 m², loại đất ODT, thuộc 01 phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại khu phố B1, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận: Đông giáp thửa số 29 dài 7,58 mét, Tây giáp thửa số 45 dài 7,56 mét, Nam giáp thửa số 46 dài 2,63 mét, Bắc giáp phần còn lại của thửa 28 dài 2,51 mét. Đất do bà Nguyễn Thu H đang quản lý sử dụng.

2. Ghi nhận các đương sự không tranh chấp tài sản trên đất.

3. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu H gồm:

3.1 Yêu cầu ông Trần Văn B và bà Nguyễn Tuyết H1 trả lại diện tích 2,25 m² đất.

3.2 Yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B và bà Tuyết H1 với diện tích 21,1 m².

Các diện tích đất nêu trên thuộc 01 phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại khu phố B1, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Văn B và bà Nguyễn Tuyết H1 đứng tên, được Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 23-8-2006, diện tích được cấp 105,8 m², số vào sổ cấp Giấy 02697/171/2006/HĐ-CC(CN-HL).

4. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục biến động đất đai, để bà Nguyễn Thu H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo như phần quyết định đã tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn B và bà Nguyễn Tuyết H1 được miễn tiền án phí.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Buộc ông Trần Văn B và bà Nguyễn Tuyết H1 nộp 46.000.000 đồng. Ghi nhận bà Nguyễn Thu H đã nộp tạm ứng số tiền này nên bà Nguyễn Thu H được hoàn trả lại số tiền 46.000.000 đồng (do ông Trần Văn B và bà Nguyễn Tuyết H1 nộp).

7. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền

thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- CC THADS huyện Gò Dầu;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Thị Vân Quỳnh