

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ H
TỈNH T**

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

Bản án số: 153/2022/DS-ST

Ngày: 20-12-2022

Về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ H, TỈNH T

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Ly

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Quốc Hoàn;

Bà Nguyễn Thị Ngọc Giàu.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lưu Sử Ngọc Quân - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã H.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã H, tỉnh T tham gia phiên tòa:* ông Bùi Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 20 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 135/2020/TL-DS ngày 02 tháng 6 năm 2020 về tranh chấp “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 167/2022/QĐST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Bùi Hưng N, sinh năm 1955; địa chỉ: số nhà X11/1 ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh T (vắng mặt).

2. Bị đơn: ông Võ Thanh L, sinh năm 1951; địa chỉ: Đường P, khu phố 1, phường L, thị xã H, tỉnh T; bà Pn Thị A, sinh năm 1952 (đã chết năm 2021).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Pn Thị A:

2.1. Ông Phan Văn T, sinh năm 1932;

2.2. Bà Lâm Thị T, sinh năm 1932;

Cùng địa chỉ: khu phố 1, phường L, thị xã H, tỉnh T.

2.3. Anh Võ Thanh T, sinh năm 1974; địa chỉ: số 154A Nguyễn Duy D, phường 2, Quận 10, Thành phố H.

2.4. Anh Võ Thanh P, sinh năm 1975; địa chỉ: 37144 Cabrilo Drive, Fremont, CA 94536, Hoa Kỳ.

2.5. Võ Thanh H, sinh năm 1977; địa chỉ: số 154A Nguyễn Duy D, phường 2, Quận 10, Thành phố H.

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

3.1. Bà Lê Kim P, sinh năm 1954; số nhà 09, đường số 7 đường Nguyễn Văn C, ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh T.

3.2. Ông Bùi Hưng Q, sinh năm 1951; địa chỉ: số X11/1, đường số 7 Nguyễn Văn C, ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh T.

3.3. Bà Bùi Dung H, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp 2, phường A, thành phố B, tỉnh Đ.

3.4. Bà Bùi Mỹ N, sinh năm 1967; địa chỉ: ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh T.

3.5. Bà Bùi Mỹ G, sinh năm 1962; địa chỉ: số 755 đường 786, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh T.

3.6. Bà Bùi Mỹ C, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh T.

3.7. Ông Bùi Hưng T, sinh năm 1971; địa chỉ: số 7 đường số 7 đường Nguyễn Văn C, ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh T.

3.8. Bà Bùi Mỹ T, sinh năm 1973; địa chỉ: số 430/57 đường Đ, Phường 17, quận B, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do cha ông là Bùi Ngọc X sinh năm 1926, chết năm 1988; mẹ là bà Nguyễn Kim L, sinh năm 1934, chết 2005 khai phá đất đai tạo dựng nên chia cho các con, trong đó ông cũng được chia 01 phần trong đó phần ông sử dụng cất nhà sinh sống và phần còn lại là đất tranh chấp với ông L thì ông canh tác trồng cây từ năm 1989 cho đến nay. Năm 1989 ông trồng cây nhãn, sau đó phá nhãn trồng cây xả cừ hơn 10 năm thu hoạch, sau đó trồng cây trà 8 năm thu hoạch; hiện nay trồng lại cây trà tiếp được 4 năm.

Phần đất có tứ cận: Phía đông giáp đường số 7; Tây giáp đất ông L mua của bà T; Phía nam giáp đất thổ cư ông đang ở; Bắc giáp đường số 7.

Do ông sử dụng đất ổn định, không có ai tranh chấp; mặc khác do ông làm tài xế đi làm ăn xa thường xuyên vắng nhà nên chưa có điều kiện làm giấy tờ. Đến khi bà T có nhu cầu bán đất của bà T, khi ông H và ông L mua để đào đất làm đường (mua bằng giấy tay) thì phát hiện đất của ông được cấp trong giấy CNQSDĐ cho bà T nên khi đào đất ông H, ông L có chừa đất của ông ra, cấm trụ ranh trước sau và chỉ đào đất bên bà T. Sau đó bà T với ông L thực hiện thủ tục chuyển nhượng như thế

nào thì ông không rõ nhưng phần đất được sang tên cho ông L. Sau này ông L đổ đất lấp hầm đã lấy đất trước đây thì có hiện trạng đất như hiện nay.

Khu đất xung quanh có nhiều thửa bị cấp nhầm và ai cũng biết đất ông giáp đất của bà T nhưng đã thương lượng trả lại hết chỉ còn thửa của ông cấp nhầm trong giấy CNQSDĐ cho ông L. Vào năm 2019 tôi với ông L có trao đổi về phần đất cấp nhầm này thì ông L muốn mua lại diện tích đất của tôi nhưng không thương lượng được giá cả dẫn đến phát sinh tranh chấp. Trong quá trình trao đổi thương lượng về giá cả phần đất đang tranh chấp với ông L thì ông có ghi âm lại và đã nộp cho tòa làm chứng cứ.

Trong khi phát hiện đất của ông đã được cấp giấy cho bà T thì ông có báo chính quyền địa phương nên ai cũng biết đất của ông bị cấp nhầm cho bà T, ông không nhớ chính xác thời gian là có địa chính huyện xuống đo đạc, vẽ bản đồ và mời ông lên huyện để xác định kê khai đóng thuế nhưng ông không giữ lại giấy tờ gì. Ông cũng tin đất là của mình và đã được xác nhận việc cấp nhầm cộng với công việc của tôi là đi lái xe cho công ty tại Thành phố H nên chưa có điều kiện làm giấy;

Nay ông yêu cầu ông L, bà A thực trả lại cho ông diện tích đất mà ông đang sử dụng theo kết quả đo đạc thực tế là 210,4 m²; tại ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh T. Có tứ cận: Đông giáp đường 10m; Tây giáp diện tích đất của Liêm, bà A còn lại thuộc thửa số 495, TBĐ số 3; Nam giáp thửa 122 (đất ông N); Bắc giáp đường 10m;

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Phần đất của ông có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của anh Lê Hồng Oai vào năm 2002 (2003) không nhớ chính xác, mua bán bằng giấy tay vì ông O mua của bà T chưa sang tên. Đến năm 2013 giữa vợ chồng ông với bà T thực hiện thủ tục sang tên trực tiếp từ bà T sang cho vợ chồng ông đứng tên chủ quyền sử dụng đất số BN 157502, số vào sổ CH01283 do UBND huyện Hòa Thành cấp ngày 07/01/2013;

Giữa ông với ông N không có thỏa thuận việc chuyển nhượng. Thực ra ông cũng ngại tranh chấp nên đã có lần ông thỏa thuận với ông N về việc thương lượng cho ông N một số tiền nhưng ông N đòi hỏi giá cao quá, không phù hợp với mục đích sử dụng đất là ao nuôi thủy sản nên không thương lượng được;

Nay ông không đồng ý yêu cầu của ông N vì đất của ông đã được chính quyền cấp giấy CNQSDĐ đúng quy định; ông N không có giấy tờ gì chứng minh phần đất tranh chấp là của ông N, không có giấy tờ đăng ký đất đai với chính quyền.

Ngoài ra ông có yêu cầu phản tố đối với ông N: yêu cầu ông N di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại cho ông diện tích đất đang tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế là 210,4 m²; tại ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh T. Có tứ cận: Đông giáp đường 10m; Tây giáp diện tích đất của Liêm, bà A còn lại thuộc thửa số 495, TBĐ số 3; Nam giáp thửa 122 (đất ông N); Bắc giáp đường 10m.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – bà P, ông Q, bà H, bà N, bà G, bà C, bà T trình bày: phần đất hiện tại ông N và ông L đang tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ của các ông bà khai phá và quản lý sử dụng từ trước cho đến nay. Phần này các anh em thống nhất để lại cho ông N quản lý sử dụng. Việc ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các anh chị em đều không biết. Cứ nghĩ đất này là của mình, việc ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông N bận công việc làm ăn nên chưa thực hiện được. Nay tất cả anh em của ông N đều thống nhất để lại phần đất này cho ông N, không có ai tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A bao gồm ông T, bà T, anh T, anh H trình bày: do bà A chết vào tháng 10.2021 và tất cả hàng thừa kế của bà A đều thống nhất để lại toàn bộ di sản thừa kế của bà A cho ông Võ Thanh L là chồng của bà A, không có tranh chấp và không yêu cầu gì. Ngoài ra do ông T, bà T tuổi cao sức yếu, anh H, anh T bận công việc làm ăn nên xin vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm và cam kết không khiếu nại gì về sau.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã H phát biểu ý kiến:

1/Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:

Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án vi phạm quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký đã thực hiện đúng quy định tại Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2/Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

3/Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 210,4 m²; tại ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh T. Có tứ cận: Đông giáp đường 10m; Tây giáp diện tích đất của ông L, bà A còn lại thuộc thửa số 495, TĐĐ số 3; Nam giáp thửa 122 (đất ông N); Bắc giáp đường 10m của ông Bùi Hưng N.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử tính án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ông Bùi Hưng T là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Bà P, bà N, bà G, ông Q, bà H, bà C, bà T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt do đó Tòa án căn cứ và các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt ông Trương, bà P, ông Q, bà H, bà N, bà G, bà C, bà T.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét về nguồn gốc đất: Theo ông N thì phần đất này là của cha mẹ ông để lại, chứng cứ mà ông cung cấp là bản “Hoạ đồ” được vẽ vào năm 1966. Theo bản “Hoạ đồ” này thì cha của ông là ông Bùi Ngọc X được cấp quyền sử dụng đối với hai thửa đất bao gồm thửa 24 và thửa 147. Phần đất mà ông và ông L đang tranh chấp nằm trong thửa 147. Nhận thấy lời trình bày của ông N là có cơ sở chấp nhận và phù hợp với các chứng cứ và tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án bởi lẽ. Con đường đi qua cắt thửa 147 ra làm 02 phần, trên bản họa đồ này cũng thể hiện rõ có một phần của thửa 147 giáp với thửa 22 là tiếp giáp với con đường đi ngang, phần đất này chính là phần đất mà các đương sự đang tranh chấp trong vụ án này. Ngoài ra theo biên bản kiểm tra thực địa thửa đất (Bút lục 135) được lập vào ngày 03-8-2010 cho chủ sử dụng là ông Lê Hồng Oai có sơ đồ thể hiện thửa đất của ông Võ Thanh L là thửa 109, hướng Đông của thửa 109 là giáp với “Tách thửa 122, diện tích 302,1m² Bùi Hưng N”. Sơ đồ đo vẽ này đã xác nhận thửa đất của ông L về hướng đông giáp với đất của ông N chính là phần đang tranh chấp. Ông L chỉ căn cứ vào việc bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp và theo hợp đồng chuyển nhượng cũng như theo giấy tay giữa ông mua bán với ông O để cho rằng phần đất này là đất của ông là không có căn cứ. Vì khi nhận chuyển nhượng giữa ông với ông O, bà T không tiến hành đo đất để xác định cụ thể diện tích mà chỉ căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T được cấp để lập hợp đồng chuyển nhượng nên sự chênh lệch về diện tích hiện trạng và diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khó tránh khỏi. Mặc dù diện tích đất tranh chấp đã được cấp giấy cho bà T tuy nhiên ông Võ Thành Nghĩa (con của bà T), ông Lê Hồng Oai là người mua đất của bà T sau đó bán lại cho ông L, ông Nguyễn Thanh H (là người tiền mua đất của ông O của với ông L vào năm 2004) đều xác định phần đất đang tranh chấp là của cha của ông N để lại cho ông N quản lý, sử dụng từ trước đến nay, không phải đất của bà T.

[2.2]. Xét về hiện trạng sử dụng: Giữa phần đất tranh chấp và đất mà ông L là chủ sử dụng có hàng trụ ranh được cắm kiên cố. Các bên cũng xác định hàng trụ ranh này là do ông L cắm, ông L cho rằng ông cắm ranh nhằm mục đích đảm bảo an toàn cho việc ông mót đất để đi làm công trình. Tuy nhiên các hướng khác của thửa đất ông đều cắm tới ranh đất của ông, còn hướng Đông ông chừa lại phần diện tích đất đang tranh chấp. Tại phiên tòa ông L cho rằng do ông N đang tranh chấp nên không

cho ông rào tới giáp với đường lộ. Ngoài ra có sự thoả thuận về việc chuyển nhượng phần đất nêu trên giữa ông L với ông N được thể hiện qua các đoạn ghi âm đã được giám định. Tuy nhiên ông L không thừa nhận mà cho rằng đó là thoả thuận để cho ông N một khoản tiền nhằm tránh việc tranh chấp. Nếu ông L cho rằng đây là đất của ông nhưng từ trước đến nay ông không sử dụng và cũng không có tranh chấp. Việc chứng minh quyền sử dụng bằng hành động thì ông cũng đã rào đất và chừa lại phần đất tranh chấp. Ông N đã quản lý, sử dụng đất ổn định, lâu dài từ trước đến nay không ai tranh chấp. Hiện tại trên đất ông N cũng đang trồng cây tràm 06-07 năm tuổi chưa thu hoạch.

Như vậy nếu ông L cho rằng bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông nhận chuyển nhượng đúng với diện tích đất mà bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L có quyền yêu cầu đối với ông O, bà T. Nhưng trong vụ án này ông L không yêu cầu nên ông L có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Ghi nhận các anh em của ông N không có tranh chấp trong vụ án này, đồng ý để lại phần đất đang tranh chấp cho ông N quản lý, sử dụng.

Từ những phân tích nêu trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, ông N có quyền quản lý, quyền sử dụng đất có diện tích 210,4 m²; tại ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh T. Có tứ cận: Đông giáp đường 10m; Tây giáp diện tích đất của ông L, bà A còn lại thuộc thửa số 495, TBD số 3; Nam giáp thửa 122 (đất ông N); Bắc giáp đường 10m.

[2] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án này.

[5] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án ông N đã tự nguyện nộp tạm ứng chi phí đo đạc định giá là 12.329.000 đồng. Do đó cần buộc ông Võ Thanh L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A phải chịu 12.329.000 đồng tiền chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản trả lại cho ông N.

[6] Về án phí: Ông L là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều của Bộ luật Dân sự, Điều 100 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hưng N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Võ Thanh L:

Ông Bùi Hưng N được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 210,4 m² thuộc tờ bản đồ số 3, toạ tại ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh T, đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường 10m;
- Hướng Tây giáp diện tích đất của ông L, bà A còn lại thuộc thửa số 495, Tờ bản đồ số 3;
- Hướng Nam giáp thửa 122 (đất ông N);
- Hướng Bắc giáp đường 10m.

Các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án này.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Thanh L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A (ông Thượng, bà Tua, anh T, anh Phong, anh H) của phải chịu 12.329.000 đồng tiền chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản trả lại cho ông N.

5. Về án phí sơ thẩm dân sự:

Ông Võ Thanh L là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí.

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 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.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh T trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TN;
- VKSND tỉnh TN;
- VKSND thị xã H;
- Chi cục THA DS thị xã H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu trữ VP.

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

Nguyễn Thị Cẩm Ly