

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 46/2021/DS-ST

Ngày: 11 - 5 - 2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cái Thị Minh Tâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Bà Nguyễn Xuân Thủy

2- Ông Lê Minh Hoàng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Hiệp là Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa:* Ông Võ Minh Mẫn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 137/2021/TLST, ngày 23 tháng 4 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2022/QĐXX-ST ngày 16 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Ngô Văn A, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 212 đường 781, tổ 8, ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt

Đại diện ủy quyền của Ông A là ông Mai Đ, sinh năm 1986; Địa chỉ: Khu phố 1, phường B, thành phố N, tỉnh Tây Ninh; Theo hợp đồng ủy quyền ngày 25 tháng 01 năm 2021, có mặt

* Bị đơn: Anh Trương Văn T, sinh năm 1978 và chị Huỳnh Thị Yến L; Địa chỉ: Số 4 đường 781, tổ 2, ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; Chị L có mặt, ông T vắng có đơn xin vắng mặt.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1950; Địa chỉ: Số 4 đường 781, tổ 2, ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. (chết)

- Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của Bà L1: Anh Trương Văn T, sinh năm 1978 và chị Trương Thị Bé B, sinh năm 1975; cùng Trú tại: ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1960; Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng có đơn xin vắng.

3. Chị Trương Thị Bé B, sinh năm 1975; Trú tại: Tổ 1, ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

4. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh xã T, huyện C. Vắng không lý do.

5. UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN :

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ông Ngô Văn Á và đại diện của Ông Á là anh Mai Đ trình bày:*

Ngày 10 tháng 5 năm 2002 Ông Ngô Văn Á và vợ chồng ông Trương Văn S, Bà Nguyễn Thị L1 có làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho Ông Á với diện tích 860m², tại các thửa 3696 diện tích là 450m²; thửa 3697 diện tích 410m², tờ bản đồ số 03, giá chuyển nhượng là 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng, đã giao tiền xong và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ: 030678QSDĐ/1096/2002/HĐCN do UBND huyện C cấp cho Ông Ngô Văn Á vào ngày 17/7/2002. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do ông S, Bà L1 và các con Bà L1 là chị Trương Thị Bé B và Anh Trương Văn T ký tên. Ông Á đã cắm trụ bê tông để xác định ranh giới đất của ông với các hộ giáp ranh. Năm 2013 Ông Á phát hiện Bà L1 và con bà là vợ chồng Anh T, chị L sử dụng đất lấn sang đất của ông ở mặt hậu diện tích lấn chiếm khoảng 289,3m², nhiều lần Ông Á đến nhà thỏa thuận với Bà L1 và các con Bà L1 yêu cầu giao đủ đất đã chuyển nhượng, nhưng Bà L1 và các con không đồng ý (ông S đã chết). Hiện phần đất còn lại Bà L1 đã tặng cho con trai và vợ là Anh T, chị L. Anh T, chị L đang sử dụng lấn chiếm phần diện tích đất mặt hậu đất Ông Á đã chuyển nhượng nêu trên (khoảng 289,3m²).

Ông Á khởi kiện yêu cầu ông T và bà L có trách nhiệm trả lại diện tích đất lấn chiếm theo sơ đồ đo đạc thực tế sử dụng là 289,3m² trên cho ông.

*** Theo bị đơn Anh Trương Văn T, chị Huỳnh Thị Yến L trình bày:**

Nguồn gốc phần đất của Ông Â là trước đây ba, mẹ ông (là ông Trương Văn S và Bà Nguyễn Thị L1) bán cho Bà Nguyễn Thị L2, Bà L2 mới bán lại cho Ông Â, diện tích mua là ngang 10m, dài 60m, tổng diện tích 600m², có nghĩa là chỉ bán chiều dài 60m chứ không bán hết đất nhưng khi làm thủ tục thì Ông Â tự ý làm diện tích sang nhượng hết chiều dài đất nên diện tích được cấp cho Ông Â là 860m². Sau khi ba ông T là ông S chết thì mẹ là Bà Nguyễn Thị L1 đã bán tiếp 01 phần cho ông M, phần còn lại cho chị gái là bà Trương Thị Bé B và vợ chồng ông, phần đất vợ chồng ông được cho giáp với đất Ông Â. Ông T, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: CH02404/005664.TA.VP, diện tích 766,2m², thửa số 152, tờ bản đồ số 79, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện C cấp ngày 21-11-2013. Ông T, bà L khẳng định không lấn đất của Ông Â.

*** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Phần đất Ông Â tranh chấp có nguồn gốc là của vợ chồng bà sang nhượng cho Bà Nguyễn Thị L2 (là em ruột Bà L1) diện tích ngang 10m, dài 60m, không bán hết đất. Sau đó Bà L2 mới bán lại cho Ông Â, Bà L2 có mượn giấy chứng nhận QSDĐ của bà (tại thời điểm bán đất cho Bà L2 thì Bà L1 và chồng bà là ông Trương Văn S đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ) giao cho Ông Â đi làm giấy đất, diện tích đất còn lại của bà thì bà cho vợ chồng Anh T, chị L đứng tên là 766,2m², cho vợ chồng chị Trương Thị Bé B và anh Võ Văn C diện tích 383,6m². Bà khẳng định Anh T, chị L không lấn đất của Ông Â.

Bà Nguyễn Thị L2 trình bày: Bà là em ruột của Bà Nguyễn Thị L1, bà có mua của Bà L1, ông S 01 phần đất ngang 10m, dài 50m, hai bên mua bán miệng với nhau vì là chị em, chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó bà sang nhượng lại cho Ông Â phần đất bà mua trên, sang nhượng năm nào bà không nhớ rõ, vì lâu rồi, chỉ nói với nhau là bán phần đất như vậy, không làm thủ tục giấy tờ gì. Sau này giữa Ông Â và vợ chồng Bà L1, ông S mới làm thủ tục chuyển nhượng và ông S, Bà L1 có bán thêm đất mặt hậu cho Ông Â hay không thì bà không biết.

Bà Trương Thị Bé B **trình bày** : Bà là con của ông S, Bà L1. Phần đất Ông Â tranh chấp là của ba mẹ, bà bán cho Bà Nguyễn Thị L2 (là em ruột Bà L1), bán diện tích 600m², có chiều ngang 10m, chiều dài 60m. Khi bán xong thì Bà L2 bán

lại đất trên cho Ông A và bán khi nào thì bà không nhớ. Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì Bà L1 giao toàn bộ giấy tờ cho Ông A đi tự đi làm và Ông A làm bán hết chiều dài đất, thực tế chỉ bán dài 60m. Nay không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông A. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì bà có ký không xem nội dung hợp đồng không biết là bán hết chiều dài đất.

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh xã T, huyện C: Không có văn bản trình bày, Tòa án đã gửi 02 lần văn bản nhưng không trả lời.

Tại Tòa vị Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong thời gian chuẩn bị xét xử theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng có căn cứ theo quy định của pháp luật về việc tổng đạt cho các đương sự cũng như xác định tư cách tham gia tố tụng và trình tự, thủ tục tại phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ Điều 100, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; Điều 166, 175, 176 Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông A, buộc ông T, bà L giao trả lại phần diện tích 289,3m² đã lấn sang cho Ông A.

Kiến nghị UBND huyện C điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà L cho phù hợp với quyết định trên.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông T, Bà L2, UBND huyện C vắng mặt tại phiên tòa có đơn xin xét xử vắng mặt, Bà L1 chết ngày 07-5-2022, người thừa kế quyền và nghĩa vụ của Bà L1 là Anh T và chị Bé Ba có mặt tại tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố Tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông T theo quy định.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Ngày 10 tháng 5 năm 2002 Ông Ngô Văn Á và vợ chồng ông Trương Văn S, Bà Nguyễn Thị L1 có làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho Ông Á với diện tích 860m², tại các thửa 3696 diện tích là 450m²; thửa 3697 diện tích 410m², tờ bản đồ số 03, giá chuyển nhượng là 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng, đã giao tiền xong và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ: 030678QSDĐ/1096/2002/HĐCN do UBND huyện C cấp cho Ông Ngô Văn Á vào ngày 17/7/2002. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do ông S, Bà L1 và các con Bà L1 ký tên. Ông Á đã cắm trụ bê tông để xác định ranh giới đất của ông với các hộ giáp ranh. Năm 2013 Ông Á phát hiện Bà L1 và con bà là Anh T, chị L sử dụng đất lấn sang đất của Ông Á ở mặt hậu diện tích lấn chiếm khoảng 289,3m².

Ông Á khởi kiện yêu cầu ông T và bà L có trách nhiệm trả lại diện tích đất lấn chiếm theo sơ đồ đo đạc thực tế là 289,3m² trên cho ông.

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của Ông Ngô Văn Á, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13-5-2002 giữa vợ chồng ông Trương Văn S, Bà Nguyễn Thị L1 cùng các con ông S, Bà L1 là chị Trương Thị Bé B, Anh Trương Văn T với Ông Ngô Văn Á có UBND xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh và UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh ký xác nhận và Ông Á đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) vào năm 2002, diện tích được cấp là 860m², gồm 02 thửa 2777(3696) và thửa 2778(3697). Thửa là 3696 với diện tích 450m² (trong đó đất ở là 50m²; đất ruộng màu là 400m²); thửa 3697 với diện tích 410m² là đất ruộng màu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ông Á có số vào sổ: 030678QSDĐ/1096/2002/HĐCN do UBND huyện C trùng đúng với diện tích trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do các bên ký kết. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên là do các bên tự nguyện, thỏa thuận ký chuyển nhượng, các thủ tục pháp lý phù hợp theo quy định của pháp luật. Ông Á được cấp giấy vào năm 2002 đến năm 2013, ông T, bà L mới được Bà L1 (là mẹ ruột) tặng cho QSDĐ giáp với đất Ông Á, ông T, bà L được cấp đất sau nhưng diện tích đất cấp cho ông T, bà L lại cấp luôn 01 phần đất mặt hậu đã cấp cho Ông Á vào năm 2002 là chưa phù hợp. Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất (bút lục số 119) thì diện tích ông T, bà L hiện đang sử dụng là 860,5m² (gồm: 571.2m² diện tích cấp đúng; 195m² diện tích

đất cấp qua đất của Ông A và 94m² diện tích đất lấn sang đất của ông An theo sơ đồ cấp đất năm 2000). Cũng theo sơ đồ hiện trạng trên thì đất của Ông A được cấp theo sơ đồ cấp đất năm 2000 thì chỉ có 573m² nhưng theo giấy chứng nhận được cấp là 860m², phần đất mặt hậu của Ông A không được áp lên sơ đồ cấp đất năm 2000 là 195m², khi cấp đất cho ông T, bà L thì không đi thực tế chỉ ranh, ký tứ cận mà cấp đất cho Anh T, chị L chỉ dựa vào sơ đồ cấp đất năm 2000 cho Ông A nên cấp luôn phần đất mặt hậu đã cấp cho Ông A là chưa chính xác.

Từ những phân tích và căn cứ vào: Hợp đồng chuyển nhượng năm 2002 giữa Ông A với gia đình ông S, Bà L1 cùng các con ông S, Bà L1; Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho Ông A vào năm 2002; Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T, bà L vào năm 2013 có đủ cơ sở chấp nhận cho yêu cầu khởi kiện của Ông Ngô Văn A.

Đối với lời trình bày của Bà Nguyễn Thị L1, chị Trương Thị Bé B, Anh Trương Văn T, chị Huỳnh Thị Yến L cho rằng chỉ bán cho Bà L2 ngang 10m, dài 60m không bán hết đất, gia đình không bán cho Ông A nhưng thực tế trên hợp đồng thì bán cho Ông A và cả gia đình Bà L1, ông S cùng các con ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các ông bà cũng không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Đối với hồ sơ cấp đất cho ông T bà L vào năm 2013 chưa chính xác nên cần kiến nghị UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSDĐ của ông T bà L theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện C đo vẽ. Diện tích ông T bà L được sử dụng là 571.2m² theo tứ cận như sơ đồ. Ông T bà L có trách nhiệm trả lại tổng diện tích đất cấp luôn phần Ông A và diện tích lấn chiếm sang đất Ông A là 289,3m² là phù hợp.

Đối với cây trái Anh T, chị L trồng trên đất của Ông A thì Ông A được hưởng, Ông A có nghĩa vụ thanh toán giá trị theo giá Hội đồng đã định. Cụ thể như sau:

Trên phần đất tranh chấp có 03 cây dừa chưa có trái, trị giá mỗi cây là 250.000 đồng thành tiền là 750.000 đồng. Cần buộc Ông A thanh toán số tiền trên cho Anh T, chị L là phù hợp

Đối với hồ sơ vay vốn của Anh T, chị L liên quan đến phần đất tranh chấp. Anh, chị vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh xã T, huyện C, Tòa án đã 02 lần gửi Công văn yêu cầu có văn bản ý kiến về hồ sơ vay vốn có thể chấp tài sản đang tranh chấp, có yêu cầu Tòa án giải quyết cùng vụ án này không. Ngân hàng đã nhận các văn bản của Tòa nhưng không có ý kiến phản hồi nên Tòa không xem xét.

[3] Tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, sao lục hồ sơ, thẩm định đất tại chỗ, chi phí định giá là 3.700.000 (ba triệu bảy trăm ngàn) đồng, do yêu cầu khởi kiện của Ông Â được chấp nhận nên Anh T, chị L phải chịu chi phí này là phù hợp. Số tiền này được giao lại cho Ông Â.

[5]. Về án phí: Ông Â không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự. Hoàn tiền tạm ứng án phí Ông Â đã nộp 500.000 đồng tại biên lai thu số 0007360 ngày 23 tháng 4 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh, Ông Â được nhận lại số tiền trên.

Anh Trương Văn T và chị Huỳnh Thị Yến L phải chịu án phí theo quy định được tính như sau:

Giá đất thực tế tại địa phương của phần đất tranh chấp mặt hậu có giá bằng 40% giá trị đất mặt tiền là $242.201.000 \text{ đồng} \times 5\% = 12.110.000 \text{ đồng}$

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 166, 175 và 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166 và 203 Luật Đất đai; Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của Ông Ngô Văn Â đối với vợ chồng Anh Trương Văn T và chị Huỳnh Thị Yến L.

Buộc Anh Trương Văn T và chị Huỳnh Thị Yến L trả lại diện tích đất $289,3\text{m}^2$ tại thửa số 3697 tờ bản đồ số 03, có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông

Được dài 31,50m; tây giáp đất Anh T, chị L dài 31,25m; nam giáp đất Ông A dài 9,70m; bắc giáp đất ruộng dài 10,0m. (Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất).

Anh Trương Văn T và chị Huỳnh Thị Yến L được quản lý, sử dụng diện tích đất 571,2m² tại thửa số 152, tờ bản đồ số 79, có tứ cận như sau: Đông giáp đất Ông A dài 31,25m + 52,65m; tây giáp đất bà B dài 16,92m + 69,15m; nam giáp đường nhựa 781 dài 4,83m; bắc giáp đất ruộng dài 5,97m. (Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất).

Kiến nghị UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSDĐ của Anh T chị L cấp ngày 21-11-2013 theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện C đo vẽ cho phù hợp với diện tích đất sử dụng theo bản án tuyên trên.

2. Về chi phí thẩm định, đo đạc:

Anh T, chị L phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và sao lục hồ sơ và chi phí thẩm định số tiền 3.700.000 (ba triệu bảy trăm ngàn) đồng. Số tiền này giao lại cho Ông A.

3. Về án phí:

Anh Trương Văn T và chị Huỳnh Thị Yến L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 12.110.000 (mười hai triệu một trăm mười ngàn) đồng.

Ông A không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự. Hoàn tiền tạm ứng án phí Ông A đã nộp 500.000 đồng tại biên lai thu số 0007360 ngày 23 tháng 4 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh, Ông A được nhận lại số tiền trên.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

4. Về quyền kháng cáo:

Các bên đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng

mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát ND cùng cấp;
- THA Dân sự huyện C
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Cái Thị Minh Tâm