

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HT
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 51/2024/DSST
Ngày: 17/6/2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HT

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thinh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Tiến Dũng

2/ Bà Huỳnh Hoa Thiên Lý

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Thái Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã HT.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT tham gia phiên tòa:**

Ông Phan Thanh Nhã - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 362/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Cao Thị T, S năm 1963, ông Đinh Đức B, S năm 1962; cùng địa chỉ: Quốc lộ 22B, khu phố HT, phường HT1, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (vắng có đơn)

2. **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị L, S năm 1938; địa chỉ: Số 6, hẻm 273, Quốc lộ 22B, khu phố HT, phường HT1, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (vắng không lý do)

3. **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Bà Phạm Thị Đ, S năm 1962, ông Lê Văn S, S năm 1962, cùng địa chỉ: Số 10, hẻm 273, Quốc lộ 22B, khu phố HT, phường HT1, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (vắng có đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Cao Thị T, ông Đinh Đức B trình bày: Bà L là mẹ ruột của ông B, nguồn gốc phần đất ông bà đang ở có nguồn gốc ông bà mua từ năm 1989, ngang 10 mét, dài 38,5m, sau đó kê khai và được cấp quyền sử dụng đất vào năm 1994, diện tích 385m², thửa số 271, tờ bản đồ số 2, do ông B đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc tại khu phố HT, phường HT1, trên đất có nhà xây do ông bà tự xây, nhà đất ông bà ở giữa giáp đất bà L và đất bà Đ. Đến năm 2002 ông bà mua tiếp phần đất hậu phía sau đất ông bà là mua của bà Đ diện tích ngang 10 mét, dài 14,7 mét (dài hết đất), chỉ làm giấy tay vì là đất vườn và phía hậu đất của ông bà nên bà Đ cũng chưa kê khai, khi bà Đ kê khai đăng ký phần đất của bà Đ thì bà Đ chưa diện tích đất đã bán cho ông bà mà không tự kê khai. Quá trình ở sử dụng đến ngày 5/9/2023 ông bà xây hàng rào làm ranh đất của ông bà giáp đất của bà L thì bà L ngăn cản không

cho xe vào đồ vật tư chặn đầu xe phải quay về, ngăn cản không cho ông bà làm hàng rào mà cho rằng đất ông bà chỉ có 06 mét ngang, nên ông bà đã nhờ chính quyền địa phương giải quyết nhưng mời bà L 02 lần đều không đến. Nay bà L khai ông bà mua thêm 02 mét là 08 mét ngang, còn 02 mét ngang của bà L là không đúng mà theo sơ đồ đo đạc thể hiện bà L tranh chấp với ông bà 02 mét ngang dài hết đất, nên yêu cầu buộc bà L trả lại diện tích đất ngang 02 mét (dài hết đất) tính luôn cả phần đất phía hậu mua giấy tay, yêu cầu công nhận cho ông bà được quyền sử dụng diện tích đất mua của vợ chồng bà Đ theo sơ đồ đo đạc, thời điểm ông bà mua đất thì bà L có cho 150.000 đồng còn lại tiền của vợ chồng bà, vì bà L là mẹ ruột của ông B nên ông bà tự nguyện chịu tiền chi phí đo đạc, định giá.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà là mẹ ruột của Đinh Đức B, nguồn gốc đất vợ chồng B đang ở là của bà mua cho 06 mét ngang để ở, nay làm hàng rào 10 mét là sang đất của bà nên bà không cho làm, giáp đất ngang 06 mét của B là đất của bà, do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất 06 mét ngang bà mua, chủ đất bán cho bà có nói giáp đất có đường đi 02 mét mua luôn đi thì bà nói bà không có tiền, nói con bà có tiền thì mua thêm 02 mét là chỉ có 08 mét, còn lại là đất của bên bà. Nếu vợ chồng ông B xác nhận có 08 mét thì bà đồng ý cho làm hàng rào 08 mét ngang dài hết đất, còn lại đất của bà, vì bà chưa chia đất cho các con bà.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Đ và ông S trình bày: Nhà đất ông bà đang ở giáp ranh đất của vợ chồng bà T, vào năm 2002 ông bà có bán cho vợ chồng bà T 01 phần đất nằm phía hậu đất của vợ chồng ông B, làm giấy tay ngang 10m, dài 14,7m với giá 1.965.000 đồng, nguồn gốc đất này ông bà chưa kê khai đăng ký, vì cũng mua của ông Dũng, ông Dũng chưa kê khai bán giấy tay cho ông bà tự kê khai đứng tên quyền sử dụng đất, nên khi ông bà đăng ký thì chưa lại diện tích phía hậu đất của vợ chồng bà T lại không kê khai để vợ chồng bà T đi kê khai đứng tên quyền sử dụng đất. Hiện tại phần đất của ông bà cũng đã sang tên cho con tên Lê Bảo Tồn đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT trình bày:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa, còn vi phạm thời hạn xét xử.

- Về nội dung: Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai; Điều 221, 223 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326 Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà L trả cho vợ chồng ông B diện tích thửa đất số 138 là 45,0m², thửa số 139 là 27,8m². Công nhận cho bà T, ông B được quyền sở hữu sử dụng diện tích đất 138,8 m², thửa số 139. Ghi nhận bà T tự nguyện chịu tiền chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị L là bị đơn đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định, nhưng bà L vắng mặt không có lý do, bà Đ và ông S là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn, nên căn cứ vào Điều 228, Điều 235 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

[2]. Về nội dung yêu cầu khởi kiện: Ông Đinh Đức B là chồng bà Cao Thị T, ông B là con ruột của bà Nguyễn Thị L, nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích $72,8\text{m}^2$, nằm trong thửa đất số 138 (diện tích $45,0\text{m}^2$), thửa số 139 (diện tích $27,8\text{m}^2$), tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại khu phố HT, phường HT1, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Nguồn gốc thửa đất số 138 (thửa cũ 271), tờ bản đồ số 48 (bản đồ cũ 07), diện tích 385m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01480 QSDĐ/D6 cấp ngày 18/5/1994 do ông Đinh Đức B đứng tên; Nguồn gốc thửa đất số 139 (thửa cũ 270), tờ bản đồ số 48 (bản đồ cũ 07), do bà Tạ Thị Mạnh kê khai trong sổ mục kê. Thửa đất số 138 và 139 giáp ranh hướng Tây thửa đất số 137 do bà Nguyễn Thị L đứng tên quyền sử dụng đất.

Theo bà L cho rằng diện tích đất của ông B đang sử dụng 10 m ngang là của bà cho 6 m ngang, vợ chồng ông B mua thêm 02 m là 8 m ngang và vợ chồng ông B công nhận của bà cho 06 m ngang, mua 02 m là 08 m ngang thì bà đồng ý cho làm hàng rào là 08 m ngang dài hết đất, còn 02 m là của bà là không phù hợp với thực tế. Vì, nguồn gốc thửa đất số 138 (thửa cũ 271) là của ông B bà T mua vào năm 1989, năm 1994 thì được cấp quyền sử dụng đất do ông B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01480 QSDĐ/D6, xây nhà ở trên đất quản lý sử dụng đến nay.

Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 636/SĐ-ĐC, thửa đất số 137, bản đồ số 48 có diện tích $856,5\text{m}^2$, phù hợp với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00326 cấp ngày 26/4/2005 do bà Nguyễn Thị L đứng tên, như vậy đất của bà L không thiếu.

Ngoài ra phần đất phía hậu, bà T và ông B mua giấy tay của vợ chồng bà Đ vào năm 2002 có diện tích $138,8\text{m}^2$ thửa đất số 139 (thửa cũ 270), tờ bản đồ số 48 (bản đồ cũ 07), có nguồn gốc của vợ chồng bà Đ mua của ông Ngô Hoàng Dũng, ông Dũng bán cho bà Đ phần đất hậu phía sau của bà Đ và của bà T ông B, có nguồn gốc của bà Tạ Thị Mạnh kê khai trong sổ mục kê, bà Mạnh là mẹ của ông Ngô Hoàng Dũng cho ông Dũng, khi ông Dũng kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì ông Dũng chưa diện tích đất đã bán cho vợ chồng bà Đ ra để vợ chồng bà Đ tự đi kê khai đứng tên, vợ chồng bà Đ chưa kê khai đăng ký thì bán lại giấy tay cho bà T và ông B diện tích đất phía hậu của bà T hiện giờ, khi vợ chồng bà Đ kê khai đứng tên quyền sử dụng đất thì lại chưa phần đất hậu đã bán cho bà T, để bà T ông B tự đi kê khai, (hiện tại vợ chồng bà Đ đã tặng lại cho con tên Lê Bảo Tồn đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 126 và 339), ông B bà T chưa kê khai mà quản lý sử dụng đến nay, phù hợp lời khai của vợ chồng bà Đ và vợ chồng ông Dũng và sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, nên vợ chồng ông B yêu cầu công nhận phần đất này cho

vợ chồng ông B là có cơ sở, phù hợp với các tài liệu chứng cứ thu thập được (bút lục số 51 đến 64, từ số 82 đến 102...)

Ông Ngô Hoàng Dũng và bà Trang là vợ ông Dũng khai phần đất phía hậu của bà T ông L có nguồn gốc của ông Dũng được bà Mạnh cho, ông Dũng bán giấy tay cho bà Đ, sau đó bà Đ bán lại cho vợ chồng ông B, nên vợ chồng ông B có toàn quyền đi kê khai đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất, không liên quan đến vợ chồng ông Dũng và từ chối tham gia tố tụng, do đó Tòa án không đưa vợ chồng ông B tham gia tố tụng trong vụ án.

Từ những cơ sở trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích đất theo sơ đồ đo đạc và công nhận cho nguyên đơn được quyền quản lý sử dụng đất thửa số 139.

[3]. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với những tình tiết nêu trên.

[4]. Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, nhưng nguyên đơn và bị đơn thuộc trường hợp không phải chịu án phí theo quy định, nên không phải chịu án phí.

[5]. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, định giá và sao lục tài liệu số tiền 25.254.000 đồng, bà T tự nguyện chịu, nên cần ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 228, Điều 235 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai; Điều 221, 223 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị T, ông Đinh Đức B về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và “Công nhận quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị L.

2. Buộc bà Nguyễn Thị L trả cho bà Cao Thị T và ông Đinh Đức B diện tích đất 45,0m², thuộc thửa đất số 138, tờ bản đồ số 48, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01480 QSDĐ/D6 do Ủy ban nhân dân huyện HT (nay là thị xã HT), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 18/5/1994 do ông Đinh Đức B đứng tên, đất tọa lạc tại khu phố HT, phường HT1, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, tứ cận phần đất:

Đông giáp thửa 138 dài 22,48 m

Tây giáp thửa 137 dài 22,58 m.

Nam giáp thửa 139 dài 2.00 m;

Bắc giáp đường bê tông dài 2.00 m;

Và diện tích đất 27,8m², thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 48, đất tọa lạc tại khu phố HT, phường HT1, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, tứ cận phần đất:

Đông giáp thửa 139 dài 13,91 m

Tây giáp thửa 137 dài 13,90 m.

Nam giáp thửa 159 dài 2.00 m;

Bắc giáp thửa 138 dài 2.00 m; Hiện trạng đất trống.

3. Công nhận cho bà Cao Thị T và ông Đinh Đức B được quyền sở hữu sử dụng diện tích đất 138,8 m², thuộc thửa số 139, tờ bản đồ số 48, đất tọa lạc tại khu phố HT, phường HT1, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, tứ cận phần đất:

Đông giáp thửa 339 dài 13,86 m

Tây giáp thửa 137 dài 13,90 m.

Nam giáp thửa 159 dài 10.00 m;

Bắc giáp thửa 138 dài 10.00 m.

(Có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 636/SĐ-ĐC kèm theo).

Khi án có hiệu lực pháp luật, bà T và ông B có trách nhiệm đi kê khai đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

5. Án phí: Bà Cao Thị T, ông Đinh Đức B và bà Nguyễn Thị L thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, định giá và sao lục tài liệu trong vụ án số tiền 25.254.000 đồng. Ghi nhận bà Cao Thị T, ông Đinh Đức B tự nguyện chịu và đã chi xong.

6. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã HT;
- THADS thị xã HT;
- Các đương sự;
- Lưu HS,TA.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thịnh