TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN CHÂU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 154/2024/DS-ST
Ngày: 31 - 7 - 2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Lan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Ngọc Thạch;

2. Bà Thị Amina

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Tuyết Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh *tham gia phiên toà:* Ông Lê Đại Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 551/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 187/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Trần Ngọc C**, sinh năm 1954; có mặt.

1.2. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1956; có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp P, xã H, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: ÔngNguyễn Văn Q, sinh năm 1975; có mặt.

Địa chỉ: Tổ 6, ấp H, xã B, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

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

3.1. Ông **Nguyễn Kim L**, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 1, ấp H, xã B, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.2. Ông **Lê Hoàng P (Lê Trí Tr),** sinh năm 1933, địa chỉ: khu phố A, phường B, thành phố Tây Ninh, Tây Ninh; vắng mặt.

3.3. Bà **Trịnh Thị Tr1**, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ 1, ấp H, xã B, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt

3.4. Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 6, ấp H, xã B, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/11/2023, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Trần Ngọc C, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 1988, vợ chồng ông, bà là công nhân Nông trường cao su TH thuộc Công ty cao su TB, tỉnh Tây Ninh. Năm 1992, ông bà có khai phá được một thửa đất trảng nay thuộc lô cao su Q34 và Q35 có tổng diện tích khoảng 3,3 ha, đất tọa lạc tại xã Đ nay thuộc xã H, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận: hướng Đông giáp đất ông Bùi Công Q1 và đất ông Trần Ngọc D; hướng Tây, Nam, Bắc giáp đất Nông trường cao su TH. Ông, bà đã canh tác trồng lúa, cây điều trên thửa đất này được 13 năm cho đến năm 2004 thì ông Lê Trí Tr đã tự ý đưa máy cày vào cày phá hết cây điều của ông, bà và giao đất lại cho ôngNguyễn Văn Q trồng mía. Ông Tr nói đất này của ông Tr đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông Tr có gửi đơn kiện ông, bà ra Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh nhưng đến khi Tòa án mời thì ông Tr đều vắng mặt, đến lần thứ ba thì ông Tr tự nguyện rút đơn khởi kiện.

Ông, bà cho rằng phần đất trên ông, bà có giấy xác nhận của Giám đốc Nông trường cao su TH và được sự chấp thuận của Công ty cao su TB cho phép hai vợ chồng được khai phá, sử dụng. Đất thuộc diện quy hoạch của Công ty cao su TB. Nhiều lần ông, bà yêu cầu ông Q trả lại đất, nhưng ông Q không trả mà có thái độ hành hung cha con ông, bà vào năm 2013. Hiện đất này đã được kê khai đăng ký theo sơ đồ địa chính thuộc thửa số 1, tờ bản đồ số 29, diện tích 16.326,8 m^2 và thửa số 3, tờ bản đồ số 29, diện tích 16.820 m^2 đất tọa lạc tại: Ấp T, xã H, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh và đang được ông Qđề nghị Uỷ ban nhân dân xã H, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông, bà khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Q trả lại quyền sử dụng đất diện tích 32.206,6 m^2, tại các thửa số 1 và số 3, cùng tờ bản đồ 29, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn – ÔngNguyễn Văn Q trình bày:

Năm 2001, ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Kim L, bà Trịnh Thị Tr1 và ông Lê Chí Tr 02 phần đất mà ông C, bà T đang tranh chấp với ông. Khi nhận chuyển nhượng, 02 phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trịnh Thị Tr1 và ông Lê Trí Tr đứng tên sử dụng, giá chuyển nhượng là 35.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng, ông L, bà Tr1, ông Tr đã giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để làm thủ tục sang tên, nhưng không sang tên được do địa phương xã Đ (cũ) cho rằng 02 giấy chứng nhận

nhận quyền sử dụng đất cấp sai thửa nên phải thu hồi. Sau khi thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông có đến Uỷ ban nhân dân xã H để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì phát sinh tranh chấp với ông C, bà T, nên đến nay ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, ông là người quản lý, sử dụng phần đất này. Nay, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông C, bà T vì đất ông đã nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Lê Hoàng P trình bày:

Phần đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc là do ông và vợ chồng ông Nguyễn Kim L, bà Trịnh Thị Tr1 nhận chuyển nhượng từ ông Triệu Minh Q1(nay đã chết) vào ngày 13/5/1995, diện tích khoảng 3,3 ha, khi nhận chuyển nhượng thì đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông và bà Tr1 đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể: Diện tích 12.330 m^2 (thửa 56, tờ 02, diện tích: 6350 m^2, thửa 60, tờ bản đồ 02, diện tích 5980 m^2), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02332, ngày 09/01/2001, cấp cho bà Trịnh Thị Tr1 đứng tên sử dụng; Diện tích 16.930 m^2 thửa đất 416, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02333, ngày 09/01/2001, cho ông Lê Trí Tr đứng tên sử dụng.

Từ khi nhận chuyển nhượng, ông và ông L, bà Tr1 sử dụng trồng lúa, nhưng không hiệu quả. Khoảng năm 1999 - 2000, ông vào thăm đất thì phát hiện vợ chồng ông C, bà T đang sử dụng đất, ông và ông L có trình báo Ủy ban nhân dân xã Đ. Ủy ban xã có mời mọi người đến giải quyết, ông C, bà T có đến Ủy ban nhưng không ký tên vào biên bản làm việc. Đến năm 2001, ông và ông L, bà Tr1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3,3 ha này cho ông Nguyễn Văn Q với giá 35.000.000 đồng và giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q để làm thủ tục sang tên thì phát sinh tranh chấp với ông C, bà T. Nay, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C, bà T. Ông đã chuyển nhượng cho ông Q phù hợp với quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Nguyễn Kim L trình bày:

Ông và bà Trịnh Thị Tr1 là vợ chồng. Ông thống nhất theo ý kiến của của ông P, không trình bày ý kiến bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Trịnh Thị Tr1 trình bày:

Bà thống nhất theo ý kiến của của ông P, ông L, không trình bày ý kiến bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Trần Thị H trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn Q, thống nhất theo ý kiến của ông Q, không trình bày ý kiến bổ sung.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, 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.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 100, 101, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326 về án phí và lệ phí, đề nghị Hội đồng xét xử xử theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà T đối với ông Q về việc đòi lại diện tích 32.206,6 m^2, tại các thửa số 1 và số 3, cùng tờ bản đồ 29, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Án phí: Ông C, bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Kim L, ông Lê Hoàng P, bà Trịnh Thị Tr1, bà Trần Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông P, ông Lương, bà Tr1, bà H.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Trần Ngọc C, bà Nguyễn Thị T yêu cầu ông Nguyễn Văn Q trả lại diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 32.206,6 m^2, gồm thửa số 1 và số 3, cùng tờ bản đồ 29 (trong đó thửa số 1, diện tích 16.050 m^2 và thửa số 3, diện tích 16.156 m^2), ông Q cho rằng đất trên ông đã nhận chuyển nhượng theo quy định và sử dụng ổn định cho đến nay đã hơn 20 năm nên không đồng ý theo yêu cầu của ông C, bà T. Tại phiên tòa, ông C, bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông Q không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc C, bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét về nguồn gốc đất đang tranh chấp:

Diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế là 32.206,6 m^2, gồm thửa số 1 và số 3, cùng tờ bản đồ 29 (Trong đó thửa 1, diện tích 16.050 m^2 và thửa 3, diện tích 16.156 m^2) là của ông Lê Trí Tr, ông Nguyễn Kim L, bà Trịnh Thị Tr1 nhận chuyển nhượng của ông Triệu Minh Q1(nay đã chết) vào năm 1995. Ông Tr và bà Tr1 đã được Uỷ ban nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Diện tích 12.330 m^2 (thửa 56, tờ 02, diện tích:

6.350 m^2, thửa 60, tờ bản đồ 02, diện tích 5.980 m^2), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02332, ngày 09/01/2001, cấp cho bà Trịnh Thị Tr1; Diện tích 16.930 m^2 thửa đất 416, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02333, ngày 09/01/2001, cấp cho ông Lê Trí Tr.

Xét về thực tế sử dụng đất đến khi phát sinh tranh chấp:

Vào ngày 03/11/2008, Uỷ ban nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh có Quyết định thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02332, ngày 09/01/2001, cấp cho bà Trịnh Thị Tr1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02333, ngày 09/01/2001, cho ông Lê Trí Tr. Đến nay, phần đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức nào. Nhưng xét về thực tế sử dụng cho thấy: Ông Lê Trí Tr, ông Nguyễn Kim L, bà Trịnh Thị Tr1 sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 1995, đến năm 2000 phát hiện ông C, bà T canh tác thì phát sinh tranh chấp, có biên bản giải quyết tại Uỷ ban nhân dân xã Đ. Sau khi ông Nguyễn Văn Q nhận chuyển nhượng từ ông Tr, ông L, bà Tr1 từ năm 2001 thì ông Q là người sử dụng liên tục cho đến phát sinh tranh chấp (năm 2023) là hơn 20 năm.

Xét về chủ thể đăng ký, kê khai và kế hoạch sử dụng đất:

Theo sổ mục kê năm 2013, thì phần đất tranh chấp do ông Lê Trí Tr đăng ký, kê khai cụ thể:

Thửa đất số 01, tờ bản đồ 29, diện tích 16.326,8 m^2 (diện tích theo đo đạc thực tế là 16.050 m^2).

Thửa đất số 03, tờ bản đồ 29, diện tích 16.820,8 m^2 (diện tích theo đo đạc thực tế là 16.156 m^2).

Theo công văn số 2262, ngày 25/6/2024 của Uỷ ban nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh có nội dung: Phần đất tranh chấp nêu trên thuộc diện tích Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh thu hồi của Công ty cao su TB và giao lại cho địa phương quản lý, bố trí sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương. Từ năm 2013 đến nay, Uỷ ban nhân dân xã H, huyện Tân Tân Châu, tỉnh Tây Ninh chưa xác lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên. Năm 2023, ông Nguyễn Văn Q có đề nghị Ủy ban nhân dân xã H xác lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình xác minh, để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Uỷ ban nhân dân xã H nhận được đơn tranh chấp đất đai của ông Trần Ngọc C và bà Nguyễn Thị T, nên hồ sơ tạm dừng xác minh. Theo nội dung công văn trên, thể hiện: 02 thửa đất này thuộc diện được giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các Điều 52, 54, 59, 101 Luật Đất đai 2013.

[4] Từ những phân tích trên xác định, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc trả lại quyền sử dụng đất diện tích

32.206,6 m^2, tại các thửa số 1 và số 3, cùng tờ bản đồ 29, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm. Nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn yêu cầu được miễn tiền án phí sơ thẩm nên nguyên đơn sẽ được miễn án phí sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Về các chi phí tố tụng khác: Chi phí định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng; chi phí đo đạc là 17.000.000 đồng, tổng cộng là 22.000.000 đồng do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí này. Ghi nhận, nguyên đơn đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 100, 101, 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 144, 147, 165, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc C, bà Nguyễn Thị T đối với ôngNguyễn Văn Q về việc tranh chấp quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số 01, tờ bản đồ 29, diện tích 16.326,8 m^2 (diện tích theo đo đạc thực tế là 16.050 m^2), có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 41, tờ bản đồ số 1; hướng Tây giáp thửa số 6, tờ bản đồ số 1 (xã Đ); hướng Nam giáp thửa số 3, tờ bản đồ số 29; hướng Bắc giáp thửa số 6, tờ bản đồ số 1 xã Thạnh Đông), tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Thửa đất số 03, tờ bản đồ 29, diện tích 16.820,8 m^2 (diện tích theo đo đạc thực tế là 16.156 m^2), đất hình vòm cung, có các cạnh tiếp giáp: Hướng Đông giáp thửa số 5, tờ bản đồ số 1; hướng Bắc giáp thửa số 1, tờ bản đồ số 29; hướng Nam giáp thửa số 1, tờ bản đồ số 1 (xã Đ), tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Có sơ đồ kèm theo.

2/ Về án phí, các chi phí tố tụng khác:

2.1/ Về án phí: Ông Trần Ngọc C, bà Nguyễn Thị T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Ông Nguyễn Văn Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

2.2/ Các chi phí tố tụng khác:

Về chi phí đo đạc, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ: Trần Ngọc C, bà Nguyễn Thị T phải chịu là 22.000.000 (hai mươi hai triệu) đồng. Ghi nhận, ông C, bà T đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong.

3/ 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.

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND Tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.Tân Châu;
- THADS Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, tập án.

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

(ĐÃ KÝ)

Phạm Thị Xuân Lan