

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: 116A/2024/DS-ST
Ngày: 29-8-2024
V/v “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HT, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Kim Nương**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Lê Văn Thuận**.

2. Bà **Đỗ Thị Mỹ Hạnh**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Thái Thị Thuý Vân** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bích Du** – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 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: 40/2006/TLST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2006 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 120/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 89/2024/QĐST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 06/2024/QĐST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2024.

- Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Thị H1**, sinh năm 1939.

Địa chỉ: số 24/6, ấp Tr Ph, xã Tr T, huyện HT (nay là thị xã HT), tỉnh Tây Ninh.

Hiện nay bà H đã chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Huỳnh Thị H gồm:

1. Bà **Nguyễn Thúy L**, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Tr Th, xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh;

2. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Tr Ph, xã Tr T, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

3. Ông **Nguyễn Tấn T1**, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp TrL, xã Tr T, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

4. Ông **Nguyễn Tấn C1**, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Tr Ph, xã Tr T, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

5. Ông **Nguyễn Tấn D**, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố L Th, phường L Th Trung, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

6. Ông **Nguyễn Tấn L2**, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Tr Ph, xã Tr T, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thúy L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn C1 và ông Nguyễn Tấn D ông Nguyễn Tấn L2 là:*

Ông **Võ Văn L2**, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: số 11, tổ 17, ấp Tr Ph, xã Tr T, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Theo văn bản ủy quyền ngày 23/6/2023.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tấn L2 là:*

Anh **Lê Phước Y**, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: Số 57, khu phố HL, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Theo văn bản ủy quyền ngày 28/12/2023.

Bị đơn: Ông **Hồng Văn T5**, sinh năm 1951 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 184/3, ấp LK, xã LTN, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **Hồng Văn T6**, sinh năm 1986 (vắng mặt);

2. Anh **Hồng Văn T7**, sinh năm 1974 (vắng mặt);

3. Chị **Hồng Thị N**, sinh năm 1990 (vắng mặt);

4. Chị **Hồng Thị Ngọc M**, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 184/3, ấp LK, xã LTN (huyện HT, thị xã HT, tỉnh Tây

Ninh.

5. Chị **Trần Hà MA**, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố Long Thới, phường L Th Trung, thị xã HT, tỉnh Tây

Ninh.

6. Anh **Huỳnh Ngọc T7**, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố 4, phường LH, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồng Văn T5, anh Hồng Văn T6, anh Hồng Văn T7, chị Hồng Thị N, chị Hồng Thị Ngọc M, chị Trần Hà MA, anh Huỳnh Ngọc T7:

1. Anh **Trần Quốc V**, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 8, ấp CD, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Anh **Trần Văn C3**, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Số 268H, Nguyễn Thị Lăng, ấp CD, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo văn bản ủy quyền ngày 04/6/2024.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/3/2006 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thúy L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn

C1, ông Nguyễn Tấn D và ông Nguyễn Tấn L2 là những người kế thừa quyền nghĩa vụ bà Huỳnh Thị H: Ông Võ Văn L2 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 241 (trước đây là đất trồng cao su) do bà H hưởng thừa kế của cha mẹ là cụ Huỳnh Văn M2 và cụ Đinh Thị S. Ngày 14/10/1995, bà H được UBND huyện HT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03246/QSDD/D13 đối với thửa đất 241, tờ bản đồ số 3, diện tích 46.960m², đất tọa lạc tại ấp LK, xã L Th Nam, huyện HT (nay là thị xã HT), tỉnh Tây Ninh. Vào thời điểm năm 1995 có khoảng 100 hộ dân chiếm dụng đất của bà H cất nhà sinh sống nhưng do tạo điều kiện cho họ có nơi ở nên bà H đồng ý chuyển nhượng đất cho rất nhiều hộ. Bà H đã làm thủ tục chuyển nhượng, tặng cho nhiều người nên diện tích đất còn lại của bà H là 4.624m². Do đó, ngày 02/8/2002, bà H được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04753/QSDD/162/QĐ-CT với diện tích đất 4.624m². Diện tích đất tranh chấp 72,22m² với ông T5 là 01 phần nhỏ nằm trong phần đất có diện tích đất 4.624m² mà bà H được cấp giấy đất.

Nguyên trước đây, bà Huỳnh Thị H khởi kiện vụ án tranh chấp Quyền sử dụng đất với bị đơn là ông Hồng Văn T5 và được Tòa án thụ lý số 40/2006/TLST-DS ngày 21/03/2006. Trong quá trình giải quyết vụ án thì bà H chết ngày 31/10/2022. Chồng bà H là ông Nguyễn Tấn Phát cũng đã chết, Quá trình chung sống ông bà có 06 người con chung tên: bà Nguyễn Thúy L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn C1, ông Nguyễn Tấn D và ông Nguyễn Tấn L2. Ngoài ra không có con nuôi hay con riêng. Hiện nay do bà H đã chết nên 06 người con nêu trên của bà H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị H trong vụ án nêu trên.

Năm 2006, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Hồng Văn T5 có trách nhiệm trả lại cho bà Huỳnh Thị H phần đất có diện tích 72,22 m². Nay sau khi có kết quả đo đạc thực tế theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 11/SĐ-HT ngày 11/01/2024 thì phần đất tranh chấp có diện tích 129,3 m², thuộc một phần thửa đất số 17 (thửa cũ: 241), tờ bản đồ số 06 (tờ bản đồ cũ: 03), tọa lạc tại Ấp LK, xã L Th Nam, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Do đó, bà Nguyễn Thúy L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn C1, ông Nguyễn Tấn D và ông Nguyễn Tấn L2 là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Huỳnh Thị H khởi kiện bổ sung thêm phần diện tích đo đạc thực tế tăng thêm là: 129,3 - 72,22 = 57,08 m² và buộc ông T5 tháo dỡ căn nhà (diện tích: 120,0 m²) + Mái che (diện tích: 30,0 m²) nằm trong tổng diện tích đất của bà H là 129,3 m².

+ Buộc ông Hồng Văn T5 có nghĩa vụ tháo dỡ căn nhà (diện tích: 120,0 m²) + Mái che (diện tích: 30,0 m²) nằm trong tổng diện tích đất của bà H là 129,3 m² thuộc một phần thửa đất số 17 (thửa cũ: 241), tờ bản đồ số 06 (tờ bản đồ cũ: 03), tọa lạc tại: ấp LK, xã L Th N, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

+ Buộc ông Hồng Văn T5 có nghĩa vụ trả lại phần đất diện tích 129,3 m² thuộc một phần thửa đất số 17 (thửa cũ: 241), tờ bản đồ số 06 (tờ bản đồ cũ: 03), tọa lạc tại: ấp LK, xã L Th N, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy CNQSDD số:

V 500690, số vào sổ cấp GCN: 04753 QSĐĐ/162/QĐ-CT do UBND huyện HT nay là (thị xã HT, tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 02/08/2002 do bà Huỳnh Thị H đứng tên.

Đất có tứ cận:

- + Bắc giáp một phần thửa 17 dài 6,78 m;
- + Nam giáp Đường Ngô Quyền dài 6,67 m;
- + Đông giáp một phần thửa 17 dài 19,06 m;
- + Tây giáp một phần thửa 17 dài 19,37 m.

Ngoài ra trước khi xét xử nếu ông T5 tìm được người nào mua đất thì bán được bao nhiêu T6 trên phần đất này thì các con bà H đều không có ý kiến. Bên các con bà H chỉ lấy 1 tỷ đồng, phần T6 chênh lệch bao nhiêu dư ra thì cho ông T5 được toàn quyền sử dụng. Tuy nhiên nếu ra toà xét xử thì nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện trên và chỉ đồng ý hỗ trợ cho ông T5 2.000.000 đồng chi phí di dời ngoài ra không hỗ trợ gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tấn L2 là anh Lê Phước Y trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông Võ Văn L2 không bổ sung gì thêm.

Bị đơn ông Hồng Văn T5 trình bày trong biên bản hoà giải ngày 24/5/2024:

Về nguồn gốc đất, ông vẫn giữ nguyên lời khai đã có trong hồ sơ từ năm 2002, không có gì thay đổi. Ông sinh sống tại phần đất tranh chấp này từ năm 1967 cho đến nay, cụ thể: Năm 1967 thì ông sống chung với cha mẹ (cụ ông Hồng Văn Sơ và cụ bà Trần Thị Đ). Năm 1970, ông lấy vợ về sinh sống cùng với cha mẹ tại đất này. Sau khi cha mẹ chết, vợ chồng ông quản lý sử dụng đất cho đến hiện nay. Đất này không phải của ông, nay bà H và các con bà yêu cầu ông trả lại đất thì ông đồng ý. Trước đây, Đạo Cao Đài là người cho cha ông sử dụng đất, phía bà H không có ngăn cản, đến khoảng năm 1987 thì bà H đứng ra nói đất của bà và đến năm 2002 thì bà H khởi kiện đến Tòa án và kéo dài cho đến nay.

Nay các con bà H kế thừa quyền và nghĩa vụ khởi kiện bổ sung yêu cầu ông tháo dỡ nhà có diện tích 120m² và mái che diện tích 30m², trả lại cho các con bà 01 phần đất có diện tích 129,3m² thuộc thửa 17, tờ bản đồ 06, thì ông đồng ý trả lại đất cho các con bà H. Tuy nhiên, ông yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông có chỗ an cư lạc nghiệp, hiện hoàn cảnh khó khăn, ông không có nơi ở nào khác. Tính đến thời điểm này thì ông sinh sống tại đất đã 56 năm nay. Ông đồng ý trả T6 tương đương với giá trị đất theo thị trường cho các con bà H thời gian dài để có nhà đất để ở. Nếu bên nguyên đơn không đồng ý thì ông bán phần đất này để trả cho các con bà H số T6 1 tỷ đồng, phần T6 chênh lệch bao nhiêu dư ra thì cho ông được Toàn quyền sử dụng.

Anh Trần Quốc V và anh Trần Văn C3 đại diện theo uỷ quyền của ông Hồng Văn T5, anh Hồng Văn T6, anh Hồng Văn T7, chị Hồng Thị N, chị Hồng Thị Ngọc M, chị Trần Hà MA, anh Huỳnh Ngọc T7 trình bày:

Về quá trình sử dụng đất và sở hữu nhà ở của ông Hồng Văn T5 đối với phần diện tích đất 172,3m². Gia đình ông T5 đã sinh sống, sử dụng ổn định, liên tục, không có ai tranh chấp từ trước năm 1975 cho đến nay. Đến nay 04 đời gia đình ông T5 đã khai thác huê lợi, sinh sống lâu dài (có hộ khẩu, khai sinh, sinh hoạt tổ), trồng trọt chăn nuôi và kinh doanh ổn định trên mảnh đất này. Nhà đã được xây dựng trên mảnh đất từ trước năm 1975 và sửa chữa cải tạo (do xuống cấp), được chính quyền địa phương công nhận.

Theo bản án số 683/2022/DS-PT của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26-9-2022, trang 51-52 có nội dung:

“Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của Đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau: (kèm theo bản án 683) “trích yếu”

+ “ 172.3m² bà Hồng Văn T5 ở từ năm 1975, lý do thấy cặp vườn cao su có đất trông tưởng là đất của Đạo nên cất nhà ở. Đối với nội dung trên: Gia đình ông T5 khai hoang, canh tác, sử dụng, sinh sống, cất nhà để ở trên mảnh đất đó từ trước năm 1975 (đất gia đình ông T5 khai hoang chỉ là đất trống ngoài rìa vườn cao su). Gia đình ông T5 đủ điều kiện để được giao đất, cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với diện tích 172,3m² theo quy định tại Khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai 1993: “Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Theo quy định tại Khoản 2, Điều 2 Luật đất đai năm 1993 nêu rõ: “Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.”. Theo điều 21, luật đất đai 1993 “việc quyết định giao đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất đó”.(từ xưa đến nay gia đình ông T5 chưa nhận bất cứ quyết định thu hồi đất nào) qua đó cho thấy phần đất 172.3 m² mà gia đình ông T5 đang sử dụng ổn định lâu dài UBND huyện HT không có giao cho bà H.

Theo bản án số: 14/2020/DS-ST Ngày 18-11-2020 “Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất” trang 52, dòng thứ 8 đến dòng thứ 13 có nội dung “do hồ sơ kê khai đăng ký ban đầu và bản đồ địa chính thửa 241 diện tích 51.896 m, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất thì diện tích thửa 241 bà H đang sử dụng là 46.960 m² nên ủy ban nhân dân huyện HT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03246 ngày 14-10-1995 cho bà H với diện tích 46.960 m² là phù hợp với hồ sơ kê khai đăng ký ban đầu và hiện trạng sử dụng đất”, nhưng đến nay bà H đã bán, cho tặng, hiến và phần còn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại bà đang đứng tên tổng diện tích đất là: 52.013 m² (theo bản vẽ hiện trạng và bảng thống kê của Công Ty TNHH MTV XD-DV-Đo Đạc Ngân Gia Phát) của gia đình.

Ông T5 đang sử dụng như vậy bà H đã bán, cho tặng, hiến và phần còn lại giấy CNQSDĐ hiện bà đang đứng tên là 51093,1 m² lớn hơn rất nhiều so với giấy CNQSDĐ bà đã được cấp là 46.960 m² qua đó cho thấy phần đất 919,9 m². Gia đình ông T5 đang sử dụng ổn định trực tiếp lâu dài mà bà H cho rằng bà có quyền sử dụng là không thuộc giấy CNQSDĐ số 03246 cấp ngày 14-10-1995 diện tích 46.960 m² cấp cho bà H. Bà H không có trực tiếp sử dụng đất và cũng không có quá trình sử dụng tại mảnh đất trên.

Qua những việc trên không có căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đối với phần diện tích 172,3m² nêu trên, mà phải cấp cho gia đình ông T5 cụ thể là 172,3 m². Giấy CNQSDĐ thửa đất số 241 của bà H được giao từ năm 1995 đến tháng 10/2055 là 60 năm. Không đúng qui định của điều 20 Luật đất đai năm 1993 (trích dẫn): “Thời hạn giao đất sử dụng ổn định lâu dài để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản là 20 năm, để trồng cây lâu năm là 50 năm. Khi hết thời hạn, nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng và trong quá trình sử dụng đất chấp hành đúng pháp luật về đất đai thì được Nhà nước giao đất đó để tiếp tục sử dụng”.

Từ những cơ sở trên, anh Trần Văn C3 đại diện theo uỷ quyền của ông Hồng Văn T5 và các con ông đề nghị:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị H về việc yêu cầu buộc ông T5 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ căn nhà và công trình gắn liền phần diện tích 172.3m², thửa đất số 278 (thửa cũ: 241), tờ bản đồ số 06 (tờ bản đồ cũ số: 03), tọa lạc tại ấp LK, xã L Th Nam, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh” (Trong Thông báo về việc thụ lý vụ án bổ sung số 34A/TB-TLVA ngày 16/04/2024 của Tòa án nhân dân Thị xã HT tỉnh Tây Ninh).

Công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 172,3m² và quyền sở hữu nhà với tổng diện tích xây dựng là 120m² cho gia đình ông T5, cụ thể là ông Hồng Văn T5 172,3m², mái che diện tích 30m² và nhà vệ sinh là 22,3m².

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT tham gia phiên tòa:**

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Vi phạm thời hạn tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 166 của Luật đất đai; Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí Tòa án đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi T1 sản là quyền sử dụng đất của bà H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H. Buộc ông T5 thanh toán lại giá trị phần đất diện tích 129,3m² cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H.

- Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm dân sự: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các T1 liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Võ Văn L2, anh Lê Phước Y có mặt. Anh Trần Quốc V và anh Trần Văn C3 đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Hồng Văn T5 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồng Văn T6, anh Hồng Văn T7, chị Hồng Thị N, chị Hồng Thị Ngọc M, chị Trần Hà MA, anh Huỳnh Ngọc T7. Anh C3 có mặt tại phiên tòa. Anh V vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh V là có căn cứ theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án: Ông Võ Văn L2 đại diện theo uỷ quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Huỳnh Thị H gồm: Bà Nguyễn Thúy L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn C1, ông Nguyễn Tấn D và ông Nguyễn Tấn L2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hồng Văn T5 có nghĩa vụ tháo dỡ căn nhà (diện tích: 120,0 m²) + Mái che (diện tích: 30,0 m²) nằm trong tổng diện tích đất của bà H là: 129,3 m² thuộc một phần thửa đất số 17 (thửa cũ: 241), tờ bản đồ số 06 (tờ bản đồ cũ: 03), tọa lạc tại: ấp LK, xã L Th Nam, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Buộc ông Hồng Văn T5 có nghĩa vụ trả lại phần đất diện tích 129,3 m² thuộc một phần thửa đất số 17 (thửa cũ: 241), tờ bản đồ số 06 (tờ bản đồ cũ: 03), tọa lạc tại: ấp LK, xã L Th Nam, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy CNQSDĐ số: V 500690, sổ vào sổ cấp GCN: 04753 QSDĐ/162/QĐ-CT do UBND huyện HT nay là (thị xã HT, tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 02/08/2002 do bà Huỳnh Thị H đứng tên.

Đất có tứ cận:

- + Bắc giáp một phần thửa 17 dài 6,78 m;
- + Nam giáp Đường Ngô Quyền dài 6,67 m;
- + Đông giáp một phần thửa 17 dài 19,06 m;
- + Tây giáp một phần thửa 17 dài 19,37 m.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Huỳnh Thị H gồm: Bà Nguyễn Thúy L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn C1, ông Nguyễn Tấn D và ông Nguyễn Tấn L2 đồng ý hỗ trợ cho ông T5 2.000.000 đồng chi phí di dời ngoài ra không hỗ trợ gì khác. Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[3]. Về nguồn gốc đất:

Người đại diện theo uỷ quyền Nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc thửa đất 241 (trước đây là đất trồng cao su) do bà H hưởng thừa kế của cha mẹ là cụ Huỳnh Văn M2 và cụ Đinh Thị S có từ trước năm 1964. Nguồn gốc đất này đã được Hội thánh Cao Đài Tây Ninh thừa nhận tại bản án số 14/2020/DS-ST ngày

18/11/2020. Phần đất này có diện tích 46.960m^2 , sau khi cụ S và cụ M qua đời thì bà Huỳnh Thị H đã đăng ký kê khai đến ngày 14/10/1995, bà H được UBND huyện HT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03246 QSDĐ/D13 đối với thửa đất 241, tờ bản đồ số 3, diện tích 46.960m^2 , đất tọa lạc tại: ấp LK, xã L Th Nam, huyện HT (nay là thị xã HT), tỉnh Tây Ninh.

Sau đó, bà Huỳnh Thị H đã chuyển nhượng và tặng cho nhiều người chỉ còn lại diện tích 4.624m^2 , do đó ngày 02/8/2002, UBND huyện HT cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04753 OSDĐ/162/QĐ-CT cho bà Huỳnh Thị H đứng tên. Diện tích đất tranh chấp $129,3\text{m}^2$ với ông T5 là 01 phần nhỏ nằm trong phần đất có diện tích đất mà bà H được cấp giấy đất.

Sau khi Toà án xét xử sơ thẩm vụ án Hội thánh Cao Đài Tây Ninh khởi kiện bà Huỳnh Thị H đòi đất ngày 18/11/2020. Ngày 03/12/2020 Ông Nguyễn Thành T8 đại diện theo pháp luật của Hội Thánh Cao Đài Tây Ninh làm đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại Bản án 683/2022/DS-PT ngày 26/9/2022 của Toà án nhân dân Cấp Cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm, kết quả: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bản án cũng nhận định phần đất có diện tích 46.960m^2 , đất tọa lạc tại: ấp LK, xã L Th Nam, huyện HT (nay là thị xã HT), tỉnh Tây Ninh là của cụ M và cụ S là cha mẹ ruột bà H. Sau khi cha mẹ chết bà H đã đăng ký kê khai và được UBND huyện HT cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã nêu trên. Đây là đất thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị H.

[4]. Bị đơn ông Hồng Văn T5 trình bày tại bản án số: 14/2020/DS-ST ngày 18/11/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Tại trang 52 của bản án: Phần đất $172,3\text{m}^2$ là nơi ông và cha mẹ ông sinh sống từ năm 1968. Lúc đó, vì không có đất nên hỏi xin ông Giáo Thiện là người quản lý cao su lúc bấy giờ cho ông cất nhà ở (ông Thiện hiện nay đã chết). Lời khai này hoàn toàn phù hợp với lời khai có trong hồ sơ vụ án này. Trong quá trình làm việc ông T5 khai đất này không phải của ông, nay bà H cho rằng đất của bà thì ông đồng ý trả lại cho bà H. Ông sử dụng đất nhưng không có đăng ký kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và ông cũng không có đóng thuế.

Tại phiên Toà người đại diện theo uỷ quyền của ông T5 anh C3 và anh V cho rằng nguồn gốc phần đất này do ông T5 và cha mẹ ông khai phá đất rừng, sử dụng ổn định đến nay là hoàn toàn không có căn cứ. Mặt khác anh anh yêu cầu về công nhận QSDĐ cho ông T5 có diện tích $172,3\text{m}^2$ là không đúng với hiện trạng đất mà ông T5 đang sử dụng. Từ đó có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có diện tích $129,3\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 17 (thửa cũ: 241), tờ bản đồ số 06 (tờ bản đồ cũ: 03), tọa lạc tại: ấp LK, xã L Th Nam, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy CNQSDĐ số: V 500690, sổ vào sổ cấp GCN: 04753 QSDĐ/162/QĐ-CT do UBND huyện HT nay là (thị xã HT, tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 02/08/2002 do bà Huỳnh Thị H đứng tên có diện tích 4.624m^2 .

[5]. Về quá trình sử dụng đất: Tại bản án số: 14/2020/DS-ST ngày

18/11/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh và Bản án số: 683/2022/DS-PT ngày 26/9/2022 của Toà án nhân dân Cấp Cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm, xác định: Từ năm 1961 khi cụ M2 nhận chuyển nhượng đất của nhiều người đã kê khai đăng ký đến năm 1964 được tỉnh Trưởng Tây Ninh cấp lược đồ sử dụng đất. Từ năm 1975 đến năm 1979 cụ M2 là người nộp thuế công nghiệp, thuế môn bài, thuế doanh nghiệp. Đến năm 1983 cụ Miên chết thì cụ Đinh Thị S và các con cụ trong đó có bà H tiếp tục sử dụng đất, quản lý cao su. Bà H nộp thuế cho nhà nước từ năm 1991 đến sau này. Từ đó cho thấy từ khi Cụ M2 chuyển nhượng đất của nhiều người đã sử dụng đất liên tục đến khi cụ chết thì bà H tiếp tục sử dụng đất và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được quy định tại Điều 4 Luật đất đai năm 1987; Điều 4; Điều 79 Luật đất đai năm 1993. Bà H thừa kế T1 sản, bà H đã tiến hành chuyển nhượng và tặng cho đất cho nhiều người, đến nay chỉ còn lại diện tích 4.624m². Bà H đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhiều lần, lần cuối cùng cấp giấy năm 2002, điều này chứng tỏ bà H luôn sử dụng đất.

Việc người đại diện theo uỷ quyền của ông T5 là anh C3 và anh V cho rằng: Ông Hồng Văn T5 là người chiếm hữu hợp pháp ngay tình do khai phá và sử dụng phần đất này từ năm 1968 cho đến nay không ai tranh chấp nên cần phải được công nhận QSDĐ là không có căn cứ chấp nhận. Ngoài ra cũng trong năm 2002 bà H đã khởi kiện ông T5 và nhiều hộ dân khác lấn chiếm ra Toà án nhân dân huyện HT để yêu cầu họ trả lại đất trong đó có ông T5 và từ đó cho đến nay đất tranh chấp.

[6]. Xét việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ của bà Huỳnh Thị H:

Nguồn gốc đất sử dụng của bà H là rõ ràng, bà H sử dụng đất liên tục, đúng mục đích sử dụng, thực hiện hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất như đóng thuế cho nhà nước và gia đình bà có kê khai trong sổ mục kê năm 1993. Ngày 28/3/1995 bà H đăng ký kê khai QSDĐ thửa 241, tờ bản đồ số 03 phần đất có diện tích 46.960m². Đến ngày 14/10/1995, bà H được UBND huyện HT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03246. Việc cấp đất cho bà H là hoàn toàn đúng quy định theo luật đất đai năm 1993.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số: 228/2005/DS-GĐT ngày 27/12/2005 vụ án Hợp đồng mượn T1 sản giữa bà Huỳnh Thị H và ông Hồng Văn T5. Kết quả: Huỷ bản án sơ thẩm số: 65/DSST ngày 9/9/2002 của Toà án nhân dân huyện HT và bản án phúc thẩm số: 146/PTDS ngày 26/11/2002. Vì lý do vụ án này có liên quan đến vụ án Toà Thánh Tây Ninh là tổ chức tôn giáo, có nhiều T1 liệu chưa được thu thập xác minh làm rõ.

Tại Công văn số: 2164/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 07/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh xác định phần đất thuộc thửa 241, tờ bản đồ số 03 là do bà H kê khai đăng ký. Từ phân tích trên có cơ sở xác định phần đất tranh chấp có diện tích 129,3 m² thuộc một phần thửa đất số 17 (thửa cũ: 241), tờ bản đồ số 06 (tờ bản đồ cũ: 03), tọa lạc tại: ấp LK, xã L Th Nam, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Huỳnh Thị H.

[7]. Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà H đã chết những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà H: Bà Nguyễn Thúy L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn C1, ông Nguyễn Tấn D và ông Nguyễn Tấn L2 yêu cầu bị đơn ông Hồng Văn T5 có nghĩa vụ tháo dỡ căn nhà có diện tích: 120,0 m² và Mái che diện tích: 30,0 m² trên phần đất có diện tích 129,3 m² thuộc một phần thửa đất số 17 (thửa cũ: 241), tờ bản đồ số 06 (tờ bản đồ cũ: 03), tọa lạc tại: ấp LK, xã L Th Nam, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Buộc ông Hồng Văn T5 có nghĩa vụ trả lại phần đất diện tích 129,3 m², thuộc Giấy CNQSDĐ số: V 500690, số vào sổ cấp GCN: 04753 QSDĐ/162/QĐ-CT do UBND huyện HT nay là (thị xã HT, tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 02/08/2002 do bà Huỳnh Thị H đứng tên lại cho các con bà, là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên hiện nay ông Hồng Văn T5 không có nơi ở nào khác, cần tạo điều kiện cho ông T5 có nơi ở ổn định. Do đó việc ông T5 có yêu cầu xin được tiếp tục ở trên đất và đồng ý trả lại cho các con bà H giá trị đất là có căn cứ chấp nhận.

Tại Toà các đương sự thống nhất theo kết quả định giá: Phần đất 129,3 m² x giá 8.957.970 đồng/m² = 1.158.266.000 đồng.

[8]. Từ những nhận định và phân tích trên Hội đồng xét xử thấy xét thấy: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H (đã chết) và các con của bà H gồm: Bà Nguyễn Thúy L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn C1, ông Nguyễn Tấn D và ông Nguyễn Tấn L2.

- Buộc ông Hồng Văn T5 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thúy L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn C1, ông Nguyễn Tấn D và ông Nguyễn Tấn L2 trị giá phần đất có diện tích 129,3 m² là 1.153.009.700 đồng.

Giao cho ông Hồng Văn T5 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 129,3 m² (chiều ngang trước dài 6.67m, chiều ngang sau dài 6.78m; chiều dài giáp 01 phần thửa 17 là 19.37m đang tranh chấp, chiều dài giáp 01 phần thửa 17 là 19.06m đang tranh chấp), thuộc một phần thửa đất số 17 (thửa cũ: 241), tờ bản đồ số 06 (tờ bản đồ cũ: 03), tọa lạc tại: ấp LK, xã L Th Nam, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, thuộc Giấy CNQSDĐ số: V 500690, số vào sổ cấp GCN: 04753 QSDĐ/162/QĐ-CT do UBND huyện HT nay là (thị xã HT, tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 02/08/2002 do bà Huỳnh Thị H đứng tên.

Trên đất có căn nhà có diện tích: 120,0 m², Mái che diện tích: 30,0 m² và nhà vệ sinh có diện tích 7,4m².

Đất có tứ cận:

- + Bắc giáp một phần thửa 17 dài 6,78 m;
- + Nam giáp Đường Ngô Quyền dài 6,67 m;
- + Đông giáp một phần thửa 17 dài 19,06 m;
- + Tây giáp một phần thửa 17 dài 19,37 m.

[9]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá T1 sản trong vụ án là 11.700.000 đồng, chi phí đo đạc là 13.200.000 đồng, tổng

cộng là 24.900.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp và chi phí xong, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu. Căn cứ vào Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn ông T5 phải chịu chi phí tố tụng là 24.900.000 đồng. Do đó, cần buộc ông T5 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thúy L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn C1, ông Nguyễn Tấn D và ông Nguyễn Tấn L2 số T6 24.900.000 đồng (Hai mươi bốn triệu chín trăm nghìn đồng).

[10]. Về án phí: Theo quy định tại Điều 12 và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án thì ông Hồng Văn T5 là người cao tuổi nên được miễn án phí. Đối với số T6 50.000 đồng mà ông T5 đã nộp biên lai thu số 0000486, tạm ứng kháng cáo ngày 23/9/2002, ông chưa nhận lại, T1 liệu thu chi tại Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã HT không còn nên hoàn trả cho ông T5 số T6 này.

Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu T6 án phí dân sự sơ thẩm. Tại biên lai thu số 003436 ngày 21/5/2002 bà Huỳnh Thị H đã nộp tạm ứng 902.000 đồng, nguyên đơn đã nhận lại xong nên không xem xét.

[11]. Các đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 2; Điều 3 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; điểm 3 mục II, mục III, mục IV của Thông tư số: 302/TT/ĐKTK ngày 28-10-1989, của Tổng cục Quản lý ruộng đất, hướng dẫn thi hành quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều 12 và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H (đã chết): Bà Nguyễn Thúy L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn C1, ông Nguyễn Tấn D và ông Nguyễn Tấn L2 với bị đơn ông Hồng Văn T5 về “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Hồng Văn T5 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thúy L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn C1, ông Nguyễn Tấn D và ông Nguyễn Tấn L2 trị giá phần đất có diện tích 129,3 m² là 1.158.266.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi tám triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án

còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Giao cho ông Hồng Văn T5 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 129,3 m² (chiều ngang trước dài 6.67m, chiều ngang sau dài 6.78m; chiều dài giáp 01 phần thửa 17 là 19.37m đang tranh chấp, chiều dài giáp 01 phần thửa 17 là 19.06m đang tranh chấp), thuộc một phần thửa đất số 17 (thửa cũ 241), tờ bản đồ số 06 (tờ bản đồ cũ 03), tọa lạc tại: ấp LK, xã L Th Nam, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, thuộc Giấy CNQSDĐ số: V 500690, số vào sổ cấp GCN: 04753 QSDĐ/162/QĐ-CT do UBND huyện HT nay là (thị xã HT, tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 02/08/2002 do bà Huỳnh Thị H đứng tên. Trên đất có căn nhà có diện tích: 120,0 m², Mái che diện tích: 30,0 m² và nhà vệ sinh có diện tích 7,4m².

Đất có tứ cận:

- + Bắc giáp một phần thửa 17 dài 6,78 m;
- + Nam giáp Đường Ngô Quyền dài 6,67 m;
- + Đông giáp một phần thửa 17 dài 19,06 m;
- + Tây giáp một phần thửa 17 dài 19,37 m.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ cho phù hợp với bản án này.

(Có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 11/SD-HT-2024 do Công ty TNHH Đo đạc bản đồ thiết kế xây dựng Hoà Phát kèm theo bản án này).

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Hồng Văn T5 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thúy L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn C1, ông Nguyễn Tấn D và ông Nguyễn Tấn L2 số T6 24.900.000 đồng (Hai mươi bốn triệu chín trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thúy L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn C1, ông Nguyễn Tấn D và ông Nguyễn Tấn L2 không phải chịu T6 án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho bà Loan, bà T, ông T1, ông Công, ông Danh và ông Lợi số T6 tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011081 ngày 16 tháng 4 năm 2024.

- Ông Hồng Văn T5 là người cao tuổi nên được miễn án phí. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho ông Hồng Văn T5 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 50.000 đồng (Năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000486 ngày 23 tháng 9 năm 2002.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ.

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

có quyền thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã HT;
- Chi cục THADS thị xã HT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

Đã ký

Phạm Thị Kim Nương

