

**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: 35/2018/DS-ST
Ngày 05-6-2018
V/v T/c “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: Ông Trần Quốc Vũ.

Các hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Minh Tuấn;

Ông Phan Ngọc Thạch.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Dũng, 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 tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2018/TLST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2018 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2018/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1960 và bà Đặng Thị Thanh T, sinh năm 1971; cư trú tại: Tổ 8, ấp Tân X, xã Tân P, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn: Ông Phạm Trung K, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1983; cư trú tại: Tổ 29, ấp Tân C, xã Tân P, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16-01-2018 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Văn N và bà Đặng Thị Thanh T trình bày: Năm 1989, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn L một phần đất có diện tích 1,7 ha, bao gồm cả diện tích là đường đi đang tranh chấp với ông Phạm Trung K và bà Nguyễn Thị C. Khi nhận chuyển nhượng đất với ông L hai bên có viết giấy tay, đất tọa lạc tại ấp Tân L, xã Tân P, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Hướng Nam và hướng Bắc giáp đất ông K; Đông giáp đường đất; Tây giáp đất của ông, đến tháng 10-1998 diện tích đất trên được UBND huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất tại các thửa số 137, 138, 738, 739, tại tờ bản đồ số 6, diện tích 17.000 m². Năm 2013, khi Nhà nước tiến hành đo đạc lại toàn bộ diện tích đất trên địa bàn huyện Tân C trong đó có đất của ông bà, kết quả đo đạc diện tích đất thực tế của ông bà chỉ còn 16.666 m², thiếu khoảng 340 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Ngày 17-10-2017, khi ông K đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cán bộ Địa chính xã Tân P, huyện Tân C mời ông và ông K lên làm việc vì sơ đồ đất cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K thể hiện có giáp phần đường đi, nhưng đó là đất của ông bà có chiều dài 80 m, chiều rộng hướng Đông 5,5 m, hướng Tây 6,5 m. Tại buổi làm việc với cán bộ Địa chính xã Tân P, ông K có thừa nhận phần đất là con đường đi thể hiện trên sơ đồ đất cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K là đất của ông, có ký tên xác nhận, nhưng sau đó khoảng 02 ngày, ông K thay đổi ý kiến không đồng ý phần đất đường đi là đất của ông bà, nên xảy ra tranh chấp.

Ông N yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Phạm Trung K và bà Nguyễn Thị C trả lại cho vợ, chồng ông diện tích đất chiều rộng hướng Đông 5,5 m, chiều rộng hướng Tây 6,5 m, chiều dài 80 m. Đất tọa lạc tại ấp Tân L, xã Tân P, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh.

Lời khai của ông Phạm Trung K: Khoảng năm 1991, cha mẹ ông tên Phạm Văn T và Nguyễn Thị N có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn N một phần đất có diện tích 4.500 m², chưa được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận: Nam giáp đất ông N; Bắc giáp đất ông T; Đông giáp đất của ông; Tây giáp đất ông N và đất ông T. Khoảng năm 1997, cha mẹ ông đổi lấy phần đất liền kề của ông N giáp về hướng Đông, diện tích khoảng 10.500 m², tứ cận: Đông giáp đường đất; Nam giáp đường đất đang tranh chấp; hướng Tây và hướng Bắc giáp đất của gia đình ông. Ngày 13-02-2004, ông được cha mẹ tặng cho diện tích đất trên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 14.990 m². Đất tọa lạc tại ấp Tân L, xã Tân P, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh.

Năm 1995, cha ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân P diện tích 8.000 m², có tứ cận: Đông giáp đường đất, Tây giáp đất ông N, Bắc giáp đất đường đất đang tranh chấp, Nam giáp đất ông T. Năm 2011, cha mẹ ông tặng cho vợ, chồng ông diện tích đất trên và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thửa số 142, tờ bản đồ số 6, diện tích 8.000 m². Đất tọa lạc tại ấp Tân L, xã Tân P, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh.

Hai sơ đồ của hai phần đất ông được cấp giấy, đều thể hiện phần đất ông N đang tranh chấp là đường đi công cộng. Diện tích phần đường tranh chấp, không nằm trong diện tích của ông được cấp giấy. Đây là đường đi chung không phải đất của ông N, bà Thảo như trình bày, nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện phần đường đất tranh chấp trên của ông N, bà T.

Khoảng tháng 10-2017, ông làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 8.000 m² để vay vốn Ngân hàng, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, chi nhánh Tân C cung cấp cho ông sơ đồ trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất trên để về UBND xã Tân P làm thủ tục, theo sơ đồ này có thể hiện con đường đi vợ chồng ông N đang tranh chấp. Tại UBND xã Tân P, cán bộ Địa chính xã cho rằng con đường đi thể hiện trên sơ đồ đất của ông, nhưng trên bản đồ mới đường đi đó thuộc đất của ông N, nên không làm thủ tục để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu ông với ông N tự thương lượng. Do nôn nóng làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 8.000 m² để vay vốn Ngân hàng, nên trong biên bản làm việc tại UBND xã Tân P ngày 17-10-2017 ông có thừa nhận đường đất đang tranh chấp thuộc đất của ông N, nhưng sau này ông biết được đất tranh chấp là đường đi chung nên ông đã thay đổi ý kiến, không đồng ý theo biên bản làm việc ký ngày 17-10-2017.

Lời khai của bà Nguyễn Thị C: Bà C thống nhất với lời trình bày của ông K. Bà chỉ bổ sung về biên bản làm việc ngày 17-10-2017 của UBND xã Tân P, phần đất ông K làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất của vợ chồng bà, nhưng cán bộ Địa chính xã chỉ mời ông K đến làm việc nên bà không đồng ý với biên bản làm việc ngày 17-10-2017, và bà không đồng ý con đường đang tranh chấp là đất của ông N.

Tại phiên tòa trong phần tranh luận, ông N đồng ý rút lại một phần yêu cầu đối với diện tích 72,5 m² so với đơn khởi kiện ngày 16-01-2018. Theo kết quả đo đạc phần đất tranh chấp có diện tích 407,5 m² là đất của vợ chồng ông, không phải đường đi công cộng như ông K, bà C trình bày, vì hiện nay đất của vợ chồng ông được cấp giấy thiếu so với diện tích thực tế, do đó ông N yêu cầu Tòa án giải quyết giao diện tích đất trên cho vợ chồng ông được quyền sử dụng để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà T đồng ý với phần trình bày của ông N, không bổ sung gì thêm.

Ông K không đồng ý với yêu cầu phần đất tranh chấp diện tích 407,5 m² là đất của vợ chồng ông N, vì phần đất đường đi này gia đình ông sử dụng đi lại từ khi sang nhượng đất với ông N, ông P trước đây; trên sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ, chồng ông cũng thể hiện đường đi này, nên đây là đường đi công cộng, không phải đất của ông N, bà T như đã trình bày.

Bà C đồng ý với phần trình bày của ông K, không bổ sung gì thêm.

Ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đảm bảo đúng quy định 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. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình và Nội quy phiên tòa.

- Về nội dung: Theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thì phần đất tranh chấp ông N, bà T yêu cầu không thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông, bà, mà diện tích đất trên nằm trong thửa đất số 142, tờ bản đồ số 6 theo bản đồ 299 và được cấp cho ông K, bà C; theo bản đồ 299 và diện tích thực tế ông N, bà T đang sử dụng là sai vị trí; do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông N, bà T yêu cầu ông K, bà C trả lại diện tích 407,5 m² là đất của ông bà; ghi nhận tại phiên tòa ông N, bà T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện; đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Ông Trần Văn N và bà Đặng Thị Thanh T, ông Phạm Trung K và bà Nguyễn Thị C là nguyên đơn, bị đơn trong vụ án đã chấp hành và thực hiện đầy đủ, đúng quyền và nghĩa vụ của mình trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay.

[2] Về nội dung: Ông Trần Văn N và bà Đặng Thị Thanh T cho rằng, ngày 14-10-1998 ông bà được UBND huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại các thửa số 137, 138, 738, 739, tờ bản đồ số 6, diện tích 17.000 m², gồm cả phần diện tích đất đang tranh chấp; theo kết quả đo đạc đất của nhà nước trên địa bàn huyện Tân C năm 2013, đất của ông bà giảm đi khoảng 340 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1998, nên ông N, bà T yêu cầu ông Phạm Trung K và bà Nguyễn Thị C trả lại cho ông bà phần đất có chiều rộng hướng Đông dài 5,5 m, hướng Tây dài 6,5 m, chiều dài 80 m. Tại phiên tòa hôm nay ông N, bà T rút lại một phần yêu cầu đối với diện tích 72,5 m² so với đơn khởi kiện.

Theo chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, phần đường đi tranh chấp là đất của nhà nước giao cho Nông trường Tân H quản lý, canh tác, ông Trần Văn L và một số người dân có đất sản xuất giáp suối Tà H sử dụng bờ lô đất của Nông trường Tân H để đi lại và vận chuyển hàng nông sản, sau khi ông N, bà T nhận chuyển nhượng lại đất của ông L năm 1989 vẫn sử dụng lối đi này. Tại giấy sang nhượng đất (BL số 52) của ông Trần Văn N cho ông Phạm Văn T (cha của ông K) diện tích 4.500 m², ngày 16-9-1991 có ghi "... phía Bắc giáp anh C và một con đường xuống trảng"; tại giấy chuyển giao đất (BL số 51) của ông Nguyễn Xuân P cho ông Phạm Văn T (cha của ông K) diện tích 8.000 m², ngày 08-3-1995 có ghi "... phía Bắc giáp đường vào xóm, phía Tây giáp đất anh N", do đó xác định lối đi ông N, bà T đang tranh chấp được hình thành trước khi ông bà nhận chuyển nhượng đất với ông L, quá trình sử dụng đất cho đến nay ông N, bà T canh tác luôn phần đường giáp từ đất của ông bà đến trảng và suối Tà H, hiện nay chỉ còn lại phần đường đang tranh chấp ra giáp đường đất phía ngoài.

Tại biên bản đo đạc tài sản tranh chấp ngày 22-3-2018, cán bộ Địa chính xã Tân P xác định: Theo bản đồ 299, đất của ông N, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sai vị trí, nên không thể căn cứ diện tích các thửa được cấp giấy năm 1998 so với kết quả đo đạc chính quy năm 2013 bị giảm đi để yêu cầu ông K, bà C trả lại phần đường đi này, hơn nữa trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo bản đồ 299 thì phần đường đi tranh chấp tại thửa số 142, tờ bản đồ số 6 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K, bà C, nhưng trên thực tế ông K, bà C không quản lý, canh tác lối đi này mà sử dụng làm lối đi chung của 02 gia đình, do đó ông N, bà T yêu cầu ông K, bà C trả lại đất phần đường tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Theo kết quả đo đạc ngày 22-3-2018 của Công ty TNHH MTV Tư vấn, Đầu tư, Thiết kế xây dựng I.C.C thì phần đường đi tranh chấp có tứ cận như sau: Đông giáp đường đất, dài 5.08 m; Tây giáp thửa đất số 81 của ông N, dài 5,28 m; Nam giáp thửa đất số 82 của ông K, dài 79,59 m; Bắc giáp thửa đất số 65 của ông K, dài 78,55 m là đường đi chung, không phải đất của ông N, bà T nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, bà T.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản 8.804.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông N, bà T không được chấp nhận nên ông, bà phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá tài sản. Ghi nhận ông N, bà T đã thanh toán xong cho công ty đo đạc và chi phí cho Hội đồng định giá.

[5] Tiền tạm ứng án phí; nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm được xử lý theo quy định tại Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N và bà Đặng Thị Thanh T yêu cầu ông Phạm Trung K và bà Nguyễn Thị C trả diện tích 407,5 m², có tứ cận như sau: Đông giáp đường đất, dài 5.08 m; Tây giáp thửa đất số 81 của ông N, bà T dài 5,28 m; Nam giáp thửa đất số 82 của ông K, bà C dài 79,59 m; Bắc giáp thửa đất số 65 của ông K, bà C dài 78,55 m. Đất tọa lạc tại ấp Tân L, xã Tân P, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh.

2. Ghi nhận tại phiên tòa, ông Trần Văn N và bà Đặng Thị Thanh T rút lại một phần yêu cầu đối với diện tích 72,5 m² so với yêu cầu khởi kiện.

Trần Văn N và bà Đặng Thị Thanh T được quyền khởi kiện lại yêu cầu đã rút theo quy định của pháp luật.

3. Ông Trần Văn N và bà Đặng Thị Thanh T phải chịu toàn bộ chi phí do đặc, định giá tài sản là 8.804.000 đồng (tám triệu, tám trăm lẻ bốn nghìn đồng). Ghi nhận ông N, bà T đã thanh toán xong số tiền trên.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Trần Văn N và bà Đặng Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng (bốn trăm chín mươi chín ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 250.000 đồng (hai trăm năm mươi nghìn đồng theo) theo biên lai thu số 0025131, ngày 22-01-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh; ông N, bà T còn phải nộp 50.000 đồng (năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV- TAND tỉnh TN;
- VKSND huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Trần Quốc Vũ