

**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: 67/201/DS-ST

Ngày 22-12-2017

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: Ông Trần Quốc Vũ.

Các hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Việt Hùng;

Bà Trần Thị Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thân Thị Trang Nhung là 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: Ông Nguyễn Văn Vịnh – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2017, 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: 90/2015/TLST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2015 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2017/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị X, sinh năm 1962; cư trú tại: Tổ 4, ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn: Bà Ngô Thị L, sinh năm 1959; cư trú tại: Tổ 5, ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị L: Ông Trần Thế Hòa Bình, Luật sư của Văn phòng luật sư Bình thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1956; cư trú tại: Tổ 04, ấp H, xã Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Anh Lê Tấn T, sinh năm 1984 cư trú tại: Tổ 7, ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Lê Tấn T: Ông Trần Thế Hòa Bình, Luật sư của Văn phòng luật sư Bình thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26-3-2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29-6-2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19-9-2017 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Phạm Thị X trình bày: Ngày 10-8-2000 vợ, chồng bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thu và bà Lê Thị Sen một phần đất không đo đạc chiều dài, chiều rộng, bà Sen, ông Thu trình bày diện tích sang nhượng là 10.000 m², nhưng khi viết giấy tay sang nhượng đất ghi diện tích 8.000 m², giá 8.000.000 đồng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp đất ông Huyện; Tây giáp đất ông Thu, bà Sen; Nam giáp đất ông Súc; Bắc giáp đất ông Súc, bà Mến. Trong quá trình sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng được khoảng 01 năm thì vợ, chồng bà thỏa thuận miệng chuyển đổi với ông Huyện một phần diện tích đất ngang nhau, theo đó ông Huyện nhận của vợ, chồng bà một phần diện tích ở hướng Bắc cho vuông đất; vợ, chồng bà nhận một phần diện tích ở hướng Đông giáp với đường công cộng để có đường đi. Diện tích đất trên vợ, chồng bà đã đăng ký, kê khai nhưng đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2002, bà Ngô Thị L có nhận chuyển nhượng đất của ông Thu, bà Sen một phần đất; của ông Súc một phần đất đều giáp với đất của vợ, chồng bà về hướng Tây và hướng Nam, đến cuối năm 2012 bà phát hiện bà L đã lấn chiếm của vợ, chồng bà diện tích đất cụ thể như sau: Hướng Tây giáp thửa đất số 28 của bà L bị lấn chiếm chiều dài 69,6 m, chiều rộng 1,6 m, diện tích 111,5 m²; hướng Nam giáp thửa đất số 33 của bà L bị lấn chiếm chiều dài 38,5 m + 0,8 m, chiều rộng 3,8 m, diện tích 126,3 m². Tổng cộng bà L lấn chiếm của vợ, chồng bà diện tích 237,8 m².

Bà X yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Ngô Thị L trả lại cho cho vợ, chồng bà diện tích lấn chiếm 237,8 m², bà đồng ý để bà L thu hoạch mía xong trả lại đất trống cho vợ, chồng bà.

Lời khai của bà Ngô Thị L: Khoảng năm 2001, bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thu và bà Lê Thị Sen một phần đất diện tích khoảng 10.000 m², có làm giấy tay, giá sang nhượng 30.000.000 đồng; đến khoảng năm 2002 bà tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Thu, bà Sen một diện tích khoảng 12.000 m² liền ranh với phần đất nhận chuyển nhượng năm 2001, khi sang nhượng diện tích này có đo đạc và ghi lại số đo cụ thể. Năm 2003, bà cho vợ, chồng bà X thuê lại toàn bộ diện tích này để canh tác trồng lúa; năm 2004 không cho bà X thuê đất nữa mà lấy lại cho ông, bà Hội Thắng thuê để trồng mía cho đến năm 2009 bà lấy lại để cho con bà anh Lê Tấn T canh tác cho đến nay.

Năm 2005, bà viết giấy tay nhận chuyển nhượng của ông Lộc Súc diện tích 2.100 m² cũng giáp với phần đất bà nhận chuyển nhượng trước đó. Tất cả diện tích

khi bà nhận chuyển nhượng của ông Thu, bà Sen và của ông Lộc Súc đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình sử dụng đất bà đã đăng ký, kê khai nhưng đến nay vẫn chưa được cấp giấy theo quy định. Bà X nhận chuyển nhượng của ông Thu, bà Sen phần đất có diện tích 8.000 m², nhưng theo kết quả đo đạc thì diện tích thực tế bà X đang quản lý, sử dụng 8.819,1 m², trong khi diện tích bà nhận chuyển nhượng khoảng 24.000 m², nhưng kết quả đo đạc khoảng 23.000 m². Bà không lấn chiếm diện tích đất nào của bà X như đã trình bày, nên bà không đồng ý trả diện tích 237,8 m² theo yêu cầu của bà X.

Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Xuân Đ trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà X vợ ông, ông không bổ sung gì thêm.

Anh Lê Tấn T trình bày: Anh là con ruột của bà L. Từ năm 2009 cho đến nay bà L đã giao cho anh trực tiếp quản lý, canh tác diện tích hơn 02 ha giáp với đất của bà X, ông Đ. Đất của mẹ anh sang nhượng của người khác có làm giấy ghi diện tích rõ ràng, mẹ anh không lấn chiếm diện tích đất của bà X, trong thời gian anh quản lý, sử dụng đúng với diện tích đất của bà L đã sang nhượng, anh không bao chiếm diện tích đất nào của bà X như bà đã trình bày. Do đó, anh thống nhất với ý kiến của bà L là không đồng ý trả diện tích 237,8 m² theo yêu cầu của bà X, ông Đ.

Tại phiên tòa trong phần tranh luận, bà X cho rằng năm 2000 vợ, chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Thu, bà Sen diện tích khoảng 9.000 m², nhưng khi làm giấy chỉ ghi 8.000 m², trong quá trình sử dụng đất đến năm 2012 thì phát hiện bà L lấn chiếm của bà diện tích theo kết quả đo đạc 237,8 m², nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L trả lại cho vợ, chồng bà diện tích đất trên; bà đồng ý để bà L thu hoạch xong vụ mía trả lại đất trống cho vợ, chồng bà; theo đơn khởi kiện bà yêu cầu bà L trả diện tích 273,4 m², nhưng bà đồng ý rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà L diện tích 35,6 m².

Ông Đ đồng ý với ý kiến và yêu cầu của bà X vợ ông, ông không có ý kiến tranh luận gì thêm.

Luật sư bảo vệ cho bà L, anh T cho rằng bà X, ông Đ nhận chuyển nhượng đất của bà Sen diện tích 8.000 m², nhưng theo kết quả đo đạc hiện nay vợ, chồng bà X đang quản lý, sử dụng diện tích 8.819,1 m², diện tích tăng lên hơn 800 m², trong khi đó bà L nhận chuyển nhượng của ông Thu, bà Sen và ông Lộc Súc diện tích 23.719 m², nhưng theo kết quả đo đạc diện tích đất hiện nay bà L đang quản lý, sử dụng 23.270 m², giảm hơn 400 m². Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X, ông Đ.

Ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, 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: Năm 2000 bà X, ông Đ nhận chuyển nhượng của ông Thu, bà Sen diện tích đất 8.000 m² là phù hợp với lời khai của bà Sen. Tại phiên tòa hôm nay, bà X cho rằng khi nhận chuyển nhượng diện tích khoảng hơn 9.000 m² nhưng khi viết giấy chỉ ghi 8.000 m² là không có cơ sở. Theo kết quả đo đạc, bà X đang quản lý, sử dụng diện tích 8.819,1 m²; đối với bà L diện tích nhận chuyển nhượng 23.719 m², nhưng theo kết quả đo đạc diện tích đất bà L đang quản lý, sử dụng 23.270 m², giảm 449 m². Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X, ông Đ; đương sự chịu án phí và chi phí tố tụng 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: Anh Lê Tấn T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt, nhưng đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ các thủ tục đảm bảo cho việc xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 12-8-2000, ông Nguyễn Xuân Đ viết giấy tay đứng tên sang nhượng đất ruộng với vợ, chồng ông Nguyễn Văn Thu (đã chết) và bà Lê Thị Sen một phần đất có diện tích 8.000 m². Theo Bản đồ 299, phần diện tích đất ông Đ, bà X nhận chuyển nhượng của ông Thu, bà Sen thuộc thửa đất số 599, tờ bản đồ số 2, diện tích 8.100 m², nhưng theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2013, thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 16, diện tích 8.819,1 m², có tứ cận: Đông giáp đường đất; Tây giáp đất bà L, tại thửa đất số 28; Nam giáp đất bà L, tại thửa đất số 33 và ông Mậu, tại thửa đất số 34; Bắc giáp đất bà Mến, tại thửa đất số 12 và ông Thức, tại thửa đất số 17, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 05-9-2002, bà Ngô Thị L đứng tên nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Bé (tự là Thu) và bà Lê Thị Sen một phần đất có diện tích 10.000 m², không thể hiện thời gian nào bà L tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Thu, bà Sen diện tích 11.619 m²; ngày 29-3-2005, bà L nhận chuyển nhượng của ông Lộc Súc diện tích 2.100 m². Tổng cộng diện tích đất bà L nhận chuyển nhượng là 23.719 m², theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2013, phần đất trên thuộc thửa đất số 28 và thửa số 33, tờ bản đồ số 16, diện tích 23.270 m² giáp đất của bà X, ông Đào về hướng Tây và hướng Nam, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

[3] Theo kết quả đo đạc ngày 02-11-2015 của Công ty TNHH MTV Địa Chính Việt và kết quả đo đạc, kiểm tra lại của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ngày 29-9-2017, trên cơ sở lồng ghép Bản đồ 299 thì bà L quản lý, sử dụng đúng với ranh giới thửa đất, không lấn chiếm diện tích đất

nào của bà X, ông Đ. Hơn nữa, theo giấy sang nhượng đất ruộng ngày 12-8-2000 giữa bà X, ông Đ với ông Thu, bà Sen diện tích 8.000 m², phù hợp với lời khai của bà Sen là người sang nhượng đất, do đó việc bà X, ông Đ cho rằng diện tích ông, bà nhận chuyển nhượng của bà Sen khoảng 10.000 m², nhưng khi làm giấy sang nhượng chỉ ghi 8.000 m² là không có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà X, ông Đ yêu cầu bà L trả lại diện tích lần chiếm 237,8 m² thấy rằng, diện tích đất tranh chấp là một phần nằm trong thửa đất số 28 và thửa đất số 33, tờ bản đồ số 16 của bà L đang quản lý, sử dụng. Theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV Địa Chính Việt thì thửa đất số 27, tờ bản đồ số 16, diện tích 8.819,1 m², so với diện tích ông Đ, bà X nhận chuyển nhượng 8.000 m² (tăng 819,1 m²), trong khi đó diện tích đất của bà L nhận chuyển nhượng 23.719 m², nhưng theo kết quả đo đạc diện tích bà L đang quản lý, sử dụng 23.270 m² tại thửa đất số 28 và thửa đất số 33, tờ bản đồ số 16 (giảm 449 m²).

Từ những nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X, ông Đ yêu cầu bà L trả lại diện tích 237,8 m², số đo cụ thể như sau: Tây giáp thửa đất số 28 của bà L một cạnh dài 69,6 m, một cạnh dài 67,2 m, chiều rộng hướng Bắc dài 1,6 m, chiều rộng hướng Nam dài 1,4 m, diện tích 111,5 m²; Nam giáp thửa đất số 33 của bà L một cạnh dài 38,5 m + 0,8 m, một cạnh dài 37,9 m + 0,6 m + 0,8 m, chiều rộng hướng Đông dài 3,8 m, chiều rộng hướng Tây dài 2,4 m, diện tích 126,3 m² (BL số 79). Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất giữa các đương sự.

Tại phiên tòa bà X có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà L diện tích 35,6 m², nên đình chỉ phần rút yêu cầu này của bà X.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản 14.200.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà X, ông Đ không được chấp nhận nên bà X, ông Đ phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá tài sản. Ghi nhận bà X đã thanh toán xong cho công ty đo đạc và chi phí cho Hội đồng định giá.

[6] Tiền án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3, Điều 27 Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 4, 17, 26, 101 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị X và ông Nguyễn Xuân Đ yêu cầu bà Ngô Thị L trả lại diện tích 237,8 m², số đo cụ thể như sau: Tây giáp thửa đất số 28 của bà L một cạnh dài 69,6 m, một cạnh dài 67,2 m, chiều rộng hướng Bắc dài 1,6 m, chiều rộng hướng Nam dài 1,4 m, diện tích 111,5 m²; Nam giáp thửa đất số 33 của bà L một cạnh dài 38,5 m + 0,8 m, một cạnh dài 37,9 m + 0,6 m + 0,8 m, chiều rộng hướng Đông dài 3,8 m, chiều rộng hướng Tây dài 2,4 m, diện tích 126,3 m². Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Đình chỉ phần rút yêu cầu của bà Phạm Thị X đối với bà Ngô Thị L diện tích 35,6 m². Bà X được quyền khởi kiện lại phần yêu cầu đã rút theo quy định của pháp luật.

2. Bà Phạm Thị X và ông Nguyễn Xuân Đ phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá tài sản là 14.200.000 đồng. Ghi nhận bà X đã thanh toán xong số tiền trên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị X và ông Nguyễn Xuân Đ phải chịu 499.000 (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 bà X đã nộp 550.000 (năm trăm năm mươi ngàn) đồng theo 03 biên lai thu số 0007446, ngày 02-4-2015; số 0007796, ngày 02-7-2015; số 0024611, ngày 20-9-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; hoàn trả lại bà X số tiền chênh lệch là 51.000 đồng (năm mươi một nghìn đồng).

4. 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

5. 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. Đối với các đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân xã, phường nơi đương sự cư trú.

Nơi nhận:

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

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

Trần Quốc Vũ