TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH

Bản án số: 124/2018/DS - ST
Ngày: 29 - 11 - 2018
V/v tranh chấp "Quyền sử dụng đất".

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 Cái Thị Minh Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bích Hiệp;

2. Bà Phạm Thị Phương.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Phú là Thư ký Toà 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 Trần Minh Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 207/2018/TLST- DS ngày 13 tháng 8 năm 2018 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 160/2018/QĐXX- ST ngày 14 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Văn K , sinh năm 1964 và bà Phan Thị L , sinh năm 1963, cùng trú tại: Tổ 18, ấp P, xã H, huyện C, tỉnh T, có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Văn Đ , sinh năm 1964 và bà Trương Thị M , sinh năm 1967, cùng trú tại: Tổ 17, ấp P, xã H, huyện C, tỉnh T, có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn T , sinh năm 1972 và bà Trương Thị Tuyết M , sinh năm 1975; cùng trú tại: Tổ 18, ấp P, xã H, huyện C, tỉnh T, có mặt.

+ Ông Huỳnh Văn V , sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị Phương T , sinh năm 1966; cùng trú tại: Tổ 18, ấp P, xã H, huyện C, tỉnh T, vắng mặt có đơn.

+ Chị Lê Thị T , sinh năm 1991 và anh Đoàn Văn L , sinh năm 1991; cùng trú tại: Tổ 18, ấp P, xã H, huyện C, tỉnh T, vắng mặt có đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/8/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Vũ Văn K và bà Phan Thị L trình bày:

Ông K và bà L có một phần đất diện tích 1.170m^2, thuộc thửa đất số 382, tờ bản đồ số 147, đất tọa lạc tại: ấp Hội Phú, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh do ông K và bà L đứng tên giấy CNQSDĐ. Đất có tứ cận: Đông giáp đất ông L , Tây giáp đất bà T , Nam giáp đường, Bắc giáp đất ông L . Đất của gia đình ông Đ , bà M nằm phía sau đất nhà ông bà nhưng không có đường đi ra, đi vào, nên vợ chồng ông Đ có đến xin vợ chồng ông bà cho đi nhờ trên đất đã mười năm qua trở thành con đường mòn.

Nay vợ chồng ông Đ , bà M chôn trụ bê tông trên con đường mòn đất của ông bà làm mốc thành đất của mình với chiều ngang 3m, chiều dài 102m, diện tích 306m^2.

Ông bà có đến nhờ chính quyền địa phương xã Tân Hội giải quyết nhưng hòa giải không thành. Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu ông Đ , bà M trả lại diện tích đất với chiều ngang 3m, chiều dài 102m, diện tích 306m^2. Trị giá phần diện tích đất trên khoảng 50.000.000 đồng.

Theo bị đơn ông Lê Văn Đ và bà Trương Thị M trình bày:

Năm 2002, ông Đ và bà M có mua của ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị Tuyết M 01 phần đất phía sau đất của ông K , bà L và mua luôn con đường đi vào đất hiện đang ở bây giờ. Vì anh T và chị M là con cháu trong nhà nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng, chưa được cấp giấy CNQSDĐ, đã đi đăng ký kê khai tại xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh chờ cấp giấy. Ông bà mua con đường đi ngang 3m, dài hơn 100m, giá tại thời điểm mua là 15.000.000 đồng, đã giao tiền xong. Ông bà sử dụng đất từ lúc mua năm 2002 trước khi vợ chồng ông K , bà L mua đất về ở cho đến bây giờ. Nay ông bà muốn đóng trụ làm ranh giới con đường đi cho rõ ràng thì ông K , bà L ngăn cản và thưa ra tòa.

Ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả lại đất là con đường đi, yêu cầu Tòa án xem xét công nhận con đường đi là đất của ông bà mua của ông T , bà M có giấy tờ rõ ràng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị Tuyết M trình bày:

Ông bà là cháu họ của ông Đ , bà M . Ông bà có bán cho ông Đ , bà M 01 phần đất làm con đường đi vào đất phía sau của ông Đ , bà M . Bán vào năm 2002, diện tích ngang 3m, dài hết đất, giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng, đã trả tiền xong, chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Lúc bán xong thì làm con đường đi từ đó đến nay. Tại thời điểm bán đất thì đất trên chưa được cấp giấy CNQSDĐ thì có báo với ông Đ , bà M làm thủ tục nhưng ông Đ , bà M nói chưa có tiền nên không làm. Sau này giấy đỏ thế chấp tại ngân hàng nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng được. Nguồn gốc đất là của ông bà mua của ông Ba Ban, diện tích 4.000m^2, chiều ngang 40m, dài hết đất. Bán cho ông Đ , bà M ngang 3m, dài hết đất làm con đường đi, tiếp theo bán cho ông H (bán lại cho ông L ngang 10m, dài tới mí hầm), tiếp theo là đất nhà đang ở khoảng 12m, dài hết đất, tiếp theo là bán cho ông Bùi Văn V ,

ngang 10m, dài tới mí hầm. Đã chuyển nhượng cho những người mua xong còn ông Đ , bà M chưa chuyển.

Nay ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K , bà L vì đất trên là do ông, bà bán cho ông Đ , bà M từ năm 2002 chứ không phải là đất của ông K , bà L.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn V và bà Nguyễn Thị Phương T trình bày:

Ông V là chồng bà T , là anh em con dì ruột với ông K , bà L . Nguồn gốc đất của ông bà đang ở là mua của ông Nguyễn Văn T , ông T trước đây mua của ông T , bà M . Ông bà không nhớ rõ mua thời gian nào, khoảng năm 2010, mua với chiều ngang 10m, dài 97m, diện tích khoảng 970m^2. Đất của bà đã được cấp giấy CNQSDĐ. Từ khi mua đến nay đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì. Việc ông K , bà L và ông Đ , bà M có tranh chấp con đường đi bà có nghe nói, khi gia đình bà về mua đất đến nay thì đã có con đường, vì phía sau đất của ông K , bà L là nhà và đất của ông Đ , bà M . Bà M có nói là bán cho ông Đ , bà M 3m đất để làm con đường đi vào đất của ông Đ, bà M .

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị T và anh Đoàn Văn L trình bày:

Chị T , anh L không có quan hệ họ hàng thân thuộc với ông K , bà L và ông Đ , bà M , chỉ quen biết nhau do ở gần nhà. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông K , bà L và ông Đ , bà M thì anh chị có nghe nói. Anh chị có phần đất giáp với con đường đang tranh chấp giữa ông K và ông Đ . Nguồn gốc do anh chị mua một phần đất của ông H (không nhớ chính xác họ tên) ở ấp Hội An vào năm 2017. Đất có chiều ngang 10m, dài khoảng 75m với giá 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Sau khi mua thì hai bên đã đi làm thủ tục chuyển nhượng và anh chị đã được cấp giấy CNQSDĐ vào năm 2017. Còn ông H sang nhượng đất của ai thì không biết. Khi anh chị mua đất của ông H thì con đường ở kế đất của anh chị đã có. Con đường được xác định ranh giới bằng việc cắm cọc hai bên.

Phần đất anh chị mua được xác định từ ranh đất của ông T đo qua đủ 10m, ông K còn yêu cầu chừa ra 2 tấc để làm hàng rào sau đó mới chừa 3m để làm con đường đi cho ông Đ , bà M . Khi ông K và ông Đ tranh chấp đất thì địa chính xã có xuống đi đo lại đất của anh chị thì đất vẫn đủ 10m ngang.

Nay ông K , bà L và ông Đ , bà M đang tranh chấp con đường đi có chiều ngang 3m, thì anh chị không có ý kiến gì do chưa ở trên đất nên không biết ông K , bà L có lấn chiếm đất của ông Đ, bà M hay không.

* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên toà:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật khi giải quyết , xét xử vụ án.

+ Về tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn V , bà Nguyễn Thị Phương T, chị Lê Thị T và anh Đoàn Văn L có đơn xin xét xử vắng

mặt. Do đó, căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt theo quy định.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các Điều 163, 166 Bộ luật Dân sự; Điều 100, 203 Luật đất đai; Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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:

- Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông K , bà L yêu cầu ông Đ , bà M trả lại phần diện tích đất con đường tranh chấp theo kết quả đo đạc 307,7m^2.

- Về án phí: Ông K bà L phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* ông Huỳnh Văn V , bà Nguyễn Thị Phương T , chị Lê Thị T và anh Đoàn Văn L có đơn xin xét xử vắng mặt là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Huỳnh Văn V , bà Nguyễn Thị Phương T , chị Lê Thị T và anh Đoàn Văn L .

[2] *Về nội dung vụ án:* Ông Vũ Văn K và bà Phan Thị L khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn Đ và bà Trương Thị M trả lại diện tích đất với chiều ngang 3m, chiều dài 102m, diện tích 306m^2, đất tọa lạc tại tổ 18, ấp Hội Phú, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Thuộc một phần thửa đất số 382, tờ bản đồ số 147 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K và bà L . Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông K, bà L cho rằng do đất của gia đình ông Đ , bà M nằm phía sau đất nhà ông bà nhưng không có đường đi vào, nên ông bà cho vợ chồng ông Đ đi nhờ trên đất đã mười năm qua và trở thành con đường mòn, nay ông Đ , bà M chiếm luôn con đường đi nên phát sinh tranh chấp. Theo ông Đ , bà M thì phần đất trên ông bà mua của ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị Tuyết M làm con đường đi vào đất từ năm 2002. Trước đó, ông bà có mua 01 phần đất phía sau đất của ông K , bà L và mua luôn con đường đi vào đất hiện đang ở bây giờ. Vì ông T và bà M là con cháu trong nhà nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng, chưa được cấp giấy CNQSDĐ, đã đi đăng ký kê khai tại xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh chờ cấp giấy. Phần đất tranh chấp này nằm trong giấy CNQSDĐ của ông T , bà M.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ông K và bà L được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất có diện tích là 1170m^2, thuộc thửa đất số 382, tờ bản đồ số 147, theo giấy chứng nhận QSDĐ số H02286, cấp vào ngày 09/3/2009. Nguồn gốc đất sang nhượng của ông Nguyễn Văn H . Sau khi đo đạc địa chính chính quy năm 2013 thì ông K bà L có kê khai đăng ký cấp đổi giấy CNQSDĐ thuộc tờ bản đồ số 74, thửa số 33 với diện tích 1324,5m^2, tăng so với thời điểm cấp giấy CNQSDĐ là 154,5m^2, việc tăng diện tích nêu trên là do ông, bà tự kê khai. Ông K , bà L đều thừa nhận hiện trạng đất không thay đổi.

Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất sử dụng ngày 04 tháng 10 năm 2018 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Bình An thì hiện trạng diện tích đất ông Kiệt, bà L đang sử dụng là 1.247m^2, còn phần đất tranh chấp có diện tích 307,7m^2. Như vậy, so với phần diện tích mà ông K , bà L nhận chuyển nhượng của ông H thì hiện tại đất của ông K , bà L không thiếu.

Bên cạnh đó, việc mua bán giữa ông Đ , bà M và ông T , bà M là có thật, mặc dù hai bên mới chỉ làm giấy tay mua bán, chưa đi làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng tại thời điểm đo đạc bản đồ chính quy năm 2013, ông Đ , bà M đã đi đăng ký kê khai tại ủy ban xã. Hiện tại thì ông Đ , bà M vẫn đang sử dụng phần đất này để làm con đường đi.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử cần bác yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn K , bà Phan Thị L là phù hợp.

[3] Về chi phí đo đạc, định giá: Tổng chi phí đo đạc, thẩm định trong vụ án là 17.000.000 đồng, ông K , bà L đã nộp xong. Do yêu cầu của ông K , bà L không được chấp nhận nên ông K , bà L phải chịu số tiền này.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án: Ông Vũ Văn K , bà Phan Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 100, 166, 203 Luật đất đai; Điều 163, 166 Bộ Luật Dân sự; Điều 146, 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn K , bà Phan Thị L về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Lê Văn Đ và bà Trương Thị M .

Giao diện tích đất 289,3m^2, có tứ cận: Hướng Đông giáp đất của ông Đoàn Văn L dài 66,91m +33,69m; hướng Tây giáp đất ông K , bà L dài 65,59m + 21,49m + 11,50m; hướng Nam giáp đường dài 3,30m; Hướng Bắc giáp đất ông Lê Văn Đ dài 3,18m + 1,96m cho ông Lê Văn Đ và bà Trương Thị M quản lý sử dụng.

Ông Đ, bà M có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất trên đúng theo quy định.

2/ Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Vũ Văn K , bà Phan Thị L phải chịu chi phí đo đạc thẩm định là 17.000.000 (mười bảy triệu) đồng. Ghi nhận ông K , bà L đã nộp xong

3/ Về án phí:

Ông Lê Văn Đ và bà Trương Thị M không phải chịu án phí.

Ông Vũ Văn K , bà Phan Thị L phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí sơ thẩm dân sự. Nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông, bà đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tại biên lai thu số 0025864 ngày 13/8/2018. Ông, bà đã nộp đủ án phí.

"Trường hợp, bản án quyết định 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".

Các bên đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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

Nơi nhận:
-Đương sự;
-Viện kiểm sát ND cùng cấp;
- THA Dân sự huyện Tân Châu
-Lưu hồ sơ;
-Lưu tập án.

Cái Thị Minh Tâm