TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ TRẢNG BÀNG** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 132/2022/DS-ST.
Ngày 29-11-2022
V/v: "tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Như Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Cao Hoài Hiêm;

Ông Lại Văn Phê.

Thư ký phiên tòa: ông Trần Thế Sự– Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Thướng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 249/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 136/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp TT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN - có mặt.

Bị đơn:
- Ông Trương Văn B, sinh năm 1973- có mặt.
- Bà Nguyễn Thị Ánh C, sinh năm 1975- có mặt.
Cùng địa chỉ: ấp XS, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Chị Võ Thị Kim D, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 17/5, ấp 6, xã ĐT, huyện HM, Thành phố HC - có mặt.

- Bà Bùi Thị E, sinh năm 1950; địa chỉ: ấp XS, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN - vắng mặt .

Đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn F, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp XS, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN – vắng mặt có đơn xin.

- Anh Nguyễn Văn G, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp XS, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN – Vắng mặt có đơn xin.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957; địa chỉ: ấp BN, xã ĐT, thị xã TB, tỉnh TN – Vắng mặt có đơn xin.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha bà là cụ Nguyễn Văn P (chết năm nào không nhớ) để lại chị bà là bà Nguyễn Thị M (chết năm nào bà không nhớ), sau đó bà M cho tặng lại bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà xác định phần đất này là của bà vì bà đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa trước đây, bà và ông B có hòa giải với nhau ở nhà thì ông B có nói là phần đất tranh chấp mẹ bà Nguyễn Thị Cầm (đã chết) đã bán cho ông B rồi.

Lúc ông B nhận chuyển nhượng đất bà M vẫn còn sống. Năm 2012 khi ông B làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã biết giấy đất của ông B không đúng. Đến năm 2016 khi làm thủ tục sang tên đất bà có đến gặp ông B mượn bản pho to giấy đất của ông B, thì phát hiện cán bộ địa chính xã làm sai giấy đất của ông B, không lấy đất của bà E mà lấy đất của bà.

Giữa phần đất của bà và phần đất bà E trước đây không trồng trụ ranh mà chỉ có hàng cây tầm vong làm ranh. Hàng tầm vong có từ lúc bà còn nhỏ nhưng khi lớn lên bà đi lấy chồng xa nên không biết hàng tầm vong làm ranh bị phá năm nào. Trước khi xảy ra việc tranh chấp với ông B thì giữa bà M (chị bà) và bà E không có tranh chấp ranh gì cả, cũng không có thay đổi gì về ranh cả.

Tại đơn khởi kiện bà yêu cầu vợ chồng ông B, bà C trả lại phần đất 619,8m^2 tọa lạc tại ấp Xóm Suối, xã Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng. Nhưng sau khi bà tự đo đạc thì phát hiện diện tích đất tăng nên bà yêu cầu ông B và bà C trả lại diện tích đất đã lấn chiếm qua đất của bà với tổng diện tích là 928m^2 thửa 306, 320, tờ bản đồ 26 tọa lạc tại ấp Xóm Suối, xã Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trương Văn B thể hiện lời trình bày:

Phần đất mà hiện nay bà A đang tranh chấp nguồn gốc là do vợ chồng ông mua của bà Bùi Thị E năm 2007, hai bên có làm giấy tay mua bán chứ không có làm hợp đồng chuyển nhượng do bà E không có đứng tên giấy đất. Đến năm 2013 vợ chồng ông đi kê khai đăng ký và đến năm 2015 thì vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà A có phần đất giáp ranh đất mà vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ bà E đây là đất của mẹ bà A sau khi mẹ bà A chết thì để lại cho chị bà A là bà hai M.

Khi nhận chuyển nhượng đất từ bà E thì hai bên không có nhờ cán bộ địa chính đo đạc gì cả, nhưng đến năm 2015 khi vợ chồng ông đăng ký kê khai thì có nhờ cán bộ địa chính xã là anh Sang và có chị bà A là bà hai M chứng kiến đo đạc cặm ranh. Lúc đó nhà bà A không có tranh chấp gì mà còn ký giáp ranh tứ cận và ký biên bản đất không tranh chấp để vợ chồng ông đi đăng ký giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng bà A thì không có mặt vì bà A có chồng ở xa. Trước đây vợ chồng ông mua đất của bà E là do hai bên tự đo diện tích là 700m^2, hiện trạng đất là hố bom và vườn tầm vong. Sau này, vợ chồng ông san lấp mặt bằng và thuê cán bộ địa chính đo đạc lại để làm giấy đất thì diện tích tăng lên là hơn 800m^2. Bà E có thưa vợ chồng ông ra UBND xã yêu cầu trả cho bà thêm 40.000.000 đồng tiền 100m^2 đất dư, vợ chồng ông đồng ý và hai bên thanh toán với nhau xong. Đến tháng 7-2019 vợ chồng ông chuyển nhượng đất cho chị D nên vợ chồng ông rào đất lại thì bà A đến nói đất này là đất của chị bà là bà hai M, yêu cầu vợ chồng ông trả lại đất. Vợ chồng ông không đồng ý nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện bà A yêu cầu vợ chồng ông trả lại phần đất diện tích 619,8m^2 nay tăng lên là 928m^2 tọa lạc tại ấp Xóm Suối, xã Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng, thì ông không đồng ý.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh C thể hiện lời trình bày: bà là vợ của ông B, bà có cùng ý kiến và nguyện vọng như chồng bà là ông B.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày thể hiện trong hồ sơ: bà là chị ruột bà A, có cùng ý kiến và nguyện vọng với bà A. Bà giao toàn quyền quyết định giải quyết vụ án tranh chấp với vợ chồng ông B, bà C cho bà A.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Kim D thể hiện lời trình bày: Ngày 17-9-2019 chị có nhận chuyển nhượng diện tích đất 816m², thuộc thửa 529, tờ bản đồ số 26 (BĐ 2005), tọa lạc tại ấp Xóm Suối, xã Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận là chị đặt cọc 50.000.000 đồng ngày 17-9-2019 có làm giấy tay, đến ngày 21-11-2019 thì hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị trả tiếp cho vợ chồng ông B số tiền 300.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào hoàn thành thủ tục tách giấy sang tên chị sẽ trả đủ. Việc giao nhận tiền hai bên không lập biên bản riêng mà ghi nhận vào hợp đồng chuyển nhượng. Trước khi nhận chuyển nhượng đất chị có đến xem hiện trạng đất có trồng cây trái và 01 căn nhà của vợ chồng ông B. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên có yêu cầu cán bộ địa chính xã đến đo đạt phần đất chuyển nhượng. Tuy nhiên đến nay hồ sơ chuyển nhượng của chị không thực hiện được do bà A tranh chấp. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng chị chưa nhận đất. Ngoài ra chị chưa xây dựng công trình hay trồng cây gì trên đất cả.

Nay bà A khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông B, bà C trả lại phần đất diện tích 619,8m^2 tọa lạc tại ấp Xóm Suối, xã Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng, chị không có ý kiến. Còn về hợp đồng chuyển nhượng giữa chị và ông B, bà C chị yêu cầu để hai bên tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh G trình bày thể hiện trong hồ sơ: Nguyên vào năm 2007 mẹ anh là bà E có bán cho ông B và bà C 01 phần đất diện tích 816m^2, thuộc thửa đất số 275, tờ bản đồ số 26, nay tách thửa 529, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại

ấp Xóm Suối, xã Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Năm 2015, anh được mẹ anh cho tặng lại diện tích đất thửa 275 còn lại và anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25-11-2015.

Sau khi bà A tranh chấp với ông B, qua đo đạc thực tế thì phát hiện phần đất ông B, bà C đang sử dụng thực tế lấn chiếm qua phần đất của anh với tổng diện tích 167,9m^2, nằm trong thửa 275, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại ấp Xóm Suối, xã Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Tại đơn khởi kiện, anh có yêu cầu độc lập là yêu cầu ông B, bà C trả lại cho anh phần đất trên, điều chỉnh lại ranh đất theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông B, bà C đã được cấp. Ngày 22-9-2022 anh có đơn xin rút lại yêu cầu trên.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị E trình bày thể hiện trong hồ sơ: bà có cùng ý kiến và nguyện vọng như anh G.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng:

- Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của BLTTDS về thụ lý vụ án, xác minh thu thập tài liệu chứng cứ, việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và các thủ tục tố tụng khác. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung: Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai 2013; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A "Tranh chấp quyền sử dụng đất " đối với ông Trương Văn B, bà Nguyễn Thị Ánh C.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn G "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với ông Trương Văn B, bà Nguyễn Thị Ánh C, diện tích đất 167,9 m^2, thửa 275, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp Xóm Suối, xã Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

3. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H, ông F, anh G, bà E vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; do đó căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất các đương sự tranh chấp qua xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện:

Phần đất ông B và bà C đang quản lý sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 816m^2 diện tích đo đạc thực tế là 796m^2, nằm trong thửa 529 tờ bản đồ số 26, tọa lạc ấp Xóm Suối, xã Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ánh C theo giấy CNQSD đất số CA119328 ngày 18-5-2015.

Trên đất có các tài sản gồm: 01 căn nhà tường cấp 4 diện tích 5,6mx12,2m; 01 máy che phía trước nhà cấp 4 diện tích 5,6mx2,2m; 01 máy che phía sau; 01 nhà vệ sinh; 02 chuồng heo (đã hư hỏng không còn sử dụng được); 01 cây cóc 8 năm tuổi; 04 cây xanh 08 năm tuổi; 04 cây trụ điện cao 04m; 60 trụ xi măng cao 1,5m; 04 trụ xi măng cao 1m; 01 trụ xây gạch không tô diện tích 0,2m x 1m.

[2.2] Xét yêu cầu của bà A nhận thấy: Trong quá trình làm việc tất cả các đương sự đều thừa nhận ông B, bà C có nhận chuyển nhượng của bà E 01 phần đất và đã được cấp giấy đất. Theo đó, diện tích được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 816m^2 diện tích đo đạc thực tế là 796m^2, nằm trong thửa 529 tờ bản đồ số 26, tọa lạc ấp Xóm Suối, xã Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên, bà A cho rằng ông B, bà C sử dụng không đúng vị trí đất lấn sang phần đất của bà nên bà yêu cầu trả lại.

Qua kết quả đo đạc thực tế phần đất ông B, bà C sử dụng có lấn sang bà A diện tích 20,8m^2 ở hướng giáp đường. Tuy nhiên, qua xác minh các chủ giáp ranh và các bên cũng thừa nhận ranh đất hiện tại các đương sự đã sử dụng ổn định từ trước đến nay và không có tranh chấp gì về ranh đất. Hơn nữa, phần đất bà A đang sử dụng cũng đã lấn sang phần đất ông B được cấp giấy với diện tích 59m^2. Do đó, để đảm bảo tính ổn định trong quá trình sử dụng đất giữa các bên không buộc ông B, bà C trả lại cho bà A diện tích đất 20,8m^2 sử dụng không đúng hiện trạng.

Riêng đối với yêu cầu của bà A về việc yêu cầu ông B, bà C trả lại diện tích đất 928m^2 thửa 306, 320, tờ bản đồ 26 tọa lạc tại ấp Xóm Suối, xã Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Nhận thấy, ông B, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 816m^2 diện tích đo đạc thực tế chỉ còn 796m^2, nằm trong thửa 529 tờ bản đồ số 26, tọa lạc ấp Xóm Suối, xã Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh ít hơn diện tích đất bà A yêu cầu, hơn nữa, phần diện tích đất thực tế bà A đang sử dụng nhiều hơn diện tích đất bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A.

[3]. Xét việc xin rút yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Tại đơn khởi kiện, anh G có yêu cầu độc lập là yêu cầu ông B, bà C trả lại cho anh phần đất trên, điều chỉnh lại ranh đất theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông B, bà C đã được cấp. Ngày 22-9-2022 anh G có đơn xin rút

lại yêu cầu trên. Xét thấy việc xin rút lại yêu cầu độc lập của anh G phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ánh C với chị Võ Thị Kim D, do các bên không yêu cầu nên không đặt ra giải quyết.

[5] Chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản là 25.000.000 đồng, trong đó, ông B đã nộp 10.000.000 đồng, bà A nộp 15.000.000 đồng. Theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu phí trên. Do đó, bà A có trách nhiệm trả lại cho ông B số tiền 10.000.000 đồng.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí:

- Bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên bà thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí. Do đó, căn cứ Điều 12 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 bà A được miễn án phí Dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.197.500 (bốn triệu một trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026692 ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai 2013; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 165, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ánh C.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn G về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ánh C trả lại diện tích đất 167,9m^2, nằm trong thửa 275, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại ấp Xóm Suối, xã Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

3. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà A có trách nhiệm trả cho ông B, bà C số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng.

4. Về Án phí:

- Bà A được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.197.500 (bốn triệu một trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026692 ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng

5. Báo cho đương sự có mặt tại phiên toà biết, được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Trảng Bàng;
- Chi cục THADS thị xã Trảng Bàng;
- Lưu: Án văn, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Hà Như Thủy