

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU,
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 34/2023/DS-ST
Ngày 17-5-2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU,
TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Hạ;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Hữu Thiện;

2. Ông Nguyễn Minh Vương.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Tuyết Mai;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Võ Công Đức, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 285/2021/TLST-DS ngày 28-12-2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2023/QĐST-DS ngày 20-4-2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Huỳnh TC**, sinh năm 1969; nơi cư trú: Số 504 tổ 17 ấp PH, xã PN, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông TC: Ông Trần VH, sinh năm 1963; nơi cư trú: ấp PL 1, xã PN, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị KĐ**, sinh năm 1967; có mặt

Ông **Trần VV**, sinh năm 1965; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông VV: Ông Trần VT, sinh năm 1989; có mặt.

Cùng nơi cư trú: Ấp PH, xã PN, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông TC và người đại diện theo ủy quyền của ông TC trình bày:

Năm 2020, ông TC được những người thừa kế của bà Phạm KC (đã chết năm 1997, cha Huỳnh VN (chết năm 1986) lập văn bản thỏa thuận phân chia cho di sản là thửa đất 88, tờ bản đồ 11, đất tại ấp PH, xã PN, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Nay ông TC khởi kiện yêu cầu bà KĐ, ông VV trả diện tích đất đo đạc thực tế 292,1 m², thuộc một phần thửa đất 88, tờ bản đồ 11, đồng thời di dời các tài sản trên đất để trả lại hiện trạng đất.

Đất là của cha mẹ ông tặng cho ông vào năm 1989. Diện tích đất thời điểm tặng cho khoảng 11.000 m² (bao gồm cả thửa đất 88, tờ bản đồ 11 hiện nay), tại ấp PH, xã PN, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Lúc tặng cho không làm giấy tờ nhưng anh em trong gia đình đều biết và đồng ý; do đó, vào năm 2020 các thừa kế của bà KC, ông Năm mới lập văn bản thỏa thuận phân chia cho di sản là thửa đất 184, 88, tờ bản đồ 11. Ngày 09-01-202, ông đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 8.333 m²; thửa đất 184 tờ bản đồ 11, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Diện tích đất còn lại thì 2.088 m² đã giải quyết tranh chấp trong vụ án với ông H (bản án số 133/2010/DSPT ngày 14-7-2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh), kết quả giải quyết ông H được giữ lại diện tích đất tranh chấp, được công nhận tại bản án số 133/2010/DSPT ngày 14-7-2010 của TAND tỉnh Tây Ninh).

Nguồn gốc diện tích 292,1 m² đang tranh chấp với bà KĐ, ông VV: Vào khoảng năm 1987-1988 bà KC có chuyển nhượng đất cho bà KĐ diện tích khoảng 2.000 m². Bà KĐ ông VV đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không có tranh chấp hay ý kiến gì đối với diện tích đất này. Tại thời điểm bà KC chuyển nhượng đất thì diện tích đất mặt tiền đất là thửa đất 88 tờ bản đồ 11 (đo thực tế hiện nay diện tích 11.886,4 m²) là hành lang kênh Tây, do nhà nước quản lý nên bà KC không có chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà KĐ, ông VV.

Nay ông khởi kiện đòi diện tích 292,1 m² thuộc một phần thửa đất 88 tờ bản đồ 11, do hiện nhà nước trả lại cho chủ cũ.

Bà Nguyễn Thị KĐ trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông TC về việc buộc vợ chồng bà trả diện tích đất đo đạc thực tế 292,1 m², di dời các tài sản trên đất để trả lại hiện trạng đất thì bà không đồng ý.

Nguồn gốc đất tranh chấp: Vào năm 1992 vợ chồng bà có mua của bà Phạm KC. Thời điểm mua đất rất rẻ, vợ chồng bà mua của bà KC 2.500 m² (trong đó bao gồm cả diện tích đất hiện đang tranh chấp 292,1 m²), tại ấp PH, xã PN, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh với giá 2.500.000 đồng (đã giao đủ tiền cùng lúc mua), giao tiền xong thì bà KC chỉ đất cho vợ chồng bà, hai bên lúc đó không đo đạc thực tế mà bà KC trực tiếp chỉ ranh đám đất cho vợ chồng tôi. Việc mua bán giữa hai bên có lập giấy tay, nhưng do lâu và đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất do vợ chồng tôi đứng tên nên đã bị thất lạc mất. Khi vợ chồng bà mua đất bà KC có nói hiện đất phía trước thuộc hành lang kênh tây bà KC không dám bán, nếu sau này nhà nước trả lại diện tích đất tại hành lang kênh Tây thì vợ chồng bà được hưởng. Tuy nhiên lúc đó hai bên chỉ nói miệng, không có làm văn bản.

Vào năm 1995 vợ chồng bà có mua thêm của ông Sáu Tr (không nhớ họ tên, đã chết) 04 công đất, giá 16 chỉ vàng 24k, mua có làm giấy tay lâu quá đã mất rồi), lúc đó ông Sáu Tr không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 1997 vợ chồng bà có mua thêm của bà Kh (không nhớ họ tên, đã chết) 01 công đất, giá 1.000.000 đồng, mua có làm giấy tay (lâu quá đã bị mất), lúc đó bà Kh không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 1997 vợ chồng bà gom toàn bộ diện tích đất mua của bà KC, ông Sáu Tr, bà Kh để đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích khoảng 10.000 m².

Trong diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đó không có diện tích đất tranh chấp 292, 1 m², vì diện tích đất này là đất thuộc lưu không kênh Chính Tây, thuộc đất Nhà nước quản lý nên dân không đăng ký kê khai được - Bà có nộp kèm Thông báo số 07 - 20/6/2005 về việc dân phải giải tỏa nhà ở thuộc phạm vi vùng cận

bảo vệ kênh Chính Tây).

Thực tế phần diện tích thuộc lưu không kênh Tây thì nhà nước không cho làm công trình kiên cố, không cho trồng cây lâu năm. Nhà nước có đuổi dân sống thuộc lưu không kênh Tây nhiều lần nhưng do khổ nên người ta không đi, vì vậy những người ở trên đất này làm nhà lá tạm, như vợ chồng bà làm giàn bánh tráng đơn giản để đỡ bỏ thì Nhà nước không có đuổi đi. Vợ chồng làm lò bánh tráng và làm giàn phơi bánh tráng trên đất tranh chấp đã khoảng 10 năm, còn trước đó đất tranh chấp bà sử dụng làm bột phơi bột củ mì, xác củ mì khoảng 17 năm; nhưng không có ai cản trở gì cả.

Đất tranh chấp là do thuộc kênh Tây, đất nhà nước nên bà không đăng ký được, nếu được thì bà đã đăng ký rồi. Bà có biết UBND tỉnh Tây Ninh có văn bản về việc trả lại diện tích đất lưu không Tây bà đã đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, nhưng lúc đó ông Cường đang tranh chấp với ông H nên bà không đăng ký tiếp được.

Trước đây ở xã bà có đề xuất mua 200.000.000 đồng/01 công, nay nếu ông TC không đồng ý thì bà cũng không đồng ý.

Vợ chồng bà đã sử dụng đất tranh chấp từ năm 1992 đến nay, do đó, vợ chồng bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông TC.

Phía ông TC trình bày về việc nhà nước có họp dân như nêu trên thì bà không biết. Khi bà mua đất của bà KC thì bà có biết, vì vậy bà và bà KC có thỏa thuận với nhau, bà KC có nói rõ với vợ chồng bà nếu nhà nước trả lại đất cho bà thì vợ chồng bà được hưởng. Bà chỉ thiếu sót là không làm văn bản ghi rõ về thỏa thuận này thôi. Thực tế bà đã sử dụng đất từ khi mua đất đến nay.

Ông Trần VT trình bày: Thống nhất lời trình bày và quyết định của bà KĐ.

Diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế 292,1 m², thuộc một phần thửa đất 88 (thửa đất 88 có diện tích 1.886,4 m²), tờ bản đồ 11, tại ấp PH, xã PN, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, trị giá 176.847.271 đồng.

Tại công văn số 2292/UBND ngày 22-12-2022 của UBND Huyện Dương Minh Châu thể hiện: Thửa đất số 88 tờ bản đồ 11, tờ bản đồ địa chính xã Phước Ninh, theo hồ sơ địa chính thể hiện ông VV, bà KĐ kê khai đăng ký nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo sơ đồ hiện trạng đất đã được Phòng tài nguyên và Môi trường nghiệm thu, xác nhận, thể hiện phần diện tích đất 1.886,4 m² thuộc thửa 88, tờ bản đồ 11, bản đồ địa chính xã Phước Ninh, không thuộc phạm vi lưu không kênh 15 (tính từ mép trong bờ kênh Tây) do nhà nước đang quản lý, do đó diện tích đất này được xem xét, cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền 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. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 166, 221 Bộ luật dân sự 2015, Điều 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh TC đối với ông Trần VV, bà Nguyễn Thị KĐ về tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 292,1 m² thuộc một phần thửa 88, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã PN.

+ Giao cho ông VV, bà KĐ được quyền sử dụng phần đất có diện tích 292,1 m² thuộc một phần thửa 88, tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp PH, xã PN, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

+ Ông VV, bà KĐ thanh toán lại cho ông Cường giá trị tài sản đất tranh chấp (292,1m²) theo giá trị thể hiện tại chứng thư trên cơ sở có xem xét đến công cải tạo đất của ông VV, bà KĐ.

Đương sự chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quá trình giải quyết vụ án, ông VV vắng mặt, có người đại diện theo ủy quyền có mặt. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Phạm vi khởi kiện: Ban đầu ông TC khởi kiện tranh chấp 315,1 m². Quá trình giải quyết ông TC rút lại yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 23 m² đã được giải quyết tại bản án số 133/2010/DSPT ngày 14-7-2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh; do đó đình chỉ yêu cầu của ông Huỳnh TC đối với diện tích đất 23 m². Nay ông TC khởi kiện yêu cầu bà KĐ, ông VV trả diện tích đất đo đạc thực tế 292,1 m², di dời các tài sản trên đất để trả lại hiện trạng đất. Căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện này của ông TC.

Tại phiên tòa, ông TC và người đại diện yêu cầu giải quyết thêm diện tích đất khoảng 1.500 m² thuộc một phần thửa 88, tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp PH, xã PN, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, do ông VV, bà KĐ mới lần chiếm. Việc bổ sung yêu cầu khởi kiện vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên không xem xét trong vụ án này.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện:

Quá trình giải quyết, ông TC, ông VV, bà KĐ cùng thừa nhận vào khoảng năm 1987-1988 bà KC có chuyển nhượng cho ông VV, bà KĐ diện tích đất khoảng 2.000 m²; ông VV, bà KĐ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên không tranh chấp. Tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất 1.886,3 m² (diện tích đang tranh chấp 292,1 m²) giáp kênh tây thửa đất 88, tờ bản đồ 11 thuộc quy hoạch hành lang kênh Tây nên bà KC, ông VV, bà KĐ không có thỏa thuận chuyển nhượng. Hai bên đương sự đều cho rằng thời điểm này bà KC hứa tặng cho diện tích đất tại thửa đất 88, tờ bản đồ 11 khi nhà nước trả lại đất cho người dân nhưng không ai cung cấp được chứng cứ.

Qua xem xét thực tế sử dụng đất, hồ sơ đất đai, ông VV, bà KĐ sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà KC, bao gồm cả diện tích 292,1 m² đang tranh chấp từ thời điểm chuyển nhượng của bà KC năm 1987-1988 cho đến nay, sử dụng đã trên 30 năm. Tại vị trí thửa đất 88 bà KĐ, ông VV sử dụng làm nơi phơi bột củ mì, xác củ mì, làm lò bánh tráng, sử dụng một phần diện tích làm đường đi, đồng thời tiến hành đăng ký kê khai diện tích đất tại thửa đất 88, tờ bản đồ 11 với diện tích 2.410,7 m² nhưng không ai ngăn cản.

Ông TC cho rằng vào năm 1989 ông Năm, bà KC đã tặng cho ông diện tích đất tại thửa đất 88 tờ bản đồ 11 (trong đó có diện tích đất tranh chấp 292,1 m²) không làm giấy tờ, nhưng từ thời điểm được cha mẹ tặng cho ông không quản lý, sử dụng đất.

Theo quy định pháp luật, quyền sử dụng đất của cá nhân được hình thành do được Nhà nước giao quyền sử dụng đất, được thừa kế quyền sử dụng đất, được chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và còn được Nhà nước công nhận Quyền sử dụng đất.

Khoản 9 Điều 3 Luật đất đai 2013 quy định: “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định.”

Trong trường hợp này, ông VV, bà KĐ đã sử dụng đất ổn định theo Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ từ năm 1987-1988 và đã thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại sổ mục kê xã Phước Ninh vào năm 2008 nên đã hình thành quyền sử dụng đất hợp pháp. Gia đình ông TC không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, cũng không quản lý sử dụng, không thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất nên quyền sử dụng đất đã không còn tồn tại.

Khi kiện đòi lại tài sản, ông TC không chứng minh được ông là người sử dụng hợp pháp. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông TC; không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên.

[5] Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Theo Khoản 1 Điều 157; Khoản 1, 6 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Chi phí tổng cộng là 18.000.000 đồng. Ông TC phải chịu toàn bộ do yêu cầu khởi kiện của ông không được chấp nhận (ghi nhận đã nộp xong).

Ông VV, bà Đệ không phải chịu.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Ông TC phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện của ông không được chấp nhận: $176.847.271 \text{ đồng} \times 5\% = 8.842.364 \text{ đồng}$.

Ông VV, bà Đệ không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 9 Điều 3 Luật đất đai 2013, Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ; Điều 190, 160 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh TC đối với tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 292,1 m²; thuộc một phần thửa đất số 88, tờ bản đồ số 11. Đất tại ấp PH, xã PN, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh TC đối với diện tích đất 23 m².

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá:

Ông Huỳnh TC phải chịu toàn bộ là 18.000.000 đồng (ghi nhận đã nộp xong).

Ông Trần VV, bà Nguyễn Thị KĐ không phải chịu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh TC phải chịu 8.842.364 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011968 ngày 22-12-2021 tại Chi cục Thi hành án Dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Ông Huỳnh TC còn phải nộp thêm 8.542.364 (tám triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn ba trăm sáu mươi bốn) đồng.

Ông Trần VV, bà Nguyễn Thị KĐ không phải chịu.

4. “Bản án này 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”.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh,
- VKSND tỉnh Tây Ninh,
- VKSND Huyện DMC,
- Chi cục THA H.DMC,
- Lưu tập án, lưu hồ sơ,
- Các đương sự.

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

TẠ THỊ HẠ