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

Bản án số: 65/2023/DS-ST
Ngày: 30-11-2023
V/v: Tranh chấp QSDĐ,
yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Tuyền.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Văn Hẩn;
2. Ông Lê Thanh Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Hiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2023/TLST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phan Văn T, sinh năm 1944; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Anh Trần Minh T1, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 08/9/2022), có mặt.

+ Chị Phạm Thị Thúy A, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 08/9/2022), vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Chị Phan Thị T2, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 27/4/2023), có mặt.

- *Bị đơn*: Anh Phan Thái B, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Văn Tiến D – Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Hoàng X – Phó giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh B1 (văn bản số 5756/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 15/8/2023), vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Chị Phan Thị T2, sinh năm 1971;

+ Anh Phan Văn L, sinh năm 1973;

+ Anh Phan Văn T3, sinh năm 1981;

+ Anh Phan Văn T4, sinh năm 1985;

+ Chị Phan Thị N, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt. Ông X, anh L, anh T3, anh T4, chị N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Anh Phan Văn L1, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Tạm trú: Số E N, phường H, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh, vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28 tháng 02 năm 2023 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Phan Văn T và bà Bùi Thị C được cha mẹ cho phần đất khoảng 40 cao, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh (không nhớ năm nào cho đất, cho nói miệng không làm giấy tờ). Ông T và bà C cùng quản lý sử dụng đất. Đến năm 1993 ông T và bà C được Ủy ban nhân dân huyện B (ghi tắt là UBND) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu (ghi tắt là QSDĐ) với tổng diện tích là 4.083,5 m^2. Năm 2009, UBND huyện B cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ, diện tích vẫn là 4.083,5 m^2. Đến ngày 06/11/2013, UBND huyện B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 110767, số vào sổ cấp GCN: CH02802 với diện tích 4.083,5 m^2 gồm 02 thửa là thửa 199, diện tích 3.022,6 m^2 và thửa 201, diện tích 1.060,9 m^2, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp B. Tháng 5 năm 2022 bà C chết.

Tháng 5/2022, anh B đến phần đất ông T đang sử dụng để cắm ranh đất. Anh B cung cấp cho ông Trương G chứng nhận QSDĐ do anh B đứng tên thì ông Trương m biết phần đất diện tích khoảng 200 m^2 hiện do ông đang sử dụng lại thuộc 01 phần của thửa 964 nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của anh B. Từ khi biết đất đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho anh B thì ông T không có khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông bị thiếu không có diện tích đất thuộc thửa 964 và ông T cũng không có kê khai, đăng ký diện tích đất thuộc thửa 964. Tuy nhiên, ngày 07/9/2022 ông T có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai gửi đến UBND xã T, UBND xã hòa giải nhưng không thành. Phần đất anh B đứng tên QSDĐ có được do anh B nhận chuyển nhượng của anh C1. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng, anh B không xem xét thực tế hiện trạng đất, phần đất này ông T sử dụng trồng cây tràm vàng từ cuối năm 2020.

Phần đất của ông T và đất của con chị M (thửa số 963) đã có hàng trụ xi măng do con ông Trương c ranh vào năm 2013, ranh thống nhất giữa ông T và chị M, từ khi trồng cây tràm vàng trên đất anh C1 không có ý kiến gì.

Nay ông Trương khởi k yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xem xét, giải quyết:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 476451, số vào sổ cấp GCN: CS 11825, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/4/2022 anh B đứng tên.

+ Công nhận cho ông T được quyền sử dụng phần đất diện tích 197,3 m^2 thuộc một phần của thửa 964, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh (như sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 15/9/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh B1).

Ngày 27/10/2023, ông T có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận QSDĐ số AE 198012, số vào sổ cấp GCN: HL 01596/QSDĐ/1593/2005/QĐ-UBND do UBND huyện B ngày 05/4/2006 anh Phan Văn N1 và chị Phạm Thị C2 đứng tên. Qua làm việc người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh T1 và chị T2 đã rút lại toàn bộ yêu cầu theo đơn khởi kiện bổ sung, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Lý do yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ của anh B vì việc cấp giấy chứng nhận không đúng quy định, ông T sử dụng phần đất này ổn định từ trước đến nay, anh C1 không có sử dụng phần đất này, khi mua đất anh B không đến xem đất nên không biết đất. Ông T và chị Phan Thị M1 (là chị ruột của anh N1, anh C1) có thống nhất ranh đất với nhau và cắm trụ ranh vào năm 2013, là trụ xi măng hiện nay, điều này cho thấy gia đình chị M1, anh N1, anh C1, thừa nhận phần đất gia đình ông T đến hàng trụ xi măng, mặc dù ông T và anh C1 chưa thống nhất ranh đất với nhau.

Chị Phan Thị T2 trình bày: Chị thống nhất với toàn bộ lời trình bày của anh T1. Cha mẹ chị có đất được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 4.083,5 m^2 gồm 02 thửa 199 và thửa 201 tọa lạc tại ấp B. Qua 02 lần cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ thì diện tích đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ không thay đổi. Từ khi biết đất tranh chấp đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho anh B cho đến nay cha chị không khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Bị đơn anh Phan Thái B trình bày: Tháng 3/2022, anh nhận chuyển nhượng phần đất của anh Phan Văn C3, diện tích 206,7 m^2 thửa đất số 964, tờ bản đồ 20, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Trong quá trình tìm hiểu để mua đất thì được biết đất có nguồn gốc do cha mẹ của anh N1 tặng cho, sau đó anh N1 tặng cho các chị em của mình, anh C3 được cho đất tại thửa 964, xem trên hệ thống quản lý đất đai có thửa đất rỏ ràng, anh C3 được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2013 nên mới tiến hành ký nhận chuyển nhượng. Ngày 26/4/2022, anh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 476451. Sau khi được cấp giấy CNQSDĐ anh nộp hồ sơ đo đạc cắm móc ranh cho rỏ ràng thì con ông Trương l chị T2 đến nhổ bỏ trụ ranh.

Nay anh B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trương v yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DĐ 476451 do anh đứng tên để công nhận đất tranh chấp diện tích 197,3 m^2 cho ông T sử dụng vì ông Trương kiện anh là không đúng, không có cơ sở, anh nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, theo sơ đồ đo đạc thì diện tích đất thực tế ông T sử dụng không thiếu so với giấy chứng nhận QSDĐ được cấp, anh không lấn đất của ông T. Yêu cầu Tòa án giải quyết để anh được cấm móc ranh đất và sử dụng đất như giấy chứng nhận QSDĐ được cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tại công văn số 6067/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 28/8/2023 của Sở Tài nghuyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh, thể hiện:

Ngày 26/7/2013, anh C3 được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BM 209192, số vào sổ cấp GCN CH02844 với diện tích 206,7 m^2, thửa 964, tờ bản đồ 20 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Ngày 06/11/2013, ông T và bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BM 110767, số vào sổ cấp GCN CH02802 với diện tích 4.083,5 m^2, thuộc thửa 199, 201 tờ bản đồ 20 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh .

Ngày 16/3/2022 anh C3 ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh B diện tích đất 206,7 m^2, anh C3 chuyển nhượng đất cho anh B vị trí đất đúng với thửa 964, còn vị trí ông T được cấp giấy thuộc thửa 199, 201. Vị trí đất anh B được cấp giấy không thuộc diện tích đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Trương nên việc ông T yêu cầu hủy giấy chứng nhận là chưa có cơ sở.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Phan Hoàng X trình bày: Phần đất thửa 964 nằm ngoài giấy chứng nhận QSDĐ của ông T và bà C. Ông T, bà C được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2013 diện tích 4.083,5 m^2, thuộc thửa 199 và 201, tờ bản đồ 20, tại ấp B. Anh Phan Văn C3 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2013, sau đó anh C3 bán phần đất cho anh B vào năm 2022 và anh B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Căn cứ theo hồ sơ cấp giấy thì thửa 964 không nằm trong phần đất của ông T. Do đó, không đồng ý với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 476451 cấp cho anh B đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Văn L, anh Phan Văn T3, anh Phan Văn T4, chị Phan Thị N, anh Phan Văn L1, vắng mặt có bản tự khai, thể hiện: Các anh, chị là con của ông Phan Văn T và bà Bùi Thị C (bà C chết năm 2022). Cha mẹ được cho và quản lý, sử dụng 2 phần đất:

+ Phần thứ nhất: diện tích 4.083,5 m^2 thuộc thửa đất số 199 và thửa 201 tờ bản đồ 20, tọa lạc tại ấp B, theo chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 110767 do UBND huyện B cấp ngày 06/11/2013.

+ Phần thứ 2: diện tích 197,3 m^2 thuộc một phần của thửa 964, tờ bản đồ 20, tọa lạc tại ấp B. Phần đất này do anh B đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ, số DĐ

476451, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/4/2022. Diện tích 197,3 m^2 này trước đây là thuộc một phần của thửa 118, tờ bản đồ số 10, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AE 198012 do UBND huyện B ngày 05/4/2006 anh Phan Văn N1 và chị Phạm Thị C2 đứng tên.

Nay, các anh chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Trương .

* Phần đo đạc: Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 1790/SĐ-HT ngày 15-9-2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh B1, thể hiện: Phần đất ông Trương tranh c1 với anh B có diện tích 197.3 m^2, thuộc một phần của thửa 964 do anh B đứng tên QSDĐ, có tứ cận: Đông giáp thửa 199 dài 24.34m; Tây giáp thửa 964 (còn lại) dài 3.81m + 17.53m; Nam giáp thửa đất số 963 dài 4.10m; Bắc giáp đường đất dài 15.10m.

* Phần định giá: Theo biên bản định giá tài sản ngày 27/7/2023:

+ Phần đất tranh chấp có giá trị: diện tích đất 197,3 m^2 x 919.000 đồng/m^2 = 181.318.700 đồng.

+ Tài sản trên đất gồm có: 60 cây tràm vàng, hai bên đương sự thống nhất giá 2.000.000 đồng/60 cây. Ngoài ra, không còn tài sản gì khác trên đất tranh chấp.

Các bên đương sự thống nhất với Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 1790/SĐ-HT ngày 15-9-2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh B1 và Biên bản định giá ngày 27/7/2023, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

* Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 4.342.000 đồng, chị Phan Thị T2 nộp tạm ứng số tiền 4.342.000 đồng và đã chi phí xong. Hai bên yêu cầu tính theo quy định của pháp luật.

Tại phiên Tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - anh T1 trình bày: Ông Trương giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 476451 do anh B đứng tên, công nhận cho ông T được quyền sử dụng phần đất diện tích 197,3 m^2 thuộc một phần của thửa 964, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp B. Ngoài ra, không yêu cầu gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – chị T2 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của anh T1; đối với 60 cây tràm vàng trên đất tranh chấp nếu yêu cầu của ông Trương k1 được chấp nhận thì để anh B sử dụng cây tràm vàng, đồng ý nhận 2.000.000 đồng trị giá 60 cây tràm vàng. Anh B đồng ý nhận 60 cây tràm vàng, trả lại cho ông T 2.000.000 đồng trị giá cây trồng trên thửa đất 964.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

* Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (về thụ lý vụ án, hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, gửi quyết định xét xử và hồ sơ cho Viện kiểm sát). Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương v hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 476451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/4/2022 cho anh B đứng tên, công nhận cho ông được quyền sử dụng phần đất diện tích 197,3 m^2 thuộc một phần của thửa 964, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Ông Trương khởi kiện đối với anh B yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh B đứng tên, công nhận diện tích đất tranh chấp cho ông T được quyền sử dụng. Căn cứ các Điều 26, 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định đây là vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

[3] Ngày 27/10/2023, ông T có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận QSDĐ số AE 198012, số vào sổ cấp GCN: HL 01596/QSDĐ/1593/2005/QĐ-UBND do UBND huyện B cấp ngày 05/4/2006 anh Phan Văn N1 và chị Phạm Thị C2 đứng tên. Qua làm việc, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh T1, chị T2 đã rút lại toàn bộ yêu cầu theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/10/2023, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T, thấy rằng:

[4.1] Theo đơn khởi kiện của ông T và quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày:

Vợ chồng ông T, bà C được cha mẹ cho phần đất khoảng 40 cao, tọa lạc tại ấp B, xã T cho nói miệng không làm giấy tờ về việc cho đất. Năm 1993, ông T và bà C được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu với tổng diện tích đất là 4.083,5 m^2. Sau đó, qua 02 lần cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ (năm 2009, năm 2013) diện tích đất theo giấy cấp vẫn không thay đổi, với diện tích là 4.083,5 m^2 gồm 02 thửa đất số 199 và 201. Tháng 5/2022, anh B đến phần đất ông T đang sử dụng để cắm ranh đất thì xảy ra tranh chấp, sau đó ông Trương khởi k đến Tòa án yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 476451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/4/2022 anh B đứng tên, công nhận cho ông T được quyền sử dụng diện tích 197,3 m^2 thuộc một phần của thửa 964, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Anh B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trương v yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DĐ 476451 do anh đứng tên, công nhận đất tranh chấp diện tích 197,3 m^2 cho ông T sử dụng vì ông Trương kiện anh là không đúng, không có cơ sở; anh nhận chuyển nhượng đất từ anh C3 là hợp pháp, theo sơ

đồ đo đạc thì diện tích đất thực tế ông T đang sử dụng không thiếu so với giấy chứng nhận QSDĐ được cấp, anh không lấn đất của ông T.

[4.2] Qua xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ thể hiện: Phần đất của ông T và bà C được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 25/7/2005 thửa 160 diện tích 1.061 m^2, thửa 161 diện tích 3.023 m^2. Tổng diện tích là 4.084 m^2. Qua 02 lần cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ (năm 2009, 2013 thành thửa 199, 201) diện tích đất vẫn không thay đổi. Theo giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông T, bà C năm 2013 thể hiện thửa đất số 199 giáp với thửa đất số 964.

Phần đất thửa 964 anh C3 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 26/7/2013 có nguồn gốc của cha mẹ cho, được tách ra tử thửa 118 do anh N1, chị C2 đứng tên QSDĐ cấp ngày 05/4/2006.

Tại công văn số 6067/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 28/8/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, thể hiện: Ngày 26/7/2013, anh C3 được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành BM 209192 với diện tích 206,7 m^2, thửa 964, tờ bản đồ 20 tại ấp B, xã T. Ngày 16/3/2022 anh C3 ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh B diện tích đất 206,7 m^2, anh C3 chuyển nhượng đất cho anh B vị trí đất đúng với thửa 964, còn vị trí đất của ông T được cấp giấy thuộc thửa 199, 201. Vị trí đất anh B được cấp giấy không thuộc diện tích đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Trương nên việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận của ông T là chưa có cơ sở.

[4.3] Qua đo đạc thực tế, theo sơ đồ hiện trạng số 1790/SĐ-HT ngày 15/9/2023 thể hiện diện tích hiện trạng ông T sử dụng là 4.280.8 m^2 (gồm thửa 199, 201 và một phần thửa 964), diện tích đất tranh chấp là 197,3 m^2. Như vậy, trừ diện tích đất đang tranh chấp thì ông T sử dụng đất không bị thiếu so với giấy chứng nhận QSDĐ được cấp.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T xác định hàng trụ ranh hiện nay là ranh thống nhất giữa thửa 963 và đất ông T, không có ranh thống nhất giữa thửa 964 (đất của anh C3) và đất ông T.

Ông T, người đại diện theo ủy quyền, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (các con của ông T) cho rằng phần đất diện tích 197,3 m^2 thuộc một phần của thửa đất số 964 là của ông T, bà C nhưng ngoài lời trình bày của mình, không có chứng cứ chứng minh.

[4.4] Từ những nhận định trên, xét thấy ông Trương tranh c1 đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ của anh B, công nhận diện tích 197,3 m^2 cho ông được sử dụng nhưng không có chứng cứ chứng minh phần đất thuộc quyền sử dụng của ông nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

[5] Đối với tài sản trên đất tranh chấp có 60 cây tràm vàng của ông Trương t, tại phiên tòa chị T2 đồng ý để anh B sử dụng cây tràm vàng, đồng ý nhận 2.000.000 đồng trị giá 60 cây tràm vàng, anh B đồng ý trả cho ông T 2.000.000 đồng trị giá cây trồng trên đất nên ghi nhận.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định đo đạc, định giá tài sản số tiền 4.342.000 đồng. Căn cứ quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T không được chấp nhận nên ông phải chịu toàn bộ chi phí là 4.342.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Ông Trương là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26; các Điều 34, 147, 157, 165, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 ông Phan Văn T đối với anh Phan Thái B về tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 476451, số vào sổ cấp GCN: CS 11825, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/4/2022 anh Phan Thái B đứng tên.

2. Anh Phan Thái B được sử dụng 60 cây tràm vàng trên thửa đất số 964. Ghi nhận anh Phan Thái B đồng ý trả cho ông Phan Văn T số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng trị giá 60 cây tràm vàng trên đất.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Ông Phan Văn T phải chịu số tiền 4.342.000 (bốn triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn) đồng. Ghi nhận chị Phan Thị T2 đã nộp tạm ứng số tiền 4.342.000 đồng và đã chi phí xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho ông Phan Văn Trương .

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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.

6. Đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TANDCC tại tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THA DS tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu: hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Trương Thị Tuyền