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: **147**/2024/DSST
Ngày 05-9-2024
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 Vũ Hòa;
2. Ông Nguyễn Nhiêu Phong.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh, thư ký Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu.

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

Ngày 05 tháng 9 năm 2024, 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 180/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 149/2024/QĐXX ngày 29 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Phạm Văn L**, sinh năm 1956; có mặt.
Bà **Nông Kim T**, sinh năm 1958; vắng mặt.
Cùng nơi cư trú: Số 124, tổ 17, ấp LT, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo hợp pháp theo uỷ quyền của bà Kim T: Ông Phạm Trung H, sinh năm 1982; nơi cư trú: Số 124, tổ 17, ấp LT, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn: Ông **Triệu Văn Nh**, sinh năm 1971; nơi cư trú: Tổ 18, ấp LT, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

NHẬN THẤY:

Nguyên đơn, ông Phạm Văn L trình bày:

Trước năm 1975, ông ngoại ông là Phan V (đã chết trước năm 1975) nhận chuyển nhượng diện tích đất 1371,5 m^2 thửa 148, tờ bản đồ số 25 và diện tích 658,8 m^2 thửa số 411 tờ bản đồ số 25; việc chuyển nhượng không có

giấy tờ gì. Sau khi cụ V nhận chuyển nhượng thì sử dụng đất bao gồm thửa 148, 411 làm rẫy trồng mì và hoa màu trên đất. Cụ V sử dụng đất không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Khoảng năm 1972 cụ V chết. Năm 1975, bà ngoại ông là cụ Ng (không nhớ rõ họ tên, hiện đã chết) tặng cho ông toàn bộ diện tích đất. Việc tặng cho không làm giấy tờ gì.

Khi cho đất cụ Ng có chỉ đám cây trên đất để làm dấu ranh đất, ông không có trồng trụ ranh cố định. Ông sử dụng đất được vài năm, đến khoảng năm 1979 thì ông để đất trống, không sản xuất nữa mà về xã TM ở, do lúc này khó khăn quá nên ông về TM đi làm củi kiếm tiền. Ông không nhớ năm nào đi đăng ký kê khai đất, đến năm 1997 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất không có đo đạc thực tế. Đến khoảng 1990 ông trở về sử dụng lại diện tích đất ông bà ngoại cho (khoảng 20.000 m^2). Lúc này ông mới phát hiện, khoảng 5 ngày trước ông N kêu cobe móc mương xung quang đất của ông N để làm ranh trong đó gồm cả diện tích đất tại thửa 411. Ông có phản đối, yêu cầu ông N lấp lại mương nhưng ông N nói cứ để từ từ tính, vì vậy ông mới tin tưởng để cho đến nay. Ông N sử dụng thửa đất 411 của ông từ khi nào ông không biết do từ năm 1979 ông không sử dụng đất, nhưng từ năm 1990 ông Ng móc mương đất thì sử dụng luôn thửa đất 411 của tôi, không chịu trả lại cho đến nay. Ông N sử dụng thửa đất 411 để trồng điều, thu hoạch xong mới trồng cây cao su.

Năm 2014 thì ông tách giấy chứng nhận diện tích đất ông bà ngoại đã cho ông nêu trên để tặng cho các con. Hiện nay chỉ còn lại diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ là thửa 1736, tách hai thửa mới là 148, 411 đều do ông và bà Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục tách thửa đất không đo đạc đất. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất tranh chấp 411 hiện ông đang giữ bản gốc, không cầm cố thế chấp cho ai, cam kết không cầm cố thế chấp cho ai đến khi giải quyết xong vụ án.

Nay ông khởi kiện yêu cầu ông Nh trả lại cho vợ chồng ông thửa 411, tờ bản đồ số 25, diện tích 658, 8m^2; đất toạ lạc tại ấp LT, xã LN, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Về tài sản trên đất là cây tre: Ông đồng ý trả giá trị cây tre trên đất cho ông Nh theo chứng thư thẩm định giá.

Đối với yêu cầu của ông Nh về việc yêu cầu Tòa án xem xét công nhận thửa đất 411 tờ bản đồ số 25 diện tích 658,8 m^2 thì ông không đồng ý. Lý do đất này là của ông bà ngoại ông khai phá, đồng thời đất này do ông và bà Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Nông Kim T trình bày: Thống nhất với lời trình bày và quyết định của ông L.

Ông Triệu Văn Nh trình bày: Trước năm 1975 ông bà nội Ngô Thị L1, Triệu Văn Nh1 (đều đã chết) từ xã TM về ấp LT, xã LN hiện nay để khai khẩn đất hoang được diện tích đất khoảng 27.000 m^2. Sau đó ông bà nội cho

lại đất này cho cho là ông Ng, bà T1. Ông Ng, bà T1 trực tiếp sử dụng 27.000 m^2 ông bà nội cho từ năm 1975. Ông Ng là người đi kê khai đăng ký đất và được cấp giấy chứng nhận đất vào năm 1997. Khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cất đi nên gia đình không biết không được cấp giấy đối với thửa đất 411. Vào khoảng năm 1990, ông Ng làm mương nước bao quanh diện tích đất của gia đình khoảng 27.000 m^2 là bao gồm cả thửa đất 411. Ông N sử dụng toàn bộ diện tích đất khoảng 27.000 m^2 là bao gồm cả thửa đất 411 để trồng điều, trồng cây cao su, và sau khi ông Ng cho đất thì ông trồng tre ăn măng cho đến nay. Quá trình gia đình ông trực tiếp sử dụng thửa đất 411 thì ông L, bà Kim T không có khiếu nại hay đòi đất gia đình ông.

Năm 2016 thì ông Ng, bà T1 làm thủ tục cho ông đất, đồng thời do ông Ng bệnh nên ông có bán khoảng 0,5 ha để có tiền chữa bệnh cho ông Ng; diện tích còn lại ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 028906, số vào sổ CS 01280 ngày 06-6-2016, diện tích 12.703,5 m^2 thửa đất 432 tờ bản đồ 25, do một mình ông đứng tên. Ông L được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không biết, đến khi tranh chấp thì mới biết. Khi còn sống ông N có đăng kê khai toàn bộ diện tích đất gia đình sử dụng là bao gồm cả thửa đất 411 nhưng do chụp không ảnh máy bay như thế nào tôi không rõ thì diện tích đất thửa 411 lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L. Do không hiểu về đọc sơ đồ nên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thiếu diện tích thửa 411 thì gia đình ông không biết. Đất tranh chấp là do ông bà nội khai phá, ông Ng và ông sử dụng ổn định từ năm 1975 đến nay; hiện tại thửa đất 411 do một mình ông quản lý, sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Kim T thì ông không đồng ý.

Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét công nhận thửa đất 411 tờ bản đồ số 25 diện tích 658,8 m^2 cho ông. Về tài sản trên đất: Ông yêu cầu giải quyết theo quy định của 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. Những người tham gia tố tụng đều 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 các Điều 185 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Kim T đối với ông Nh về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nh về việc công nhận thửa đất 411, tờ bản đồ 25 cho ông.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00533 ngày 18/12/2014 đối với diện tích 658,8m² thuộc thửa 411, tờ bản đồ số 25 tọa lạc ấp LT, xã LN, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh mang tên ông L, bà Kim T và cấp lại giấy chứng nhận QSD đất theo đúng quy định.

Các đương sự chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, bà Kim T vắng mặt, người đại diện của bà Kim T có mặt; Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất:

[2.1] Diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế diện tích 658,8 m^2 thuộc thửa đất 411 tờ bản đồ số 25, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BY 110731, số vào sổ GCN: CH 00533 do Ủy ban nhân dân Huyện Dương Minh Châu cấp cho ông Phạm Văn L, bà Nông Kim T đứng tên ngày 18-12-2014.

[2.2] Các bên đương sự đều khai thửa đất tranh chấp thửa đất 411 tờ bản đồ số 25 có nguồn gốc do ông bà tặng cho, nhưng không có giấy tờ thể hiện được nguồn gốc thửa đất.

Qua thu thập chứng cứ, kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên đương sự, thể hiện: Thửa đất 411 tờ bản đồ số 25 thuộc một phần thửa đất 1796 tờ bản đồ 04 (diện tích 1900 m^2), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành 0788501, số vào sổ GCN: 01071 QSDĐ/C8 do Ủy ban nhân dân Huyện Dương Minh Châu cấp cho ông Phạm Văn L đứng tên ngày 24-4-1997. Tháng 11 năm 1997, ông Ng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liền ranh với đất ông L, không có thửa đất 1796. Tại các giấy chứng nhận không có sơ đồ đất thể hiện vị trí đất.

[2.3] Quá trình giải quyết, các đương sự khai thống nhất vào năm 1990 ông Ng đã đào mương bao quanh diện tích đất ông Ng sử dụng trong đó bao gồm thửa đất 411; mương nước cũng sử dụng làm ranh giới giữa đất ông Ng và ông L.

Ông L biết việc ông Ng đào mương nước phân ranh đất và việc gia đình ông Ng trực tiếp sử dụng thửa đất 411 trồng cây lâu năm như cây điều, cao su, tre ăn măng thu lợi từ trồng trọt nhưng không có ý kiến phản đối.

Vào tháng 8-2014, ông L, bà Kim T làm thủ tục tách thửa đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0788501 để hợp đồng tặng cho các con.

Sau đó, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành 0788501 còn lại thửa đất 1796 tờ bản đồ 04 (diện tích 1900 m^2), chuyển sang bản đồ 2010 là thửa 148 (diện tích 1371,5 m^2), 411 (diện tích 658,8 m^2) cùng tờ bản đồ 25. Tại biên bản trích lục sơ đồ thửa đất 411, có ông Ng ký bản vẽ hiện trạng phần người liên ranh đất, nhưng việc trích thửa không đo đạc thực tế nên không xác định dược ông Ng đồng ý thửa đất 411 là thuộc quyền quản lý sử dụng của ông L, bà Kim T.

[2.3] Như vậy chứng cứ thể hiện, vào năm 1997, khi vợ chồng ông L, vợ chồng Ng đăng ký kê khai sử dụng đất đều là tự kê khai, không có sự kiểm tra đo đạc trên thực tế. Tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có sơ đồ vị trí thửa đất.

Ông L, bà Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng không sử dụng đất từ năm 1979 cho đến nay; quá trình ông Ng, ông Nh sử dụng đất cũng không tranh chấp, đến năm 2014 tách thửa sang tên cho các con mới phát hện diện tích đất tranh chấp; nhưng đến năm 2023 vợ chồng ông L mới tranh chấp.

Phần đất của vợ chồng ông L và vợ chồng ông Ng (hiện ông Nh sử dụng) là liền ranh; ranh giới đất là mương nước do ông Ng làm vào năm 1990, vợ chồng ông L biết nhưng không tranh chấp, đến nay ranh giới đã tồn tại trên 30 năm mà không có tranh chấp; được xác định là các bên đã đồng ý mốc ranh giới giữa hai phần đất liền kề theo Điều 175 của Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Kim T; có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nh; 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 28.154.400 đồng.

Ông L, bà Kim T phải chịu toàn bộ do yêu cầu khởi kiện của ông bà không được chấp nhận (ghi nhận đã nộp xong)

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

Ông L, bà Kim T thuộc đối tượng được miễn án phí.

Ông Nh không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 9 Điều 4 Luật đất đai 2013, Điều 158 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 2 Điều 228, Khoản 1 Điều 157, Khoản 1, 6 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, 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 Phạm Văn L, bà Nông Kim T đối với ông Triệu Văn Nh về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Triệu Văn Nh đối với ông Phạm Văn L, bà Nông Kim T về tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

1.1. Ông Triệu Văn Nh được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 658,8 m^2 thuộc thửa đất 411, tờ bản đồ số 25; đất tại ấp LT, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông L (thửa đất 148);

Phía Tây giáp đất ông Nh (thửa đất 410);

Phía Nam giáp mương, trụ xi măng, cọc tre;

Phía Bắc giáp đất ông Nh thửa 412.

1.2. Đất Có sơ đồ bản vẽ kèm theo. Đất hiện có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BY 110731, số vào sổ GCN: CH 00533 do Ủy ban nhân dân Huyện Dương Minh Châu cấp cho ông Phạm Văn L, bà Nông Kim T đứng tên ngày 18-12-2014.

1.3. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo bản án của Tòa án.

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

Ông L, bà Kim T phải chịu 28.154.400 đồng (ghi nhận đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn L, bà Nông Kim T được miễn án phí.

Ông Triệu Văn Nh không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho ông Triệu Văn Nh 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0008001 ngày 23-8-2024.

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 Toà 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