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

Bản án số: 12/2022/DS-ST
Ngày: 25/02/2022
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 HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Ánh Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Quang Truyền

2. Ông Bùi Dân An

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Kim Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Du – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42/2020/TLST-DS, ngày 07 tháng 02 năm 2020 về việc "***Tranh chấp quyền sử dụng đất***" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2021/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 17/2021/QĐST-DS, ngày 05 tháng 5 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 21/2021/QĐST-DS, ngày 21 tháng 5 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa ngày 09/02/2022 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1962.

Trú tại: Số nhà A1/7, ấp Trường C, xã Trường Hòa, Thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm 1959 và bà Phạm Thị L, sinh năm 1960; cùng trú tại: Số 44, tổ 2, ấp Trường C, xã Trường Hòa, Thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (Vắng mặt không lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/02/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Huỳnh Thị Đ trình bày:***

Bà Đ là em ruột của ông Huỳnh Văn Q.

Khoảng năm 2001, do bà Đ sống cùng cha ruột tên Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1934 không có nhà ở ổn định nên chú ruột thứ 10 của bà tên Huỳnh Minh H (sinh

năm 1953 chết năm 2015), có cho bà 01 phần đất để bà cất nhà ở cùng cha, phần đất trống có chỉ ranh đất, do lúc này ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên diện tích cụ thể lúc đó không biết.

Nguồn gốc đất ông H mua của người khác không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên khi bà ở cũng không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không ai đến tranh chấp nên bà cũng không quan tâm việc đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến khoản năm 2014, ông Q trúng số và mua phần đất của ông H kế bên phần đất bà đang ở, diện tích ngang khoản 10m, chiều dài bao nhiêu bà không biết rõ, mua bán cụ thể như thế nào cũng không biết.

Đến đầu năm 2018, bà đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì được Ủy ban nhân dân xã Trường Hòa cho biết vợ chồng ông Q bà L đã làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp luôn phần đất của bà. Bà về hỏi, thì ông Q nói nhà đất ông đã đứng tên, bà không có gì hết nên bà có nộp đơn yêu cầu UBND xã giải quyết, tại UBND xã Trường Hòa ông Q hứa sang tên lại cho bà nhưng sau đó hứa nhiều lần mà không làm.

Ngày 18/3/2019, bà khởi kiện yêu cầu ông Q trả lại diện tích đất, ông hứa về làm thủ tục nên bà rút đơn khởi kiện, nhưng khi địa chính đến đo đạc thì ông Q cùng gia đình ông không đồng ý, nên nay bà tiếp tục nộp đơn khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết, buộc ông Q phải làm thủ tục tách thửa cho bà 60m^2, thửa 407, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp Trường Cửu, xã Trường Hòa, thị xã Hòa Thành, Tây Ninh.

Hiện trạng nhà ông Q và nhà bà liền vách với nhau, theo thực tế nhà ông Q đã xây bếp tạm lên diện tích đất nhà bà, bà yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không yêu cầu ông Q di dời nhà bếp, để ông được tiếp tục sử dụng, khi nào bà có tranh chấp bà sẽ khởi kiện ở vụ án khác. Ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

Do nay theo đo đạc thực tế diện tích đất của bà là 55,9m^2, bà đồng ý nhận diện tích thực tế của bà, do bà không còn phần đất nào khác để sinh sống nên nếu phần đất của bà không đủ để tách thửa theo quy định thì bà yêu cầu tách ra khỏi diện tích đất của ông Q để bà được toàn quyền quản lý và nếu không được cấp giấy bà cũng đồng ý.

Bị đơn ông Q, bà L trình bày theo biên bản lấy lời khai ngày 05/11/2020 và trong các phiên làm việc: Ông bà xác định bà Đ là em gái ruột của ông Q. Ông bà xác nhận nguồn gốc đất như bà Đ trình bày, ông Q mua của chú ruột tên Huỳnh Minh H, nay ông H đã chết, ông bà làm thủ tục mua 10m ngang x dài hết đất và ông H cho ông thêm phần đất diện tích 01m ngang x dài hết đất nhưng không có làm thủ tục tặng cho, chỉ nói miệng với vợ chồng ông, được Ủy ban nhân dân

huyện Hòa Thành cấp cho ông bà ngày 29/02/2016, diện tích là 151,8m^2, thửa 407, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp Trường Cửu, xã Trường Hòa, huyện Hòa Thành (Nay là thị xã Hòa Thành), Tây Ninh.

Nay Ông Q bà đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng tách thửa cho bà Đ nhưng phải trừ diện tích ngang 11m x dài hết đất.

Bà Đ yêu cầu tách cho bà diện tích 60m^2, ông bà không đồng ý.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thị xã Hòa Thành phát biểu ý kiến:***

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 164 Bộ luật Dân sự; Điều 100, 166, 170 và Điều 203 Luật Đất Đai và Nghị quyết 326 của UBNTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án nhân dân đề nghị hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ đối với ông Q và bà L. Buộc ông Q và bà L tách thửa trả lại cho bà Đ diện tích 55,9m^2 trong phần đất diện tích 151,8m^2, thửa 407, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp Trường Cửu, xã Trường Hòa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn ông Huỳnh Văn Q và và bà Phạm Thị L đã được tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên HĐXX xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn theo quy định tại Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Bà Huỳnh Thị Đ là em ruột của ông Huỳnh Văn Q.

Các bên xác nhận nguồn gốc đất là của ông H bán cho ông Q, bà L và ông H cho bà Đ. Khi ông Huỳnh Minh H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q và bà L, bà Đ không biết. Ông H có làm giấy tay bán đất cho ông Q nhưng không làm giấy tặng cho bà Đ mà chỉ ranh đất cho bà Đ cất nhà tạm ở ổn định từ năm 2001 đến nay. Lúc này ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến đầu năm 2018, bà Đ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì được Ủy ban nhân dân xã Trường Hòa cho biết ông Q bà L đã làm thủ tục

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp luôn phần đất có nhà của bà, diện tích là 151,8m^2, thửa 407, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp Trường Cửu, xã Trường Hòa, huyện Hòa Thành (Nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02769, ngày 29/02/2016 cho ông Huỳnh Văn Q và bà Phạm Thị L.

Nay bà Đ yêu cầu ông Q phải làm thủ tục trả lại quyền sử dụng đất cho bà theo diện tích đo đạc thực tế còn lại là 55,9m^2. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Q, bà L đã nhiều lần hứa sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Đ nhưng phải trừ diện tích ngang 11m x dài hết đất của ông bà vì ông H đã thỏa thuận miệng cho thêm vợ chồng ông 01m ngang x dài hết đất mà không có làm giấy xác nhận tặng cho, phần diện tích còn lại đồng ý tách thửa chuyển nhượng cho bà Đ.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q, bà L do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh Hòa Thành cung cấp thể hiện: ngày 17/11/2005 ông Huỳnh Minh H cùng ông Huỳnh Văn Q viết đơn xin nhượng đất, nội dung thể hiện ông H có 01 thửa đất ngụ tại ấp Trường Cửu, xã Trường Hòa chia cho cháu Huỳnh Văn Q một miếng diện tích ngang 10m dài 12m, có các con ông H là Huỳnh Minh Tr, Huỳnh Văn T cùng ký tên đồng ý, không có công chứng chứng thực theo quy định.

Ngày 03/6/2010, ông Huỳnh Minh H được UBND huyện Hòa Thành (Nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00211, diện tích 1692,8m^2, thửa 347, tờ bản đồ 25.

Ngày 17/6/2015 ông Huỳnh Văn Q làm đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 151,8m^2, thửa 407, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp Trường Cửu, xã Trường Hòa, huyện Hòa Thành (Nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02769, ngày 29/02/2016.

Tại Công văn số 108/UBND, ngày 25/01/2022 của UBND thị xã Hòa Thành thể hiện: Căn cứ theo quy định tại Quyết định số 28/2020/QĐ-UBND, ngày 27/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh thì phần diện tích của bà Đ không đủ để tách thửa nhưng trường hợp tách theo Bản án của tòa án có hiệu lực pháp luật thì không áp dụng theo Quyết định số 28/2020/QĐ-UBND.

[**2.2**] Theo Biên bản đo đạc, thẩm định giá tài sản ngày 26/11/2020 thể hiện:

-Phần diện tích đất thực tế theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp diện tích 151,8m^2 cho ông Huỳnh Văn Q, có các cạnh cụ thể như sau:

Phía Tây giáp thửa 103 dài 12,4m;

Phía Nam giáp thửa 112 dài 24,5m;

Phía Bắc giáp đường Cầu Bà Mai dài 26,3m.

-Giá đất thực tế là 500.000 đồng/m^2.

Đối chiếu hồ sơ nhận mua đất của ông Huỳnh Văn Q thì phần đất của ông Q có các cạnh cụ thể theo Bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 14/11/2019, có tứ cận cụ thể như sau:

Phía Tây giáp thửa 103 dài 12,4m;

Phía Nam giáp thửa 112 dài 10m;

Phía Đông giáp đất bà Điệp dài 7,6m.

Phía Bắc giáp đường Cầu Bà Mai dài 10m.

- Phần đất tranh chấp giữa ông Q và bà Đ là 01m ngang x dài hết đất, do ông Q trình bày đây là phần đất của ông được cho nên không đồng ý tách cho bà Đ. Phần đất tranh chấp có tứ cận:

Phía Tây giáp đất nhà ông Q dài 7,6m;

Phía Nam giáp thửa 112 dài 01m;

Phía Đông giáp đất bà Điệp dài 7,2m.

Phía Bắc giáp đường Cầu Bà Mai dài 01m.

Giá trị đất tranh chấp là 500.000 đồng/m^2x 7m^2 = 3.500.000 đồng.

[**2.3**] Về diện tích đất tranh chấp: Các bên xác nhận phần đất này của ông H đã chuyển nhượng cho ông Q và tặng cho bà Đ hết, hiện không còn đất của ông H. Quá trình làm việc, tòa án đã xác minh thu thập chứng cứ là Phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q từ năm 2016 đến nay không có ai tranh chấp, trên đất có nhà của gia đình ông Q, bà Đ sinh sống ổn định.

Hiện trạng nhà ông Q đã xây bếp tạm lên diện tích đất tranh chấp, bà Đ không yêu cầu ông Q di dời nhà bếp, để ông được tiếp tục sử dụng, khi nào bà có tranh chấp bà sẽ khởi kiện ở vụ án khác. Ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

Hội đồng xét xử xét thấy các bên bà Đ, ông Q, bà L thống nhất nguồn gốc đất của ông Huỳnh Minh H chuyển nhượng cho ông Q có làm giấy tay bán đất nhưng lúc này ông H chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ghi vào giấy bán diện tích đất 10m ngang x dài 12m; phần đất bà Đ sử dụng là ông H tặng cho bà Đ nhưng không làm giấy.

Ông Q bà L xác nhận có mua đất của ông H diện tích 10m ngang x dài 12m, nhưng không có chứng cứ chứng minh việc được ông H cho thêm 01m ngang x dài 12m, thừa nhận phần đất còn lại là của bà Đ được ông H cho.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy phần đất tranh chấp diện tích 01m ngang x dài hết đất ông Q không có chứng cứ chứng minh được tặng cho, hiện trạng ngoài diện tích ông Q mua có giấy tay 10m ngang x dài hết thì diện

tích còn lại đã được bà Đ cất nhà tạm ở ổn định, diện tích còn lại của bà Đ hiện là 55,9m^2, nhưng do bà Đ không còn phần nhà đất nào khác để ở nên bà không đồng ý chuyển nhượng luôn phần đất này cho ông Q. Để ổn định cuộc sống cho gia đình bà Đ, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ yêu cầu ông Q bà L tách diện tích đất trả cho bà.

Buộc ông Q bà L phải trả lại diện tích đất thuộc quyền sở hữu của bà Đ đối với diện tích đất cụ thể còn lại là 55,9m^2.

Phần diện tích đất của bà Đ được quyền sử dụng diện tích là 55,9m^2, có các cạnh cụ thể như sau:

Phía Tây giáp đất nhà ông Q dài 7,6m;

Phía Nam giáp thửa 112 dài 14,5m;

Phía Bắc giáp đường Cầu Bà Mai dài 16,3m.

Bà Huỳnh Thị Đ có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[2.2] Về chi phí thẩm định giá: ông Huỳnh Văn Q, bà Phạm Thị L phải chịu 1.600.000 đồng, do bà Huỳnh Thị Đ đã nộp xong nên ông Q, bà L phải hoàn trả lại cho bà Đ.

[3] Về án phí: ông Huỳnh Văn Q, bà Phạm Thị L hiện có hoàn cảnh khó khăn, đã hơn 60 tuổi nên Hội đồng xét xử xét miễn án phí cho ông bà.

Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Đ số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng.

[4] Các đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật và phù hợp với những nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 164 Bộ luật Dân sự; Điều 100, 166, 170 và Điều 203 Luật Đất Đai và 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Đ đối với ông Huỳnh Văn Q, bà Phạm Thị L.

Buộc ông Huỳnh Văn Q, bà Phạm Thị L phải tách diện tích đất cho bà Huỳnh Thị Đ là 55,9m^2.

Diện tích đất của bà Đ được tách từ diện tích 151,8m^2, thửa 407, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp Trường Cửu, xã Trường Hòa, huyện Hòa Thành (Nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02769, do UBND huyện Hòa Thành (Nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh cấp ngày

29/02/2016 cho ông Huỳnh Văn Q và bà Phạm Thị L (*Kèm bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 14/11/2019*).

Phần đất có các cạnh cụ thể như sau:

Phía Tây giáp đất nhà ông Q dài 7,6m;

Phía Nam giáp thửa 112 dài 14,5m;

Phía Bắc giáp đường Cầu Bà Mai dài 16,3m.

Bà Huỳnh Thị Đ có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Về chi phí thẩm định giá: Ông Huỳnh Văn Q, bà Phạm Thị L phải trả cho bà Huỳnh Thị Đ số tiền là 1.600.000 (Một triệu sáu trăm ngàn) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 (Hai triệu, năm trăm ngàn) đồng, theo biên lai thu số 0008461, ngày 06/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Ông Huỳnh Văn Q, bà Phạm Thị L được miễn án phí theo quy định.

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 thoả 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.

Án dân sự sơ thẩm xử công khai, báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án tống đạt hợp lệ.

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

Dương Thị Ánh Nhung

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND TX Hòa Thành;
- Chi cục THADS TX Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.