

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 95/2022/DS-ST

Ngày: 13-9-2022

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành Chung**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Đặng Thái Hòa**;

2. Ông **Hoàng Ngọc Phương**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Phú**, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Thái Thanh** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2020/TLST-DS, ngày 19 tháng 5 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 118/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông **Lê Thanh S**, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 51D, Ngõ Tắt Tỏ, Phường 22, quận B, Thành phố M (vắng mặt).

2. Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh N (vắng mặt).

3. Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh N (vắng mặt).

4. Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh N (vắng mặt).

5. Ông **Lê Văn B**, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh N (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Anh **Diệp Minh H**, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 61, Đoàn Như Hải, Phường 12, Quận 4, Thành phố M (có mặt).

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ 23, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh N (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị A, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ 23, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh N (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 12/5/2020 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của các Nguyên đơn là anh Diệp Minh H trình bày:

Trước đây, sau khi cha ruột ông S là ông Lê Văn M chết, mẹ ruột ông S là bà Dương Thị L (chết ngày 14/06/2002, theo Giấy chứng tử số 14 ngày 17/06/2002) đã tạo lập được khối di sản là các thửa đất số 203, 204, 205, 206, 207 và 208, tờ bản đồ số 147, tọa lạc tại ấp Hội Thạnh, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G984183 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00312 QSDĐ/450304 do UBND huyện Tân Châu cấp ngày 13/6/1996, với tổng diện tích là 8.239 m². Mẹ ông S chết không để lại di chúc nên di sản của bà được phân chia theo quy định của pháp luật về thừa kế. Cha mẹ ông S có 04 người con chung gồm: Lê Văn M (chết năm 1968, độc thân); Lê Văn M (chết năm 1992, độc thân); Lê Thanh S; Lê Thanh V (chết năm 2000) có vợ là bà Võ Thị H và 05 người con chung là: Lê Văn H, Lê Thanh B, Lê Thị N, Lê Văn B, Lê Văn H.

Vừa qua, ông S phát hiện phần đất là di sản do mẹ ông để lại đang bị bà M lấn chiếm và đã tự ý xây dựng căn nhà trái phép trên phần đất có diện tích tạm tính khoảng 50 m². Sau đó, ông S đã làm đơn yêu cầu giải quyết việc lấn chiếm đất lên UBND xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh để được giải quyết. UBND xã đã thực hiện hòa giải vào ngày 07/02/2020 có sự tham dự của ông S, bà M. Tại buổi hòa giải ông S đề nghị bà M trả lại phần đất đang lấn chiếm nhưng bà M lại yêu cầu ông S trả lại số tiền đất đã mua trước đây và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng từ thời điểm bán đất đến nay. Theo đó, kết quả hòa giải không thành nên UBND xã Tân Hội đã chuyển hồ sơ lên TAND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh giải quyết.

Căn cứ vào hồ sơ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Tân Châu đã cấp cho mẹ ông S là hợp pháp. Việc bà M lấn chiếm và xây dựng công trình trái phép trên đất đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S và người thân là những người được thừa kế phần đất đó. Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc, định giá và không biết ông B đang ở đâu.

Nay nguyên đơn yêu cầu bà M, bà Anh trả lại cho nguyên đơn phần đất đã lấn chiếm có diện tích 271,4 m² thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 73, có vị trí, tứ cận như sơ đồ đo đạc ngày 21/6/2022 của Công ty TNHH một thành viên đo đạc bản đồ B An (nay là Công ty TNHH một thành viên địa chính Việt); yêu cầu tháo dỡ căn nhà mà bà M đã làm trên đất để trả đất cho nguyên đơn. Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M vắng mặt nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị A trình bày:

Trước đây, bà M có mua của ông Lê Thanh B là cháu ruột của ông Lê Thanh S một phần đất có diện tích ngang 7 m x dài 30 m, có tứ cận Đông giáp đường 785,

hướng Tây giáp đất của bà Tư Dân, phía Nam giáp đất của ông Lê Văn H, phía Bắc giáp đất của ai thì bà không biết, với giá 33 chỉ vàng 24k 9999, nhưng chưa S tên chuyển quyền. Đến năm 2013, do ông S cho rằng đây là đất của cha mẹ ông để lại, chưa chia thừa kế nên ông B đã đồng ý trả lại cho bà M 33 chỉ vàng 24k 9999 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 63/2013/QĐST-DS ngày 06/6/2013 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên, từ đó đến nay ông B không trả vàng cho bà M. Khoảng tháng 02/2020, bà có đến Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh để hỏi về việc thi hành án của ông B thì đại diện Cơ quan thi hành án trả lời là không liên lạc được với ông B. Khoảng tháng 12/2019 bà M đã dựng một nhà tạm có diện tích ngang 6 m x dài 10 m, trụ xi măng, sàn lót ván, vách tôn với giá khoảng 70.000.000 đồng, nay chỉ có bà và bà M đang sinh sống trên căn nhà tạm trên. Sau đó, ông S kiện bà M tại Ủy ban nhân dân xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, đến nay thì khởi kiện tại Tòa án. Lý do bà M làm nhà tạm trên phần đất khi đã có quyết định Tòa án xác định việc mua bán đất giữa bà M và ông B không có hiệu lực là vì khi bà đến Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh để yêu cầu Thi hành án thì được hướng dẫn làm nhà tạm để ở, khi nào liên hệ được với ông B thì Cơ quan Thi hành án sẽ làm việc.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chỉ khi nào ông S trả cho gia đình bà số tiền 01 tỷ đồng là giá trị đất hiện nay thì gia đình bà sẽ đồng ý tháo dỡ nhà đi để trả đất cho nguyên đơn. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào Điều 100, Điều 203 của Luật đất đai năm 2003; Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án để xử theo hướng:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với bà M, bà A về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Buộc bà M, bà Anh cùng có nghĩa vụ trả lại cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 271,4 m² có vị trí, tứ cận theo sơ đồ đo đạc và có nghĩa vụ tháo dỡ phần nhà xây trên đất lấn chiếm để trả đất cho các nguyên đơn.

+ Buộc bà M, bà A phải chịu chi phí đo đạc và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 kết quả tranh luận công khai tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

+ Ông S, ông H, bà N, ông H, ông B vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho anh H đại diện. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với những người này.

+ Ông B là người được thừa kế thế vị đất tranh chấp nhưng không xác định được nơi cư trú, không làm việc được và vụ việc này không phải tranh chấp chia thừa kế; ông Võ Chín là người ở trên đất một thời gian nhưng đã không còn ở đây từ tháng 12/2021 nên Hội đồng xét xử không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa, anh H đại diện cho các nguyên đơn yêu cầu bà M, bà A cùng có nghĩa vụ trả lại cho các nguyên đơn phần đất đã bao chiếm có diện tích 271,4 m², có vị trí, tứ cận được xác định trong Sơ đồ đo đạc ngày 21/6/2022 của Công ty TNHH một thành viên đo đạc bản đồ B An (nay là Công ty TNHH một thành viên địa chính Việt); yêu cầu tháo dỡ căn nhà tạm trên đất để trả đất cho các nguyên đơn. Bà M, bà A không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn; chỉ khi nào ông S trả cho hai bà số tiền giá trị đất theo giá định giá thì hai bà sẽ đồng ý tháo dỡ nhà đi để trả đất cho nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng:

[3.1] Căn cứ vào Sơ đồ đo đạc ngày 23/6/2022 của Công ty TNHH một thành viên đo đạc bản đồ Bình An (nay là Công ty TNHH một thành viên địa chính Việt) thì đất tranh chấp có diện tích thực tế là 271,4 m² thuộc một phần thửa 119 tờ bản đồ 73, có tứ cận: Đông giáp đường 785 dài 08 m; Tây, Nam và Bắc đều giáp phần còn lại của thửa 119 tờ bản đồ 73; đất tọa lạc tại ấp Hội Thạnh, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, trên đất có căn nhà tạm diện tích 84,4 m², có kết cấu cột bằng trụ xi măng, sàn lót ván, vách tôn, mái tôn.

[3.2] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00312QSDĐ/405304 do UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Dương Thị L ngày 13/6/1996 thì đất tranh chấp trên do bà L đứng tên. Bà L đã chết ngày 14/6/2002, không có di chúc nên đất tranh chấp hiện nay là di sản của bà L và những người được thừa kế theo quy định của pháp luật của bà L được thừa hưởng trong đó có các nguyên đơn, không phải đất của bà M, bà A.

[3.3] Căn cứ vào Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 63/2013/QĐST-DS ngày 06/6/2013 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh có đủ căn cứ xác định việc bà M mua lại đất tranh chấp từ ông Lê Thanh B đã được giải quyết xong bằng Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Trong đó có nội dung bà M, ông B xác định việc mua bán đất của hai bên thể hiện bằng giấy viết tay là vô hiệu, buộc ông B trả cho bà M 33 chỉ vàng 24K9999. Tại Biên bản hòa giải của UBND xã Tân Hội bà M cho rằng do ông B không trả vàng cho bà nên bà lấy lại đất là không có căn cứ pháp lý. Vào tháng 12/2019 bà M tự ý làm nhà tạm để ở trên

đất với lý do trên cũng không có căn cứ pháp lý, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn đối với phần đất tranh chấp.

[3.5] Tại phiên tòa, bà M, bà A cho rằng chỉ khi nào nguyên đơn là ông S trả cho hai bà số tiền giá trị đất theo giá định giá thì mới đồng ý di dời nhà đi để trả đất cho các nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận vì hai bà là người chiếm đất, ông S không phải là người mua bán đất với bà M trước đây và cũng không có nghĩa vụ gì khi giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán đất giữa bà M và ông B trước đây.

[3.6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ, cần chấp nhận. Căn cứ vào các Điều 160, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015 buộc bà M, bà A cùng có nghĩa vụ trả cho các nguyên đơn phần đất tranh chấp nêu trên; bà M, bà A cùng có nghĩa vụ tháo dỡ căn nhà tạm diện tích 84,4 m², có kết cấu cột bằng trụ xi măng, sàn lót ván, vách tôn, mái tôn trên đất tranh chấp để trả đất cho các nguyên đơn.

[4] Sơ đồ đo đạc ngày 21/6/2020 của Công ty TNHH một thành viên đo đạc bản đồ B An (nay là Công ty TNHH một thành viên địa chính Việt) được đính kèm bản án và là phần không tách rời của bản án.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá tổng cộng là 14.000.000 đồng: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận nên bà M, bà A phải chịu toàn bộ với số tiền là 14.000.000 đồng. Ông S đã nộp và chi phí xong nên bà M, bà A có nghĩa vụ trả lại cho ông S là phù hợp với quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, M, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Bà M, bà Anh phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Các nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 160, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 203 của Luật đất đai năm 2003; các Điều 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh S, ông Lê Văn H, ông Lê Văn B, ông Lê Văn B, bà Lê Thị N đối với bà Nguyễn Thị M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị M, bà Bùi Thị A cùng có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Thanh S, ông Lê Văn H, ông Lê Văn B, ông Lê Văn B, bà Lê Thị N phần đất diện tích đo đạc thực tế là 271,4 m² thuộc một phần thửa 119 tờ bản đồ 73, có tứ cận: Đông giáp đường 785; Tây, Nam và Bắc đều giáp phần còn lại của thửa 119 tờ bản đồ 73; đất tọa lạc tại ấp Hội Thạnh, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo Sơ đồ đo đạc ngày 21/6/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên đo đạc bản đồ Bình An (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên địa chính Việt).

Buộc bà Nguyễn Thị M, bà Bùi Thị A cùng có nghĩa vụ tháo dỡ căn nhà tạm diện tích 84,4 m², có kết cấu cột bằng trụ xi măng, sàn lót ván, vách tôn, mái tôn mà bà Nguyễn Thị M đã làm trên phần đất trên để trả đất cho ông Lê Thanh S, ông Lê Văn H, ông Lê Văn B, bà Lê Thị N.

2. Sơ đồ đo đạc ngày 21/6/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên đo đạc bản đồ Bình An (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên địa chính Việt) được đính kèm bản án và là phần không tách rời của bản án này.

3. Về chi phí đo đạc, định giá: Bà Nguyễn Thị M, bà Bùi Thị A cùng có nghĩa vụ trả cho ông Lê Thanh S số tiền 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng.

Kể từ ngày ông Lê Thanh S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị M, bà Bùi Thị A không thi hành số tiền trên, thì hàng tháng bà Nguyễn Thị M, bà Bùi Thị A còn phải trả cho ông Lê Thanh S số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị M, bà Bùi Thị A phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Thanh S, ông Lê Văn H, ông Lê Văn H, ông Lê Văn B, bà Lê Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông Lê Văn H, ông Lê Văn H, ông Lê Văn B, bà Lê Thị N 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0000651 ngày 19/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Nguyễn Thành Chung