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

Bản án số: 151/2024/DS-ST
Ngày: 30 - 7 - 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 TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Lan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thay;

2. Ông Bùi Duy Thấm.

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

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

Ngày 30 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 391/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2023 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 183/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Hoàng Minh C**, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ 4, ấp H, xã Đ, huyện Tân Châu, Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Lê Phước Y**, sinh năm 1995; địa chỉ: số 57 khu phố L, phường N, thành phố Tây Ninh, Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 29/9/2023); có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Bùi Ngọc T**, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ 4, ấp H, xã Đ, huyện Tân Châu, Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn: Ông **Vương Sơn H**– là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ 11, khu phố 1, phường H, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.2. Bà **Vũ Thị H1**, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ 4, ấp H, xã Đ, huyện Tân Châu, Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/9/2023 của nguyên đơn cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Phước Y trình bày:

Ông Hoàng Minh C là người quản lý và sử dụng hợp pháp thửa đất số 249 (nay là thừa 278), tờ bản đồ số 19 (nay là tờ 62); diện tích: 96,0 m² (theo bản đồ địa chính là: 131,8 m²), tọa lạc tại: Ấp H, xã Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo Giấy CNQSDĐ số: AB 087161; số vào sổ cấp GCN: H 00042 do UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27/12/2004 do ông C đứng tên.

Nguồn gốc phần đất là do cha mẹ ông C là ông Hoàng Bùi Ch và bà Nguyễn Thị G nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà C2 năm 1992. Sau đó, cùng năm 1992, do đất có hậu ngắn nên cha mẹ ông C nhận chuyển nhượng thêm mặt hậu chiều sâu 5 m x ngang khoảng 7,9 m của ông Bùi Ngọc T với giá 05 chỉ vàng 24 K. Việc chuyển nhượng diễn ra đã lâu nên hiện nay không còn lưu trữ giấy tờ chuyển nhượng. Thời điểm này, phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cha mẹ ông C xây nhà năm 1992, có sửa chữa năm 2002 và sinh sống ổn định đến nay. Năm 2004, ông C được cấp GCNQSD đất. Năm 2012 thì ông C xây tường kiên cố theo tường ranh đất cũ, ông T không phản đối hay ý kiến gì. Năm 2021, ông C có nhu cầu cấp đổi GCNQSD đất thì ông T tranh chấp phần mặt hậu khoảng 39,5 m^2.

Nay, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích 39,5 m^2 (ngang 7,9 dài 5m) thuộc một phần thửa 278, tờ bản 62 tọa lạc tại ấp H, xã Đ là của ông C.

Ngày 14/6/2024, ông C thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 35,5 m^2 thuộc một phần thửa 278, tờ bản 62 tọa lạc tại ấp H, xã Đ theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 26/12/2023.

Bị đơn – Ông Bùi Ngọc T trình bày:

Ông sử dụng thửa đất 255 từ năm 1985 do nhà nước cấp và ông khai phá thêm. Do không có điều kiện sử dụng nên ông giao thửa đất cho ông Bùi Ngọc T1 canh tác. Khoảng năm 1985, bà A có ở nhờ trên đất của ông và bà A lấy phần đất ở nhờ của ông rồi chuyển nhượng cho ông M. Ông M chuyển nhượng lại cho ông H3, ông H3 chuyển nhượng lại cho bà C2. Bà C2 chuyển nhượng lại cho ông Hoàng Bùi Ch phần đất ngang khoảng 03 m đến 04 m, dài khoảng 04 m, diện tích khoảng 16 m². Khoảng năm 1993, ông có chuyển nhượng cho ông Ch diện tích chiều sâu 5 m, ngang 4m là 20 m^2. Năm 2000, ông cho ông Ch mượn phần đất

chiều dài 15 m, chiều ngang 02 m để khoang giếng và làm nhà vệ sinh nhưng không làm giấy tờ. Năm 2019, ông có yêu cầu gia đình ông Ch trả lại phần đất đã mượn nhưng gia đình ông Ch không trả. Nay, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C. Ông đề nghị Tòa án buộc gia đình ông C trả lại diện tích đã lấn chiếm và đã mượn của ông là 39,5 m^2 theo sơ đồ hiện trạng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Vũ Thị H1 trình bày:

Bà là vợ của ông Bùi Ngọc T, bà thống nhất theo ý kiến của ông T, không trình bày ý kiến bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông có thuê nhà, đất của ông Hoàng Minh C (phần đất ông C đang tranh chấp với ông Bùi Ngọc T). Thuê từ tháng 7/2023, hai bên không làm hợp đồng thuê, giá thuê là 1.000.000 đồng/tháng, ông thuê để mở tiệm cắt tóc. Ông không có ý kiến, yêu cầu gì đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông C với ông T.

Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa:

Thống nhất theo ý kiến của ông Bùi Ngọc T. Yêu cầu của ông T về việc được công nhận phần diện tích đất 39,5 m^2 là có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh:

+ Về thủ tục 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, thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. 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 vụ án: Căn cứ Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, 157, 165 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 và lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh C đối với ông Bùi Ngọc T về tranh chấp quyền sử dụng đất. Ông C được quyền sử dụng diện tích 35,5 m^2 thuộc một phần thửa 278, tờ bản đồ số 62 theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất.

- Án phí, chi phí tố tụng đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Hoàng Minh C là nguyên đơn vắng mặt nhưng có mặt người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa; bà Vũ Thị H1, ông

Nguyễn Văn Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông C, bà H1, ông Đ.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Hoàng Minh C sử dụng thửa đất số 249, diện tích 96 m^2, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp ấp H, xã Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C đứng tên sử dụng năm 2004. Đến năm 2013, khi địa phương tiến hành đo lưới lại các phần đất thì đất ông C thửa mới là 278, diện tích là 131,8 m^2, tăng 35,8 m^2. Ông có tiến hành làm thủ tục cấp đổi sổ mới theo quy định thì ông Bùi Ngọc T không đồng ý ký giáp ranh đến nay ông vẫn không đổi sổ mới theo quy định. Ông Bùi Ngọc T cho rằng phần diện tích đất tăng lên của ông C là đất của ông, yêu cầu ông C trả lại phần đất trên.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Hoàng Minh C được Uỷ ban nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 249, tờ bản đồ 19, diện tích 96 m^2 tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận số H00042 ngày 27/12/2004, theo bản đồ địa chính năm 2013 là thửa 278, tờ bản đồ 62, diện tích 131,8 m^2.

Căn cứ sơ đồ hiện trạng ngày 26/12/2023 do Công ty TNHH đo đạc bản đồ thiết kế xây dựng HP thực hiện thì phần diện tích ông C tranh chấp là 38,7 m^2 gồm: phần diện tích 35,5 m^2 thuộc một phần thửa 278, tờ bản đồ 62 (gồm: 28,5 m^2 là thuộc giấy chứng nhận của ông C và phần diện tích 07 m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất và do ông Hoàng Minh C đang quản lý sử dụng); phần diện tích 3,2 m^2 thuộc một phần thửa đất số 263, tờ bản đồ số 32 (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) do ông Bùi Ngọc T, bà Vũ Thị H1 kê khai, đăng ký chủ sử dụng nên ông C thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu được công nhận sử dụng phần diện tích 35.5 m^2.

Ông Bùi Ngọc T trình bày vào năm 2000, ông cho ông Hoàng Bùi Ch mượn phần đất chiều dài 15 m, chiều ngang 02 m giáp với phần đất của ông Ch để gia đình ông Ch khoan giếng và làm nhà vệ sinh nhưng không làm giấy tờ. Căn cứ Công văn số: 1816/UBND, ngày 28/5/2024 của UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh thì diện tích 07 m^2 này thuộc một phần thửa 1434 tờ bản đồ số 6, diện tích 157.240 m^2 (theo bản đồ 299) chưa ai đăng ký và tương ứng với thửa 249, tờ bản đồ 19, diện tích 96 m^2 (theo bản đồ 2000) do ông Hoàng Minh C đăng ký và ông Hoàng Minh C được UBND huyện Tân Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/12/2004. Ông T cho rằng phần diện tích tranh chấp là của ông và gia

đình ông C lấn chiếm, mượn đất của ông và ông yêu cầu ông C trả lại phần đất trên là không có cơ sở.

[4] Từ những phân tích trên xác định, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất diện tích 35,5 m^2.

[5] Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận thống nhất được phần đất diện tích 3,2 m^2, thuộc một phần thửa đất số 263, tờ bản đồ số 32 (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) do ông Bùi Ngọc T, bà Vũ Thị H1 kê khai, đăng ký chủ sử dụng. Qua đó, ông Hoàng Minh C sẽ được quản lý, sử dụng phần đất này và có nghĩa vụ trả giá trị sử dụng đất cho ông Bùi Ngọc T, bà Vũ Thị H1 số tiền l0.336.000 đồng. Sự thỏa thuận này của các đương sự là tự nguyện, đúng theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về án phí: Ông Hoàng Minh C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Do ông Bùi Ngọc T là người cao tuổi nên ông T được miễn tiền án phí sơ thẩm theo quy định tại 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.

[7] Về các chi phí tố tụng khác: Chi phí định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng; chi phí đo đạc là 22.000.000 đồng do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận; giữa nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận được phần diện tích 3,2 m^2 đang tranh chấp nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu ½ chi phí này. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ½ chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ trên là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 144, 147, 165, 228 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 và lệ phí Tòa án:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh C đối với ông Bùi Ngọc T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ông Hoàng Minh C được quyền sử dụng phần đất diện tích 35,5 $m^{2,}$ thửa 278, tờ bản đồ số 62 và diện tích 3,2 m^2, thuộc một phần thửa đất số 263, tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận cụ thể như sau:

- Diện tích 35,5 $m^{2,}$ thửa 278, tờ bản đồ số 62:

+ Diện tích 28,5 m^2 có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 278 dài 1,5 m và thửa 278 dài 5,75 m (cạnh chữ L); hướng Tây giáp thửa 263 dài 7,31 m; hướng Nam

giáp thửa 278 dài 1,45 m và thửa 278 dài 11,29 m (9,22 m + 2,07 m); hướng Bắc giáp thửa 278 dài 13,02 m (10,96 m + 2, 06 m).

- Diện tích 07 m^2 có tứ cận: Hướng Đông giáp đường 785 nhựa dài 1,5 m; hướng Tây giáp thửa 278 dài 1,5 m; hướng Nam giáp thửa 278 dài 4,72 m; hướng Bắc giáp thửa 278 dài 4,66 m.

- Diện tích 3,2 m^2 đất số 263, tờ bản đồ số 32 có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 278 dài 7,31 n; hướng Tây giáp thửa 263 dài 7,31 m; hướng Nam giáp thửa 263 dài 0,55 m; hướng Bắc giáp thửa 263 dài 0,31 m.

Có sơ đồ kèm theo.

Ông Hoàng Minh C có quyền và nghĩa vụ yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2/ Ông Hoàng Minh C có nghĩa vụ thanh toán tiền giá trị sử dụng phần đất diện tích 3,2 m^2 cho ông Bùi Ngọc T, bà Vũ Thị H1 số tiền là 10.336.000 (mười triệu ba trăm ba mươi sáu nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Bùi Ngọc T, bà Vũ Thị H1 cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Hoàng Minh C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/ Về án phí, các chi phí tố tụng khác:

3.1/ Về án phí: Ông Bùi Ngọc T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Ông Hoàng Minh C phải chịu 516.800 (năm trăm mười sáu nghìn tám trăm) đồng tiền án phí sơ thẩm; Khấu trừ vào số tiền 1.250.000 (một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp theo biên lai thu số 0008670 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Như vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả lại cho ông Hoàng Minh C số tiền 733.200 (bảy trăm ba mươi ba nghìn hai trăm) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm còn lại.

3.2/ Các chi phí tố tụng khác:

Về chi phí đo đạc, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc: Ông Hoàng Minh C, ông Bùi Ngọc T mỗi người phải chịu là 13.000.000 (mười ba triệu) đồng. Do ông C đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong nên ông Bùi Ngọc T có nghĩa vụ trả lại cho ông Hoàng Minh C số tiền 13.000.000 (mười ba triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Hoàng Minh C cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Bùi Ngọc T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/ 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 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/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND Tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.Tân Châu;
- THADS Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, tập án.

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

(đã ký)

Phạm Thị Xuân Lan