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

Bản án số: 103/2023/DS-ST
Ngày: 21-8-2023
"Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân Quỳnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh Văn

Bà Trần Ánh Nhạn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Bình Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*** Bà Đặng Ngô Anh Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu xét xử công khai sơ thẩm vụ án thụ lý số 12/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2023 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 111/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Quách Nhơn A, sinh năm: 1973. Địa chỉ: số D, Nguyễn Văn S, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Nơi cư trú hiện tại: Chung cư EMERALG, số B, đường N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đặng Văn K, sinh năm: 1970. Địa chỉ: ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đặng Tấn L, sinh năm: 1975. Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lương Mỹ L1, sinh năm: 1977. Địa chỉ: số K, đường C, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Nơi cư trú hiện tại Chung cư EMERALG, số B, đường N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Quách Nhơn A *trình bày:* Theo đơn khởi kiện ông yêu cầu ông Đặng Văn K có nghĩa vụ trả lại cho ông cùng vợ ông là bà Lương Mỹ L1 phần đất có

diện tích 1241,2 m^2, thuộc thửa đất số 188, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Đất do ông và vợ ông đứng tên, được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21-02-2013, số vào sổ cấp GCN CH02011(CN).

Sau khi có kết quả đo đạc ông rút 01 phần yêu cầu khởi kiện với diện tích 97,1 m^2, diện tích còn lại ông yêu cầu là 1144,1 m^2 (do trừ diện tích tăng và diện tích giảm trên thực tế so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Nguồn gốc đất là do cha vợ ông (ông Lương Xuân P) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D năm 2010, tổng diện tích nhận chuyển nhượng khoảng 6000 m^2, trong đó có phần đất tranh chấp.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P cho người tên T thuê để trồng cỏ nuôi bò. Nhưng đất do đất rộng nên ông P không xác định được ranh. Sau này ông P và ông mới biết người thuê đất không có sử dụng phần đất tranh chấp từ khi ông P nhận chuyển nhượng đất cho đến hiện tại. Trên thực tế, đất do ông Đặng Văn K quản lý sử dụng.

Đến năm 2013, ông Phước t cho vợ chồng ông toàn bộ diện tích khoảng 6000 m^2 nói trên, vợ chồng ông không trực tiếp quản lý sử dụng mà tiếp tục giao cho người thuê đất là ông T. Tuy nhiên, ông T cũng không có sử dụng diện tích 1241,2 m^2 mà chỉ sử dụng phần còn lại trong diện tích 6000 m^2.

Năm 2020, vợ chồng ông chuyển nhượng toàn bộ đất cho người khác, lúc này vợ chồng ông mới phát hiện trong tổng diện tích 6000 m^2 có phần 1241,2 m^2 ông K đang quản lý sử dụng. Ông có gặp ông K và yêu cầu giao vợ chồng ông số tiền 350.000.000 đồng, vợ chồng ông sẽ sang nhượng lại đất cho ông K nhưng ông K không chấp nhận. Từ đó, vợ chồng ông không chuyển nhượng được phần đang tranh chấp, chỉ chuyển nhượng được phần còn lại và khởi kiện ông K cho đến nay.

Vì vậy ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đặng Văn K giao trả lại cho vợ chồng ông phần diện tích 1144,1 m^2 nói trên.

Đối với cây cao su ông K đã trồng trên đất, ông đồng ý trả lại cho ông K với giá bằng giá hội đồng định giá đã định (34.400.000 đồng) và ông được quyền sở hữu các cây cao su này.

Bị đơn ông Đặng Văn K *cùng người đại diện theo ủy quyền của ông* K *là ông* Đặng Tấn L *trình bày:* Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Đặng Văn T1. Sau đó, ông T1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị M không rõ thời gian nào, có làm giấy nhưng bị thất lạc. Đến ngày 12-02-1998, bà M làm giấy tay đồ đất (là hình thức chuyển nhượng đất có điều kiện) cho ông K diện tích đất 01 công, không có đo đạc cụ thể. Nội dung Giấy đồ đất ghi *"chị ba* M *có diện tích đất là 01 công, chị cho anh* Đặng Văn K *đồ 5 chỉ vàng 24K, thời gian 10 năm từ 1998 đến năm 2008. Nếu chị có vàng trả lại cho anh* Đặng Văn K *thì chị làm, còn nếu chị không có thì kể như đứt".*

Bà M giao đất cho ông K quản lý, sử dụng từ ngày 12-02-1998, khi giao đất bà M và ông T1 có chỉ ranh đất giao cho ông K sử dụng, xung quanh đất ông K có cắm các trụ xi măng để làm ranh, lâu ngày các trụ không còn. Thời gian đầu ông K trồng đồ hàng bông, đến năm 2010 ông K trồng cây cao su cho đến nay.

Gần đây, ông K mới biết ông T1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D, ông D chuyển nhượng cho ông P và ông Phước t cho vợ chồng ông A phần diện tích đất trên.

Khi ông D chuyển nhượng đất thì ông D có nói với ông A là diện tích còn lại 01 công là của ông K. Ông D có kêu ông K đưa cho ông D 3.000.000 đồng để làm phí sang tên đất cho ông K, nhưng do ông K không có tiền nên chưa sang tên được. Phần ông A khi nhận chuyển nhượng đất cũng biết rõ ông K là người đang dụng đất, ông A có yêu cầu ông K phải trả số tiền 300.000.000 đồng thì ông A mới sang tên giấy đất cho ông K đứng tên nhưng ông K không đồng ý.

Nay ông K không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của ông A. Đồng thời, ông K có đơn phản tố, yêu cầu công nhận diện tích đất 1241,2 m^2 (đo đạc thực tế 1144,1 m^2) cho ông K được quyền sử dụng. Vì đất ông K đã sử dụng ổn định từ năm 1998 cho đến nay. Trong đó có khoảng thời gian từ năm 2014 đến nay ông K trồng cây cao su trên đất và không có tranh chấp cho đến khi ông A có đơn khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Mỹ L1 *trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Quách Nhơn A và không có ý kiến gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 217, 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự; các điều 3, 95, 101, 166 và 170 của Luật Đất đai: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quách Nhơn A. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Văn K. Công nhận cho ông Đặng Văn K được quyền sử phần đất có diện tích 1144,1 m^2, thuộc thửa đất số 188, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh, được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21-02-2013 cho ông Quách Nhơn A và bà Lương Mỹ L1 đứng tên.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Quách Nhơn A với diện tích 97,1 m^2, thuộc 01 phần thửa đất số 188, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Quách Nhơn A rút đơn yêu cầu khởi kiện với diện tích 97,1 m^2, thuộc 01 phần thửa đất số 188, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của ông A là phù hợp với các điều 217, 218 và 219 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lương Mỹ L1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp với khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp:

Phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là 1.208,2 m^2. So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1241,2 m^2: Diện tích giảm 55 m^2 do thửa 169 sử dụng, giảm 35 m^2 do thửa 150 sử dụng, giảm 6,6 m^2 do thửa 196 sử dụng, tổng cộng giảm 97,1 m^2; diện tích tăng 64,1 m^2 do sử dụng thửa 931.

Các đương sự thống nhất giải quyết theo diện tích còn lại (sau khi trừ diện tích tăng và diện tích giảm) là 1144,1 m^2, thuộc thửa đất số 188, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông A và vợ là bà L1 đứng tên, được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 21-02-2013, số vào sổ cấp GCN CH02011(CN), diện tích được cấp 1241,2 m^2.

Giá đất 1144,1 m^2 x 300.000 đồng/m^2 = 343.230.000 đồng. Trên đất có 86 cây cao su 09 năm tuổi có giá 400.000 đồng/cây x 86 cây = 34.400.000 đồng.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Quách Nhơn A, thấy rằng:

[2.2.1] Qua xác minh, thu thập chứng cứ thể hiện: Ngày 20-01-1993. Cụ Đặng Văn T1 (sinh năm 1934, đã chết) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 8855 m^2 (trong đó có phần đất tranh chấp). Ngày 10-12-2008, cụ T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H, ông D và bà H được cấp giấy đất ngày 12-01-2009. Ngày 29-7-2010, ông D và bà H chuyển nhượng cho ông Lương Xuân P và bà Trịnh Thị Ngọc M1, ông P và bà M1 được cấp giấy đất ngày 16-11-2010. Ngày 08-10-2012, ông P và bà Mai t1 cho ông A và bà L1, ông A và bà L1 được cấp giấy đất ngày 21-02-2013.

[2.2.2] Dù diện tích 1241,2 m^2 đất đã được chuyển qua cho nhiều người với các khoảng thời gian khác nhau. Nhưng từ năm 1998 cho đến khi ông A khởi kiện ông K, được Ủy ban nhân dân xã T hòa giải vào ngày 16-4-2021 thì ông K là người trực tiếp sử dụng đất và không có tranh chấp. Lần lượt qua các chủ sử dụng đất (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là cụ T1, vợ chồng ông D, vợ chồng ông P và vợ chồng ông A; kể cả bà M là người cho rằng đã mua đất của cụ T1 nhưng không còn giấy tờ đều không người nào trực tiếp quản lý sử dụng đất. Thậm chí, khi được tặng cho quyền sử dụng đất, ông A cũng không biết là đã được tặng có cho thửa đất này. Đến khi ông A kiểm tra lại đất để chuyển nhượng cho người khác mới phát hiện có phần đất tranh chấp này.

[2.2.3] Từ đó cho thấy, các chủ đất trước đây và cho đến hiện tại là vợ chồng ông A không ai có nhu cầu sử dụng đất mà người có nhu cầu sử dụng đất trên thực tế là ông K. Ông K đã sử dụng ổn định lâu dài từ năm 1998 cho đến nay và trồng cây lâu năm trên đất. Căn cứ vào các điều 1 và 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 quy định, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý, Nhà nước giao đất cho cá nhân có nhu cầu sử dụng đất, tùy từng loại đất theo đúng mục đích sử dụng đất tương ứng. Từ đó, không đủ căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất cho ông A và bà L1 đối với phần diện tích 1144,1 m^2 theo quy định tại Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005. Do đó, Hội đồng xét xử cần không chấp nhận yêu cầu của ông A là phù hợp với các điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của ông Đặng Văn K thấy rằng: Như nhận định trên thì ông K đã sử dụng ổn định lâu dài từ năm 1998 cho đến năm 2012, đã trồng cây lâu năm trên đất và không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K, công nhận cho ông K được quyền tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 1144,1 m^2 là phù hợp. Việc ông K không làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đã vi phạm quy định tại Điều 170 của Luật Đất đai về nghĩa vụ của người sử dụng đất. Tuy nhiên, trong trường hợp này việc vi phạm của ông K không làm ảnh hưởng đến việc xác lập quyền sử dụng đất cho ông K. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K là có cơ sở theo quy định tại các điều 99, 100, 166 của Luật Đất đai.

[3] Như vậy, toàn bộ đề xuất của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu là có căn cứ, Hội đồng xét xử cần ghi nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Ông A và bà L1 phải chịu 300.000 đồng án phí.

[5] Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Ông A và bà L1 phải chịu 15.100.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 217, 218, 219 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự; các điều 1 và 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 99, 100, 166 và 170 của Luật Đất đai năm 2013; điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Nhơn A.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Văn K.

Công nhận cho ông Đặng Văn K được quyền quản lý, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với phần đất có diện tích 1144,1 m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 188, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Quách Nhơn A và bà Lương Mỹ L1 đứng tên, được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện G cấp ngày 21-02-2013, số vào sổ cấp GCN CH02011(CN).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Quách Nhơn A với diện tích 97,1 m^2, thuộc 01 phần thửa đất số 188, có thông tin về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như Mục 2 của phần quyết định đã nêu.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Quách Nhơn A và bà Lương Mỹ L1 phải chịu 300.000 đồng. Ghi nhận ông A đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0025125 ngày 16-02-2023 nên được khấu trừ. Ông A và bà L1 đã nộp đủ tiền án phí. Hoàn trả ông K 300.000 đồng tiềm tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0025686 ngày 14-7-2023. Tất cả các biên lai thu đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Ông A và bà L1 phải chịu 15.100.000 đồng. Ghi nhận ông A đã nộp tạm ứng số tiền này nên được khấu trừ. Ông A và bà L1 đã nộp đủ các khoản chi phí.

6. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục điều chỉnh biến động đất đai, để ông Đặng Văn Kìa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo như phần quyết định đã tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã (phường) nơi cư trú.

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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- CC THADS huyện Gò Dầu;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Thị Vân Quỳnh