

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRẢNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 21/2024/DS-ST
Ngày 29-5-2024
V/v tranh chấp sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Như Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Văn Hùng;

Ông Ngô Minh Lý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Quyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 123/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2024/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1953; địa chỉ: ấp S, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Thanh Đ, sinh năm 1960; địa chỉ: khu phố T, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh - có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh- có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1947, địa chỉ: Tổ B, khu phố B, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh -Vắng mặt có đơn xin.

- Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp S, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh -Vắng mặt có đơn xin.

- Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp S, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh -Vắng mặt có đơn xin.

- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh- Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện nguyên đơn- bà Nguyễn Thị L1, ông Phạm Thanh Đ trình bày:

Mẹ bà L là cụ Đỗ Thị D1 có đứng tên phần đất diện tích 13.925m², gồm các thửa: 840, 804, 803, 802, 801, 849, 847, 843, 846, 845, 844, 842, 841, 1674, tờ bản đồ K7, tờ bản đồ K6, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01973 QSDĐ/I, do UBND huyện T cấp ngày 16-8-1993. Sau khi điều chỉnh, diện tích còn lại là 3.759m², thửa 317, tờ bản đồ 52. Đất tọa lạc tại ấp S, xã Đ. Bà L có phần đất là thửa 299 liền kề với đất của cụ D1.

Bà L được biết giấy đất của bà bị thiếu diện tích. Đó chính là một phần thửa 317 mà bà H đứng tên. Phần đất này do vợ chồng bà khai phá và sử dụng từ trước đến nay không ai tranh chấp. Thửa 299 liền kề vợ chồng bà trồng cao su đã thu hoạch hết chu kỳ và đã thanh lý bán cây xong. Cụ D1 từ trước đến nay không sử dụng, bà H và bà K cũng không sử dụng phần đất này. Ranh đất của vợ chồng bà và đất của cụ D1 ngoài đầu là trụ rào bê tông có xây chân móng và rào kẽm theo ranh phía bà K đang sử dụng.

Tại đơn khởi kiện bà L yêu cầu bà H trả lại quyền sử dụng đất diện tích 844m², một phần thửa 317, tờ bản đồ 52, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Ngày 08-3-2024 bà có đơn xin rút lại 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 214,6m², một phần thửa 317, tờ bản đồ 52, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Bà chỉ yêu cầu bà H trả lại phần đất 629,4m², trong thửa 317, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp nguồn gốc đất là do mẹ bà là cụ Đỗ Thị D1 (đã chết) khai phá mà có. Từ trước đến nay do bà L quản lý sử dụng trồng cao su nhưng cụ thể sử dụng từ năm nào thì bà không biết. Bà L sử dụng đất từ lúc mẹ bà là cụ D1 còn sống nhưng mẹ bà không tranh chấp hay ngăn cản gì cả vì bà L nói mượn đất của mẹ bà để trồng cao su và cho tiền mẹ bà xài nên không tranh chấp gì.

Việc cụ D1 nói cho bà L mượn đất trồng cao su vì là mẹ con nên không có làm giấy cũng không có chứng gì chứng minh, cũng không ai khác chứng kiến việc thỏa thuận cho mượn này. Giữa đất của bà L và đất cụ D1 có hàng rào; hàng rào do bà L làm hàng rào từ năm 2018, bà có ngăn cản nhưng không có làm đơn tranh chấp ra UBND xã Đ hay nơi nào khác. Khi cụ D1 làm thủ tục cho tặng quyền sử dụng đất cho bà, bà có nhờ cán bộ địa chính, nhưng có đo không bà không biết.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu bà trả lại quyền sử dụng đất diện tích 629,4m², một phần thửa 317, tờ bản đồ 52, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, do phần đất này mẹ bà là cụ D1 cho tặng bà và bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị K trình bày thể hiện trong hồ sơ: Không tranh chấp hay có ý kiến gì trong vụ án cả.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông C trình bày ý kiến thể hiện trong hồ sơ: Ông là chồng của bà H, tài sản tranh chấp là tài sản riêng của bà H được nhận tặng cho từ cụ D1. Ông giao quyền quyết định cho vợ ông là bà H.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

+ Việc giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 158, 166, 236 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 170 và 203 Luật Đất đai năm 2013.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bà Nguyễn Thị H.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng phần đất diện tích 629,4m² nằm trong thửa 317, tờ bản đồ số 52 tại ấp S, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

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, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị K vắng mặt có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà D, bà K, bà X theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện bà L yêu cầu bà H trả lại quyền sử dụng đất diện tích 844m², một phần thửa 317, tờ bản đồ 52, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Ngày 08-3-2024 bà có đơn xin rút lại 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 214,6m², một phần thửa 317, tờ bản đồ 52, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Bà chỉ yêu cầu bà H trả lại phần đất 629,4m², trong thửa 317, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà L không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự do đó Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về nội dung:

[3.1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ có diện tích cụ thể như sau: 629,4m², trong thửa 317, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Đất do bà Nguyễn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10-10-2017. Hiện do bà L đang quản lý, sử dụng.

Các tài sản gắn liền với đất: hàng rào xây tô cao 0,5m, trụ xi măng giăng kèm gai dài 17,8m do bà L xây dựng.

[3.2] Xét yêu cầu của đương sự nhận thấy:

Về nguồn gốc đất: Qua làm việc và xác minh người làm chứng xác định, nguồn gốc phần đất mà bà L và bà H tranh chấp là của ông bà ngoại bà L và bà H là cụ Đỗ Văn T và cụ Nguyễn Thị K1 để lại. Tuy nhiên, hiện trạng đất trước đây là rừng chồi, do bà L và chồng là ông Đoàn Thanh H1 khai phá và sử dụng canh tác trồng trọt từ trước năm 1975 đến nay. Bà H cho rằng phần đất này do cụ D1 cho bà L mượn để trồng cây cao su nhưng bà H lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, bà H cũng xác định phần đất trên do bà L sử dụng sử dụng từ trước đến nay, hiện giữa hai phần đất đã có ranh đất rõ ràng. Khi bà L làm hàng rào cụ D1 và các đương sự không ai tranh chấp hay phản đối gì. Hơn nữa, khi làm thủ tục điều chỉnh tăng diện tích và làm thủ tục cho tặng quyền sử dụng đất thì bà H không có nhờ cán bộ địa chính đo đạc xác định diện tích thực tế sử dụng mà chỉ làm thủ tục trên giấy tờ. Do đó, không xác định được việc bà L đang quản lý sử dụng phần đất tăng diện tích điều chỉnh cho cụ D1 và cho tặng bà H.

Từ những phân tích nêu trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu bà H trả lại quyền sử dụng đất diện tích 629,4m², trong thửa 317, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa 317 dài 11,2m;

Hướng Tây giáp đất ông C1 (thửa 312) dài 17,85m;

Hướng Nam giáp đất thửa 317 dài 42,3m;

Hướng Bắc giáp đất bà L (thửa 491) dài 45,02m.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 8.000.000 (Tám triệu) đồng, bà L đã nộp đủ. Do yêu cầu của bà L được chấp nhận nên bà H phải chịu số tiền này. Bà H có nghĩa vụ phải trả lại cho bà L số tiền 8.000.000 đồng theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí:

- Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của bà L được chấp nhận. Tuy nhiên, bà H thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 12, 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 158, 166, 236 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 170 và 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 165, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết

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 và lệ phí Tòa án.

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND TX. Trảng Bàng;
- Chi cục THADS TX. Trảng Bàng;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Hà Như Thủy

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị H.

Bà Nguyễn Thị L được quyền sử phần đất diện tích diện tích 629,4m², loại đất CLN, trong thửa 317, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận:

- Hướng Đông giáp thửa 317 dài 11,2m;
 - Hướng Tây giáp đất ông C1 (thửa 312) dài 17,85m;
 - Hướng Nam giáp đất thửa 317 dài 42,3m;
 - Hướng Bắc giáp đất bà L (thửa 491) dài 45,02m.
- (có sơ đồ kèm theo)

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07484 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 10 tháng 10 năm 2017, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L theo quyết định của bản án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đối với phần đất diện tích 214,6m², một phần thửa 317, tờ bản đồ 52, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

3. Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 8.000.000 (Tám triệu) đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. 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.

6. Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết, được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

