

**TOÀ 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: 47/2023/DS-ST.
Ngày 07-8-2023
V/v: “tranh chấp quyền sử
dụng đất, yêu cầu hủy một
phần giấy CNQSDĐ”.

**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 Cao Hoài Hiêm;

Ông Tạ Kỳ Trung.

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã
Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Thương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng
Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 62/2023/TLST-DS
ngày 29 tháng 3 năm 2021 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu
hủy một phần giấy CNQSDĐ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
53/2023/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1950; địa chỉ: Ấp P, xã P, thị
xã T, tỉnh Tây Ninh- có mặt;

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: luật sư Trần Tố T-
Văn phòng luật sư Trần Minh T1, thuộc đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh- có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T2 (T3), sinh năm 1963- có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Hoài P, sinh năm 1965- vắng mặt;

Bà T2, ông P địa chỉ: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1964, địa chỉ: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây
Ninh- có mặt.

- Anh Nguyễn Nhựt D, sinh năm 1998, địa chỉ: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh
Tây Ninh- vắng mặt có đơn xin.

- Ngân hàng N (A), địa chỉ: số B L, quận B, Thành phố Hà Nội. Người
đại diện hợp pháp: ông Lê Thành D1 – chức vụ: Giám đốc A chi nhánh thị xã T,
Tây Ninh (đại diện theo ủy quyền)- vắng mặt có đơn xin.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ông và bà T2 (T3) không có bà con dòng họ gì cả, chỉ quen biết do ở chung xóm với nhà ông P chồng bà T3. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là năm 1978 do ông và cô bà Võ Thị S (đã chết) đi khai phá mà có. Ban đầu chỉ canh tác làm ruộng, đến năm 1985 thì vợ chồng cất nhà ra riêng ở trên đất, ban đầu chỉ cất nhà tranh ở, đến năm 2000 thì xây nhà tường ở đến nay. Trong quá trình sử dụng bà T2, ông P không có sử dụng phần đất tranh chấp lần nào. Đến năm 1993 khi nhà nước kêu gọi người dân đi kê khai đăng ký đất thì vợ chồng ông đi làm thuê không có nhà, bà T2 (T3) đi kê khai đăng ký đất của mình và đăng ký luôn phần đất ông đang quản lý sử dụng.

Đến năm nào ông không nhớ, ông đi kê khai đăng ký để được cấp giấy đất thì được thông báo phần đất này đã được bà T2 (T3) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, năm nào ông không nhớ ông P, bà T3 đi khởi kiện ông và bà S1, khi đó Tòa án đã tách ra giải quyết 02 vụ án riêng, vụ án của bà S1 đã giải quyết xong, riêng phần của ông không biết lý do vì sao không giải quyết. Đến năm 2017 ông có nộp đơn khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND huyện T nhưng UBND huyện không có văn bản trả lời, nên ông khởi kiện tại Tòa án.

Nay ông yêu cầu bà T2 (T), ông P trả lại ông quyền sử dụng đất diện tích 3.983m² thửa 80, 89, 90, 92, tờ bản đồ số 14 (BĐ 2005) tọa lạc ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00159QSDĐ/I5 do UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị T2 (T3) ngày 26-4-1994.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn, luật sư Trần Tổ T trình bày: Phần đất tranh chấp là do ông B khai phá mà có; ông đã sử dụng ổn định lâu dài nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B.

Theo lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn bà Nguyễn Thị T2 (T3) trình bày:

Bà và ông B, bà Đ không có bà con dòng họ gì cả, chỉ quen biết do ở chung xóm. Phần đất ông B đang tranh chấp là của ông ngoại chồng bà là cụ Nguyễn Văn T4 (đã chết) khai phá. Bà nghe kể lại là vào khoảng năm 1978, cụ T4 cho cha ông Bèo canh tác sử dụng đất với mục đích nhường cơm sẻ áo. Đến năm 1988-1989 khi bà về làm dâu thì đã thấy vợ chồng ông B canh tác trên phần đất tranh chấp. Năm 1989 thì cụ T4 đi đăng ký và có giấy chứng nhận, đến năm 1994 thì vợ chồng bà mang giấy chứng nhận của cụ T4 lên đăng ký để đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay còn gọi là giấy đỏ. Do ông P không có giấy chứng minh nên bà đứng ra kê khai đăng ký và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp tên bà. Đến năm 1996 thì bà tranh chấp với bà S1, ông B nhưng Tòa án chỉ xét xử vụ bà S1, không có xử vụ ông B. Sau đó, do cuộc sống khó khăn nên không khởi kiện tiếp đến nay.

Nay bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện về việc trả lại quyền sử dụng

đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B, vì diện tích 3.983m² thửa 80, 89, 90, 92, tờ bản đồ số 14 (BĐ 2005) tọa lạc ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh là của ông nội chồng bà để lại và bà được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đ trình bày: bà là vợ ông B, bà có cùng ý kiến và nguyện vọng như ông B.

Theo lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Đ trình bày ý kiến: bà là vợ ông B, tôi có cùng ý kiến và nguyện vọng như ông B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoài P1 trình bày ý kiến thể hiện trong hồ sơ: không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Nhứt D trình bày thể hiện trong hồ sơ: anh là con ông B, anh giao toàn quyền quyết định cho cha là ông B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N chi nhánh thị xã T trình bày thể hiện trong hồ sơ: Hiện nay Ngân hàng đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T2 (Thần). Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp giữa ông B và bà T2 (T3).

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng:

- Về 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 đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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 gồm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ Điều 166, 236 Bộ luật dân sự năm 2015 Điều 166 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Hoài P.

Công nhận diện tích 3.983m² thửa 80, 89, 90, 92, tờ bản đồ số 14 (BĐ 2005) tọa lạc ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn B và bà Huỳnh Thị Đ.

Đồng thời, Kiến nghị UBND thị xã T, tỉnh Tây Ninh, thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00159QSDĐ/I5, ngày 26-4-1994 đã cấp cho bà Nguyễn Thị T2 (T3), để cấp cho ông Nguyễn Văn B và bà Huỳnh Thị Đ.

2. Về án phí: Bà bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Hoài P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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 anh D, đại diện ngân hàng N chi nhánh thị xã T vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; do đó căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án

[2] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện ông B yêu cầu được công nhận quyền sở hữu đối diện tích đất 3.701m², thuộc thửa 80, 90, 92 tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị T2 (T3). Ngày 11 tháng 6 năm 2021, nguyên đơn ông B có đơn khởi kiện bổ sung Ông B yêu cầu được công nhận quyền sở hữu đối diện tích đất 282m², thuộc thửa 89 tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị T2 (T3) đối với diện tích đất trên. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về nội dung:

[3.1] Phần đất các đương sự tranh chấp qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: diện tích là đất 3.983m² thửa 80, 89, 90, 92, tờ bản đồ số 14 (BĐ 2005) tọa lạc ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh do UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị T2 số 00159 QSDĐ/I5 ngày 26-4- 1994.

Trên đất có các tài sản của ông B, bà Đ gồm: 01 căn nhà tường 02 mặt vách gỗ, mái tole, nền gạch tàu diện tích 8m x 11,5m, xây dựng năm 2000; 01 căn nhà xây nền gạch tàu, vách gỗ, mái tole diện tích 3m x 6,8m, xây dựng năm 2000; 01 chuồng bò, nền xi măng, mái tole, diện tích 3m x 8,7m, xây dựng năm 2001; 01 mái hiên sau nhà, mái tole, cột xi măng, diện tích 6,5m x 3m; 01 nhà vệ sinh, xây tường, không có mái, diện tích 1,2m x 2m; 01 hồ nước, xây xi măng, diện tích 2m x 1,2m; 01 cây xoài 8 năm tuổi, đường kính 20cm, có trái; 19 cây mai; 13 cây mai trồng năm 2021; 03 cây bông trang; 11 cây dừa chưa có trái; 04 cây dừa có trái; 03 cây bình bác; 01 cây trầm vàng; 01 bụi chuối (16 cây); 01 cây tắc; 01 cây chùm ruột; 01 cây măng cầu; 02 bụi xương rồng; 01 cây trâm.

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

Về nguồn gốc đất, ông B cho rằng đất là do ông khai phá năm 1978; bà T3, ông P cho rằng đất là của ông ngoại ông P là cụ Nguyễn Văn T4 (đã chết) khai phá. Đến năm 1978 thì cụ T4 để cho cha ông Bèo canh tác sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông P có cung cấp bản pho to giấy chứng khoán của cụ T4 nhưng qua xác minh lại không xác định được phần đất trong giấy chứng khoán là phần đất ông B đang tranh chấp. Hơn nữa, các bên cũng đã xác định gia đình ông B đã sử dụng đất từ năm 1978 đến nay; trong khi đó bà T2 (T), ông P không có thời gian nào sử dụng đất. Bên cạnh đó, trong quá trình sử

dụng ông B đã trồng cây lâu năm và cất nhà kiên cố trên đất. Ông P, bà T3 sống cùng địa phương cho rằng đất của mình nhưng lại không tranh chấp hay ngăn cản gì. Việc ủy ban nhân dân huyện T (nay là UBND thị xã T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T2 (T3) khi bà không sử dụng đất mà ông B là người trực tiếp quản lý sử dụng đất lâu dài ổn định là không phù hợp theo quy định tại Điều 2 Luật đất đai năm 1993. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B về tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị T2 (T3).

Về yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00159QSDĐ/I5 do UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị T2 (T3) ngày 26-4-1994 của ông B, xét thấy không cần thiết phải hủy mà chỉ cần điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T2 (T3) lại cho phù hợp.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000 (bảy triệu) đồng, ông B đã nộp đủ. Do yêu cầu của ông B được chấp nhận nên ông P, bà T3 phải chịu số tiền này.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí:

- Ông P, bà T3 phải chịu 600.000 đồng án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 2, Luật đất đai 1993, Điều 166, 236 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166 Luật Đất đai 2013; Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị T2 (T3) và ông Nguyễn Hoài P.

Ông Nguyễn Văn B được quyền sử dụng phần đất diện tích đất 3.983m² thửa 80, 89, 90, 92, tờ bản đồ số 14 (BĐ 2005) tọa lạc ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận:

Hướng Đông giáp nương nước dài 39,98m + 24,91m + 1,2m + 20,34m;

Hướng Tây giáp đất ông C dài 9,56m + 2,96m + 21,8m + 7,84 + 18,18m + 4,08m + 3,06m + 13,76m + 11,48m;

Hướng Nam giáp đất ông T5 dài 36,41m;

Hướng Bắc giáp kênh ông Q dài 7,81m + 43,86m.

(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 00159QSDĐ/I5 do UBND huyện T (nay là UBND thị xã T) cấp cho bà Nguyễn Thị T2 (T3) ngày 26-4-1994, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nguyễn Văn B theo quyết định của bản án.

2. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: ông P, bà T3 có trách nhiệm trả lại cho ông B số tiền 7000.000 (bảy triệu) đồng.

3. Về Án phí:

- Bà T3, ông P chịu số tiền 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả ông B số tiền 2.250.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015251 ngày 29-3-2021 của chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Trảng Bàng

4. Báo cho đương sự có mặt tại phiên toà 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.

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 các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Trảng Bàng;
- Chi cục THADS thị xã Trảng Bàng;
- Lưu: Án văn, hồ sơ vụ án.

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

Hà Như Thủy