

Bản án số: 78/2024/DS-ST
Ngày: 30 tháng 9 năm 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 VĨNH CỬU, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Bá Diễn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Văn Nga
2. Bà Phan Thị Thu Thảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Quyết Tâm – Thư ký, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai: Ông Trần Thanh Tuất – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 và 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 108/2018/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 732/2024/QĐST-DS ngày 13/9/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1966. Nơi cư trú: Tổ A, Ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người được ủy quyền là chị Phạm Thị L, sinh năm 1985. Địa chỉ thường trú: Tổ A, khu phố B, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 27/02/2024).

- Bị đơn: Ông Ngô Văn T, sinh năm 1951. Nơi cư trú: Xóm H, ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T là chị Ngô Thị Hồng T1, sinh năm: 1986. Nơi cư trú: Xóm H, ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền

ngày 25/12/2018).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- + Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962
- + Anh Huỳnh Minh T2, sinh năm 1984
- + Anh Huỳnh Minh T3, sinh năm 1986
- + Anh Huỳnh Minh T4, sinh năm 1990

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, anh T3, anh T4 là anh Huỳnh Minh T2, sinh năm 1984. Cùng nơi cư trú: Ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2019).

Anh T2 vắng mặt. Chị L và Chị T1 có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị L trình bày:*

Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 02 (trước đây là thửa đất số 423, tờ bản đồ số 3) tọa lạc tại xã T, huyện V có nguồn gốc là do ông Huỳnh Văn M khai hoang, phục hóa từ năm 1990. Đến năm 1993, ông M có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này nên đã được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 076788 ngày 22/12/1993. Đến ngày 08/12/2005, ông M tặng cho ông C thửa đất này và được UBND xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai chứng thực vào ngày 13/12/2005. Sau đó, ông C đi đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp biên nhận hồ sơ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất số 7695/VPKD-QSDĐ ngày 13/12/2005 nhưng do diện tích đất có một ít chồng lấn với suối (đất công), cần phải xác minh thêm nên ông C chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên địa phương đã ghi trong “Sổ mục kê” thửa đất này thuộc quyền sử dụng của ông C.

Sau khi được ông M cho đất thì ông C quản lý sử dụng đất và trồng lúa. Sau đó do các con thì nhỏ, nhà thì ở xã T, công việc gia đình nhiều nên ông C không trồng lúa nữa mà để đất trống. Thấy vậy, ông T có đến nói với ông C để trồng thì cho ông T mượn canh tác, khi nào ông C muốn lấy lại đất thì nói ông T, ông T sẽ trả đất. Khi cho ông T mượn đất, vì tin tưởng nhau nên hai bên chỉ nói miệng chứ không lập thành văn bản. Do ở xa nên ông C cũng ít khi đến thăm đất. Thỉnh thoảng đến thăm đất thì ông C thấy cây tràm trên đất nên ông C nghĩ để cho cây tràm lớn lên, ông T thu hoạch xong thì ông C sẽ yêu cầu ông T trả lại đất cho ông C.

Cho đến năm 2018, khi thấy ông T cưa tràm trên đất bán xong rồi thì ông C yêu cầu ông T không được trồng tràm trên đất nữa để trả lại đất cho ông C nhưng ông T không những không trả lại đất mà còn tuyên bố đất này là của ông T nên hai bên xảy ra tranh chấp. ông C làm đơn gửi đến UBND xã T nhờ giải quyết, UBND xã T hoà giải không thành nên ông C đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/11/2018, ông C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Văn T phải trả cho ông C diện tích 7.122m² đất thuộc thửa số 99, tờ bản đồ số 02, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Nhưng sau đó, ông C thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Ông C yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Ngô Văn T phải trả lại cho ông C diện tích 3572,9m² đất thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 02, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất kiện đòi này được giới hạn bởi các điểm mốc 1,2, 3, 4, 5, 6, 6', 9', 10, 11', 12, 13, 1 thể hiện trên bản vẽ trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1295/2024 ngày 17/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V. Thửa đất đang tranh chấp hiện nay là đất trống nên ông C không yêu cầu gì đối với tài sản trên đất.

Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Ngô Thị Hồng T1 trình bày:*

Diện tích đất mà ông Huỳnh Văn C tranh chấp là của ông T, có nguồn gốc là do ông T tự khai phá từ năm 1982 và canh tác ổn định từ đó đến năm 2018, có nhiều người làm chứng. Hiện đất này đã thu hoạch tràm, đang để trống và ông T là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Đợt Nhà nước cho kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đồng loạt ở khu vực này vào năm 2005 thì ông T có kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất khác (thửa 297, thửa 356 cùng tờ bản đồ số 2, xã T), riêng diện tích đất ông C kiện đòi thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 2, xã T do ông T đăng ký sót nên ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2018, khi ông C tranh chấp thì ông T mới biết thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông M nên ông T làm đơn khiếu nại gửi UBND xã T nhưng cùng thời điểm đó, ông C cũng làm đơn tranh chấp đất gửi UBND xã T nên UBND xã T tiến hành hoà giải tranh chấp không thành, sau đó vụ việc được chuyển đến Tòa án giải quyết.

Như vậy việc ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp này là do nhầm lẫn. Không có việc ông T mượn đất của ông C để canh tác như ông C trình bày. Đồng thời, ông C cho rằng nguồn gốc diện tích 7.122m² thuộc thửa số 99, tờ bản đồ số 2, tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn M là anh ruột của ông C là không có cơ sở. Vì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà

UBND huyện V đã cấp cho Ông M ngày 22/12/1993 không có phần diện tích nào là 7.122 m². Như vậy việc ông C nói diện tích 7.122m² đất có nguồn gốc do ông M cho là không có căn cứ pháp lý. Giấy ủy quyền do ông M viết tay ghi ngày 8/12/2005 cho ông C đăng ký đổi sổ ghi các thửa có các diện tích 768m, 224m, 584m, 6216m, 420m, 421m, 422m, 428m phần tổng diện tích ghi là 7.792 m² đối chiếu toàn bộ các thửa đất của ông M đã được cấp năm 1993 theo quyết định số 1158 của UBND Huyện V không có thửa nào trùng diện tích theo giấy ủy quyền này nên không có căn cứ pháp lý để công nhận việc ủy quyền cho tặng và đăng ký quyền sử dụng đất. Như vậy Giấy biên nhận đăng ký của ông Huỳnh Văn C ngày 08/12/2005 diện tích 7.122m² thuộc thửa số 99, tờ bản đồ số 2 xã T ghi là do ông M cho trong giấy chứng nhận năm 1993 và giấy cho tặng năm 2005 cũng không có giá trị pháp lý. Vì như đã trình bày, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy cho tặng sai lệch diện tích. Do vậy ông T không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất như ông C yêu cầu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà H, anh T3, anh T4 và anh T2 trình bày:*

Ông Huỳnh Văn M và bà H là vợ chồng và có 03 người con gồm anh T3, anh T4, anh T5. Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai trước đây thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã T, huyện V là của ông Huỳnh Văn M, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này vào ngày 22/12/1993. Đến năm 2005, ông M đã tặng cho ông C thửa đất trên vào ngày 08/12/2005 và được UBND xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai chứng thực vào ngày 13/12/2005. Việc ông M cho thửa đất trên cho ông C thì bà H, ông T3, ông T4, ông T2 đều biết, đồng ý và không có ý kiến gì. Nay ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Ngô Văn T phải trả lại cho ông C diện tích 3.572,9m² thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai thì gia đình ông T2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C. Gia đình ông T2 không có tranh chấp, yêu cầu gì cho mình.

** Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Về chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Vụ án giải quyết không vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng giải quyết kéo dài nhiều năm nên cần rút kinh nghiệm.

- Về nội dung vụ án:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp theo hồ sơ địa chính thể hiện là của ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. sau đó ông M cho ông C bằng văn bản, có chứng thực của UBND xã T và ông C đã kê khai, đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền, được cấp biên nhận hồ sơ đăng ký thửa đất này, đồng thời trong sổ

mục kê của địa phương cũng thể hiện thửa đất số 99, tờ bản đồ số 02, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của ông C.

Bị đơn là ông T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh thửa đất này thuộc quyền sử dụng của ông T. Bản khai của những người làm chứng mà phía ông T đưa ra là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, chưa đủ cơ sở chứng minh thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T.

Như vậy yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc ông T phải trả lại quyền sử dụng 3.572,9m² đất như ông C yêu cầu. Do ông T đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất. Diện tích đất tranh chấp có địa chỉ tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 203 Luật đất đai 2013.

[2] Về tư cách đương sự:

Ông Huỳnh Văn C là người khởi kiện, ông Ngô Văn T là người bị kiện nên xác định ông C là nguyên đơn, ông T là bị đơn.

Đối với bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh Minh T2, ông Huỳnh Minh T3, ông Huỳnh Minh T4 là vợ, con của ông Huỳnh Văn M (đã chết) là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp và là người đã cho thửa đất này cho ông C nên Tòa án đưa bà H, ông T2, ông T3, ông T4 tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Ông C chỉ kiện một mình ông T nhưng Tòa án vẫn ban hành văn bản nêu rõ yêu cầu khởi kiện của ông C gửi hợp lệ cho vợ và các con của ông T, yêu cầu những người này nếu có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất tranh chấp thì đến Tòa án trình bày hoặc gửi văn bản nêu rõ ý kiến, yêu cầu của mình để Tòa án xem xét, giải quyết (thể hiện tại các bút lục trong hồ sơ vụ án từ 364 đến 372 và từ bút lục 315 đến 322). Nhưng hết thời hạn quy định và cho đến khi mở phiên tòa, những người này đều không có ý kiến trình bày. Đồng thời tại Biên bản làm việc ngày 20/8/2024 (bút lục 485), chị T1 là con đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày “Hiện nay đất đang tranh chấp do ba tôi (ông T) quản lý, sử dụng ngoài ra không còn ai khác”. Điều này phù hợp với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và lời khai của các đương sự tại phiên tòa thể hiện diện tích đất

tranh chấp là đất trống. Do vậy Toà án không đưa vợ và các con của ông T vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

[3] Về thủ tục tố tụng:

Anh T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đồng thời là đại diện ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án. Anh T2 vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn xin Toà án xét xử vắng nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về hiện trạng đất, tài sản trên đất tranh chấp:

Tuy thửa đất số 99, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã T có tổng diện tích là 3.886,9m² nhưng ông C chỉ tranh chấp 3.572,9m² nên Toà án chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của ông C (3.572,9m²).

- Về hiện trạng quyền sử dụng đất: Căn cứ bản vẽ theo trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1295/2024 ngày 17/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh V thì diện tích thực tế của thửa đất số 99, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai nguyên đơn yêu cầu giải quyết có diện tích là 3572,9 m² vị trí tranh chấp được giới hạn bởi các điểm (1,2, 3, 4, 5, 6, 6', 9', 10, 11', 12, 13, 1). Hiện nay phần đất tranh chấp do ông Ngô Văn T đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng ngoài ra không còn ai khác.

- Về tài sản gắn liền với đất: Căn cứ ý kiến trình bày của các đương sự; biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2024 của Tòa án thì phần đất đang tranh chấp là đất trống nên không giải quyết tài sản trên đất.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ thu thập tại hồ sơ thì thấy:

Theo văn bản số 922/VPĐK.VC-TTLT ngày 14/3/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh V và hồ sơ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn M thì nguồn gốc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 02 (theo bản đồ lập năm 2004) tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai được cấp từ thửa 423, tờ bản đồ số 03 (bản đồ lập năm 1993) tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất số thửa 423, tờ bản đồ số 03 (bản đồ lập năm 1993) tại xã T được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 076788 cho ông M ngày 22/12/1993. Theo bản đồ thành lập năm 2016 thì thửa đất số 99 được tách thành 02 thửa là thửa đất số 99 và thửa đất số 402. Tính đến thời điểm hiện tại, thửa đất 99 và thửa 402 tờ bản đồ số 2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 02 do ông Huỳnh Văn C đã đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có tên trong Sổ mục kê.

Theo văn bản số 374/VPĐK.VC-TTLT ngày 06/02/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh V cung cấp thông tin đối với giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số B 076788 cho ông Huỳnh Văn M ngày 22/12/1993, địa chỉ tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai thì nguồn gốc sử dụng đất do ông Huỳnh Văn M phục hóa năm 1990. Ngày 10/11/1993, ông M có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 358, 357, 356, 355, 354, 360, 361, 362, 363, 351, 353, 352, 402, 405, 406, 407, 408, 410, 411, 412, 413, 420, 421, 422, 423 cùng tờ bản đồ số 03 (Bản đồ lập năm 1993) xã T, huyện V (Bút lục số 427).

Theo biên bản xác minh ngày 10/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai đối với ông Lê Minh H1 nguyên cán bộ địa chính xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai thể hiện “Thời điểm ngày 08/12/2005, ông C đi làm thủ tục đăng ký kê khai để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Huỳnh Văn M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông M cho ông C sử dụng đất trước thời điểm năm 2004, theo Luật đất đai năm 2003, ông C muốn đăng ký lại phải làm giấy tặng cho đất nên ông M mới làm giấy tặng cho đất ông C để Ủy ban nhân xã T xác nhận như nói trên. Sau đó ông C đã đi đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này ông C có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không thì tôi không nắm được” (Bút lục số 341). Qua đó thể hiện ông C là người đã đi đăng ký kê khai đối với thửa đất đang tranh chấp là có thật.

Đồng thời điều này cũng phù hợp với sổ mục kê đất đai tháng 05/2005 tại xã T, huyện V và sổ địa chính (điện tử) phần đăng ký thửa đất đều thể hiện thửa đất số 99 tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai đã được ông Huỳnh Văn C đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bút lục số 385, 386, 387).

Như vậy về mặt pháp lý, thửa đất số 99 tờ bản đồ số 02, xã T trước đây là của ông M, đến năm 2005, ông M tặng cho ông C bằng văn bản, được UBND xã T chứng thực và ông C đã kê khai, đăng ký và có tên trong sổ mục kê nên quyền sử dụng 3.572,9m² đất tranh chấp trong vụ án này thuộc về ông C.

Tuy ông T không thừa nhận có mượn đất của ông C nhưng như đã nhận định ở trên, diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông M và ông M đã tặng cho hợp pháp cho ông C nên thuộc quyền sử dụng của ông C. Để xác định nguồn gốc sử dụng đất, Tòa án đã tiến hành xác minh, lấy lời khai của những người có đất giáp ranh với thửa đất số 99 tờ bản đồ số 02, xã T theo danh sách UBND xã T cung cấp (Bút lục số 353). Do có một số người không còn ở địa phương nên Tòa án chỉ lấy được lời khai của 04 người cụ thể:

Bà Ngô Thị H2 cho biết: Bà H2 là chủ sử dụng thửa đất số 56, tờ bản đồ số 2, xã T (tiếp giáp thửa đất số 99 tờ bản đồ số 02, xã T). Bà H2 sử dụng đất của mình từ năm 1981 đến nay. Diện tích đất mà ông C và ông T tranh chấp là do ông M khai phá, sử dụng, thời gian sau bà thì thấy ông C sử dụng (cây lúa, trồng mì) được khoảng 9 -10 năm. Rồi sau đó bà lại thấy ông T trồng mì, trồng trà. Bà biết đất này do ông M khai phá nhưng vì sau sau này lần lượt ông C rồi đến ông T sử dụng thì bà không biết (bút lục 239).

Ông Hà Duy L1 trình bày: Ông là chủ sử dụng các thửa đất số 92,93,94, tờ bản đồ số 2, xã T (tiếp giáp thửa đất số 99 tờ bản đồ số 02, xã T) có nguồn gốc do cha mẹ cho và ông sử dụng vào việc trồng Tràm nên ít khi vào thăm đất. Do vậy ông không biết ông Huỳnh Văn C và ông Ngô Văn T là ai (bút lục số 356).

Ông Hà Duy T6 và Hà Duy T7 trình bày: Các ông là chủ sử dụng các thửa đất số 100, 101, tờ bản đồ số 2, xã T (tiếp giáp thửa đất số 99 tờ bản đồ số 02, xã T) nhưng các ông không biết về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của thửa đất số 99 tờ bản đồ số 02, xã T. Cũng không biết ông Huỳnh Văn C và ông Ngô Văn T là ai vì đất của các ông được cha mẹ cho và các ông trồng tràm, ít khi vào thăm đất nên không biết (Bút lục 357).

Ông Võ Văn C1 trình bày: Ông có đất giáp ranh đất tranh chấp và đã về đất này lập nghiệp từ năm 1976 nên ông biết nguồn gốc diện tích đất mà ông C và ông T đang tranh chấp là do ông M khai phá, sau này ông M cho lại ông C. Sau đó do ông C bận đưa đồ nên không thấy ông C canh tác nữa mà ông thấy ông T canh tác (bút lục 209).

Như vậy những người có đất giáp ranh thửa đất tranh chấp không ai trình bày đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông T khai phá. Riêng bà H2 và ông C1 chứng kiến ông M là người khai phá, sử dụng, sau đó người sử dụng đất là ông C, tiếp theo mới đến ông T sử dụng. Lời khai của bà H2, ông C1 phù hợp với lời trình bày của ông C về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tranh chấp. Do đó có cơ sở xác định đất tranh chấp là của ông C, ông C cho ông T mượn sử dụng là phù hợp nên yêu cầu cả ông C về việc buộc ông T phải trả lại quyền sử dụng đất cho ông C là có cơ sở chấp nhận.

Ngoài lời khai của những người làm chứng có đất giáp ranh với thửa đất tranh chấp như đã nêu ở trên thì còn có lời khai của anh Huỳnh Văn Q (bút lục số 360) và lời khai của anh Huỳnh Văn Út E (bút lục 123, 124) đều cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc do ông M khai phá, sau này cho lại ông C và ông C cho ông T mượn. Tuy nhiên do ông Q và ông E có quan hệ thân thích với ông M, ông C không đảm bảo tính khách quan nên chỉ mang tính chất tham khảo.

[6]. Về ý kiến trình bày của bị đơn: Bị đơn ông Ngô Văn T cho rằng diện tích đất tranh chấp là của ông do ông khai phá, nhưng ông T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh và không có xác nhận của bất cứ cơ quan có thẩm quyền nào.

Đồng thời theo hồ sơ Tòa án thu thập thông tin đối với những thửa đất số 297 và số 54, 55 cùng tờ bản đồ số 02 (bản đồ năm 2004), xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai là những thửa đất của ông T gần với thửa đất đang tranh chấp thể hiện, những thửa đất này được ông T đăng ký kê khai ngày 08/12/2005 (Bút lục từ 448 đến bút lục 455). Nếu ông T là người khai phá, sử dụng cả đối với thửa 99, tờ bản đồ 02 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai thì ông T cũng đã tiến hành làm thủ tục đăng

ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với các thửa đất mà ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Việc ông T cho rằng kê khai, đăng ký sót đối với thửa 99, mãi đến năm 2018 khi xảy ra tranh chấp với ông C mới biết chưa được cấp giấy chứng nhận đối với thửa 99 là không mang tính thuyết phục, không có cơ sở chấp nhận.

Để chứng minh mình là người khai phá, sử dụng liên tục diện tích đất đang tranh chấp, chị T1 là người đại diện theo uỷ quyền của ông T giao nộp cho Toà án bản tự khai của những người làm chứng gồm: ông Trần Xuân C2, ông Trần Xuân T8, ông Nguyễn B, ông Trần K, ông Trần Xuân T9, ông Trần Xuân C3, ông Nguyễn Văn H3, ông Hồ Tấn C4, ông Ngô Phần N, ông Trần Xuân C5 (từ bút lục số 160 đến 178) nhưng thời đa phần các bản tự khai này đều đã được đánh máy sẵn, kể cả họ tên của người ký, có nội dung tương tự nhau và không thể hiện đầy đủ các nội dung cần thiết như quan hệ của họ đối với các đương sự trong vụ án (để xác định tính khách quan), họ sử dụng thửa đất nào, từ khi nào (để xác định tại sao họ biết nguồn gốc đất), họ có biết đất ông C và ông T đang tranh chấp có vị trí ở đâu không, nếu biết thì tại sao biết (vì thửa đất này không có lối đi và ông T còn có 02 thửa đất khác nằm ở khu vực này) vv... Đặc biệt các Bản tự khai này không phải do những người làm chứng này trực tiếp giao nộp cho Toà án và không được cơ quan có thẩm quyền nào chứng thực, xác nhận đó là chữ ký của họ. Mặc dù phía ông T không yêu cầu Toà án triệu tập nhân chứng (bút lục 485, 487) nhưng trong quá trình tiến hành tố tụng, Toà án vẫn yêu cầu chị T1 - người đại diện theo uỷ quyền của ông T đưa những người này trực tiếp đến Toà án để được lấy lời khai, chị T1 hứa đưa họ đến nhưng không có ai đến làm việc với Toà án như lời hứa của chị T1. Chỉ đến khi phiên tòa tiếp tục phân tranh luận vào ngày 30/9/2024 thì chị T1 mới cung cấp các bản tự khai của người làm chứng được UBND xã T chứng thực. Tuy nhiên theo danh sách UBND xã T cung cấp (bút lục số 353) thì những người này không có đất giáp ranh diện tích đất tranh chấp nên lời khai của họ có độ chính xác không cao bằng những người có đất giáp ranh. Ngoài ra ông T còn có 02 thửa đất khác nằm ở khu vực này, cùng với việc ông T sử dụng đất của ông C một thời gian dài nên việc họ thấy ông T ra vào canh tác đất là không sai nhưng để chứng minh ông T là người khai phá diện tích đất mà ông C đang kiện đòi là chưa đủ cơ sở.

Ông M tặng cho quyền sử dụng đất cho ông C vào năm 2005, ở thời điểm đó bản đồ địa chính xã T đã thay đổi. Cụ thể: thửa đất số thửa đất số 99, tờ bản đồ số 02 (theo bản đồ lập năm 2004) tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai được cấp từ thửa 423, tờ bản đồ số 03 (bản đồ lập năm 1993). Ông M cho ông C thửa đất số 99, tờ bản đồ số 02 (theo bản đồ lập năm 2004) với diện tích theo bản đồ 7.122m². Do vậy việc ông T cộng diện tích đất của ông M ở tờ bản đồ cũ lại để cho rằng diện tích đất ông M cho ông C không phải diện tích đất mà ông C đang tranh chấp với ông T là không phù hợp vì bản đồ địa chính đã thay đổi. Đồng thời trong “Giấy cho quyền sử dụng đất” mà ông M và ông C xác lập ghi rõ đất cho thuộc thửa 99, tờ bản đồ

02, xã T và kết quả đo vẽ thì diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 02, xã T.

Như vậy, ông C đã đưa ra được các tài liệu, chứng cứ và người làm chứng để chứng minh diện tích đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông C, còn ông T không có bất cứ tài liệu, chứng cứ pháp lý nào chứng minh đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình. Bản tự khai của những người làm chứng mà phía ông T đưa ra là không có cơ sở chấp nhận. Do đó ông T phải trả lại cho ông C quyền sử dụng 3572,9 m² thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 02, xã T (được giới hạn bởi các điểm mốc 1,2, 3, 4, 5, 6, 6', 9', 10, 11', 12, 13, 1 thể hiện trên bản vẽ theo trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1295/2024 ngày 17/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh V) như ông C yêu cầu.

[7]. Về chi phí tố tụng: Chi phí hợp đồng đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ đối với đất tranh chấp hết tổng cộng là 4.870.000 đồng (bốn triệu tám trăm bảy mươi ngàn đồng). Nguyên đơn là ông C đã tạm ứng số tiền trên. Yêu cầu của ông C được chấp nhận, nên bị đơn là ông T phải chịu toàn bộ chi phí này nên ông T phải thanh toán lại cho ông C số tiền 4.870.000 đồng (bốn triệu tám trăm bảy mươi ngàn đồng).

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của ông C được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông T đã trên 60 tuổi, thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm nên ông T không phải nộp khoản tiền này.

Do yêu cầu khởi kiện của ông C được chấp nhận nên hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà ông C đã nộp.

[9]. Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát về nội dung vụ án có căn cứ pháp luật, là phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 1 Điều 227; Điều 266; Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 164; Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Điều 203 của Luật đất đai 2013;

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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:

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Ngô Văn T.

Buộc ông Ngô Văn T trả lại cho ông Huỳnh Văn C diện tích 3572,9 m² đất thuộc thửa số 99, tờ bản đồ địa chính số 02, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Vị trí 3572,9 m² đất này được giới hạn bởi các điểm mốc: 1,2, 3, 4, 5, 6, 6', 9', 10, 11', 12, 13, 1 thể hiện trên bản vẽ trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1295/2024 ngày 17/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh V.

Ông Huỳnh Văn C có quyền liên hệ cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Văn T phải hoàn trả lại cho ông Huỳnh Văn C số tiền chi phí tố tụng là 4.870.000 đồng (bốn triệu tám trăm bảy mươi ngàn đồng).

3. Về tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ngô Văn T.

- Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Văn C số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) là tiền tạm ứng án phí mà ông C đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 004918 ngày 26/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, 7a 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:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu;
- Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Bùi Bá Diễn

