

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: **70**/2022/DS-ST
Ngày: 22-6-2022
V/v “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Phượng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Vân;

Bà Nguyễn Thị Thu Ba.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ Thu – Kiểm sát viên.

Ngày **22** tháng **6** năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: **62**/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: **57**/2022/QĐXXST-DS ngày **23** tháng **5** năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn N, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Số 4, Hẻm 3A, đường Phan Chu Trinh, Tổ 10, Khu phố 2, Phường 1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Anh Võ Công S, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 13, ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi, N vụ liên quan: Bà L Thị Tuyết N, sinh năm 1965 (có đơn vắng mặt).

Địa chỉ: Số 4, Hẻm 3A, đường Phan Chu Trinh, Tổ 10, Khu phố 2, Phường 1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

4. Người làm chứng: Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1948 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 13, ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/3/2020 cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn – ông Nguyễn Tấn N trình bày:

Vào năm 2010, ông cùng vợ là bà L Thị Tuyết N có nhận chuyển nhượng 01 phần đất diện tích Nng 9 m x dài 40 m, tọa lạc tại ấp Thanh An, xã An Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh của vợ chồng ông Nguyễn Văn T (sinh năm 1943 – chết năm 2006) và bà L Thị L (sinh năm 1943 – chết năm 2011); trú tại: ấp Thanh An, xã An Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Do là chỗ chị em ruột với nhau, bà L là chị gái cùng mẹ với ông. Nên tại thời điểm chuyển nhượng đất, hai bên cùng nhau đến phần đất chuyển nhượng để chỉ ranh cắm mốc, những người chỉ ranh cho ông gồm bà L cùng 03 người con là chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị L cùng người con trai của ông Võ Văn T và bà Đỗ Thị M tên Võ Huy T (Cu L) và những người sống xung quanh phần đất tranh chấp là vợ chồng ông Nguyễn Văn N (tên thường gọi là Út Q); vợ chồng bà Võ Thị L (tên thường gọi của chồng bà L là ba H); chị Trần Thúy L là con của cô giáo L; vợ chồng ông Võ Công D (tên thường gọi là bảy K). Sau khi được chỉ ranh, ông căng dây cắm 04 trụ bằng bê tông, mỗi trụ dài 1m. Hiện trạng trên đất chỉ còn 01 trụ bê tông, 03 trụ còn lại khi anh L và anh T là con của bà M và ông T xây dựng hàng rào đã nhổ bỏ, do hàng rào xây dựng đúng ranh, nên sau khi biết trụ rào đã nhổ ông không có ý kiến.

Tại thời điểm chuyển nhượng, hai bên chỉ chỉ ranh cắm trụ, không T hành đo đạc và cũng không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt: QSDĐ) bằng văn bản. Sau khi cắm trụ ranh, hai bên cùng nhau đến Ủy ban nhân dân xã An Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh để làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ. Và sau đó 03 ngày vợ chồng ông trả đủ tiền cho bà L, nhưng do đã lâu nên ông không nhớ số tiền cụ thể là bao nhiêu. Hiện trạng phần đất vợ chồng ông đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, bao gồm phần đất tranh chấp là đất trống. Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay vẫn là đất trống, không có ai ở trên đất và không có xây dựng công trình gì. Giữa phần đất vợ chồng ông đứng tên giáp ranh với phần đất anh S, trước khi vợ chồng ông chuyển nhượng của bà L cũng là đất trống.

Ông xác định phần đất vợ chồng ông T và bà M là cha mẹ ruột của anh S đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ và sau này ông T, bà M tặng cho các con, có nguồn gốc của mẹ ông chuyển nhượng cho ông T, bà M và ông cùng em trai là ông Nguyễn Văn Đ ký tên vào văn bản chuyển nhượng giữa mẹ ông với ông T.

Phần đất vợ chồng ông đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, hiện vợ chồng ông không chuyển nhượng, tặng cho hay thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào. Diện tích đất tranh chấp 17,1 m² thuộc thửa đất số 748, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Thanh An, xã An Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, nằm trong diện tích đất do anh S đứng tên. Nhưng là phần đất nằm trong diện tích Nng 9m x dài 40m do vợ chồng ông chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà L. Phần đất có tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng Đông: giáp đất của anh S (thửa 748) dài 11 m;
- Hướng Tây: giáp đất của ông N (thửa 521) dài 10,96 m;
- Hướng Nam: giáp đất của vợ chồng ông H (thửa 717) dài 1,7 m;
- Hướng Bắc: giáp đất của anh L (thửa 747) dài 1,5 m.

Nên nay ông yêu cầu anh S có N vụ trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 17,1 m² cho vợ chồng ông.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn – anh Võ Công S trình bày:

Ông Nguyễn Tấn N là anh họ của anh. Mẹ của ông N là chị ruột của cha anh.

Diện tích đất ông N đang tranh chấp với anh có nguồn gốc của cha mẹ tặng cho anh. Phần đất này nằm trong phần đất do cha, mẹ của anh là ông Võ Văn T và bà Đỗ Thị M nhận chuyển nhượng của cụ Võ Thị N vào ngày 16/8/1994. Cha mẹ anh nhận chuyển nhượng của cụ N phần đất diện tích 1.300m² tọa lạc tại ấp Thanh An, xã An Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, với giá là 5 chỉ vàng 24K. Đất có tứ cận: Đông giáp đường lộ; Tây giáp đất ông Tư T (đã chết); Nam giáp đất bà Ba H; Bắc giáp đất ông Út Q.

Tại thời điểm chuyển nhượng, hai bên có T hành đo đạc đất bằng tay và có vẽ sơ đồ đất trong giấy tay chuyển nhượng. Giấy tay có cụ N và các con là ông Nguyễn Tấn N, ông Nguyễn Văn Đ cùng ký tên. Năm 2018 cha mẹ anh đi làm thủ tục kê khai cấp mới phần đất này theo giấy tay nhượng đất lập năm 1994 với cụ N. Cha mẹ anh được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thời gian nào và được cấp diện tích đất cụ thể bao nhiêu, thì anh không biết nhưng cấp theo diện tích hiện trạng đất cụ N đã chuyển nhượng.

Đến năm 2019 cha mẹ làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh cùng 03 người anh chị của anh gồm: anh Võ Huy L, anh Võ Minh T và chị Võ Thị Thúy Hà trong phần đất do cha mẹ đứng tên. Về diện tích đất các anh, chị được tặng cho cụ thể bao nhiêu thì anh không nhớ. Riêng anh được tặng cho phần đất có diện tích đất 390,5m² thuộc thửa 748, tờ bản đồ số 8. Đến ngày 22/02/2019, anh được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đất có tứ cận như sau: Đông giáp đường lộ; Tây giáp đất ông N; Nam giáp đất của con trai bà Ba H tên là Lim; Bắc giáp đất của anh Võ Huy L.

Tháng 01/2020 anh T hành xây dựng hàng rào bao quanh đất. Khi kéo ranh anh có mời Công an xã và địa chính xã đến chứng kiến, anh kéo ranh để xây hàng rào theo diện tích đất anh được cấp trong giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi anh xây hàng rào phía bên đất của bà H tới phần giáp ranh với đất của ông N để hoàn thiện hàng rào, thì ông N với con ông N cùng em trai của ông N là ông Đức đến bẻ gãy trụ rào của anh, rồi nói anh lấn đất của ông N.

Trước đây phần đất của cha mẹ anh giáp với đất của ông Tư T (hiện tại là đất của ông N) có các trụ ranh là các trụ xi măng cao khoảng 2m, nhưng sau này ông N bẻ các trụ ranh này và cắm lại các trụ ranh khác. Ông N cắm lại các trụ

ranh vào thời gian nào thì gia đình anh không biết, hiện tại vẫn còn các cây rừng và có trụ điện làm ranh.

Nay anh xác định phần đất tranh chấp diện tích 17,1 m² trong phần đất diện tích 390,5 m² thuộc thửa đất số 748, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Thanh An, xã An Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; số vào sổ cấp GCN: CS04360 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 22/02/2019 cho anh đứng tên. Phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh, anh không lấn đất của ông N, nên anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Tấn N về việc yêu cầu anh S trả lại diện tích đất 17,1 m² đã lấn chiếm. Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:**

[1] Căn cứ đơn khởi kiện cùng các tài liệu chứng cứ kèm theo của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn cư trú tại: ấp Thanh An, xã An Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

[3] Bà L Thị Tuyết N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử T hành xét xử vắng mặt bà N.

*** Về nội dung:**

[1] Xét yêu cầu khởi của ông Nguyễn Tấn N thì thấy rằng, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông N trình bày: Phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 17,1 m² thuộc một phần của thửa đất số 748, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Thanh An, xã An Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh do anh Võ Công S đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Phần đất này nằm trong diện tích 9m Ngang x 40 m dài của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà L Thị L mà vợ chồng

ông nhận chuyển nhượng vào năm 2010. Nay ông xác định diện tích đất tranh chấp là do anh S lấn chiếm sang đất của ông, nên yêu cầu anh S trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho ông cho đủ diện tích 9m Nng mặt hậu ở hướng Nam giáp đất của anh S.

[2] Phía bị đơn anh Võ Công S không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N, vì anh cho rằng: Phần đất tranh chấp nằm trong diện tích 390,5 m² thuộc thửa đất số 748, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Thanh An, xã An Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh do anh đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, có nguồn gốc của cụ Võ Thị N là mẹ ruột của ông N chuyển nhượng cho cha mẹ của anh vào năm 1994. Tại thời điểm chuyển nhượng ngoài mẹ của ông N thì còn có ông N và em trai là ông Nguyễn Văn Đ cùng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên. Năm 2019 thì cha mẹ tặng cho anh toàn bộ thửa đất 748 và anh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho anh vào ngày 22/02/2019. Do đó diện tích tranh chấp anh không lấn chiếm của ông N, mà thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh.

[3] Thấy rằng: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông N và bà N do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh Châu Thành cung cấp (bút lục từ 67-74) thể hiện: Phần đất do vợ chồng ông N, bà N đứng tên thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 40 thuộc một phần của thửa 3630, tờ bản đồ số 1 trong giấy chứng nhận QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 20/4/1995 cho ông Nguyễn Văn T đứng tên. Và thửa đất 3630 được tách thành 03 thửa tương ứng là 16, 50, 51, trong đó thửa 51 được tách cho vợ chồng ông N.

[4] Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 02/12/2020 (bút lục 100) do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh Châu Thành cung cấp thể hiện: Thửa đất do vợ chồng ông N, bà N đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ nay là thửa 521, tờ bản đồ số 8, diện tích 261 m².

[5] Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho anh S (bút lục từ 57-65) thể hiện: Phần đất do anh S đứng tên có diện tích 390,5 m² thuộc thửa đất 748, tờ bản đồ số 8 là thuộc một phần của thửa 722 (thửa cũ 159), tờ bản đồ số 8 trong giấy chứng nhận QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 06/8/2018 cho ông Võ Văn T và bà Đỗ Thị M đứng tên.

[6] Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/10/2021 (bút lục 67, 68) do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh Châu Thành cung cấp thể hiện: Vợ chồng ông N, bà N nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 261 m² thuộc thửa đất 51 (thửa cũ 3630), tờ bản đồ 40 (bản đồ cũ 01) của bên chuyển nhượng là bà L Thị L. Hợp đồng được ông N, bà N cùng bà L và 03 người con là anh T, chị D, chị L cùng ký tên.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, ông N trình bày: Do là chỗ chị em ruột với nhau, nên tại thời điểm chuyển nhượng vào năm 2010 hai bên chỉ chỉ ranh cấm trụ, không T hành đo đạc và cũng không làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bằng văn bản, mà sau khi cấm trụ hai bên đến Ủy ban nhân dân xã An Bình để làm thủ tục chuyển nhượng. Hiện trạng đất do vợ chồng ông đứng tên thì trước và

sau khi nhận chuyển nhượng là đất trống. Phần đất giáp ranh ông T, bà M tại thời điểm ông chuyển nhượng cũng là đất trống. Đến năm 2014 các con của ông T, bà M mới xây dựng nhà. 04 trụ ranh ông cắm vào năm 2010 đã bị nhổ bỏ 03 trụ, còn lại 01 trụ nhưng không giáp ranh với đất của anh S. Ranh giữa đất vợ chồng ông với anh S là đất trống.

[8] Thấy rằng, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ của ông T (bút lục 136-139) và hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ của ông T, bà M (bút lục 122, 123) thể hiện: không có việc kê khai, đăng ký trùng thửa đất giáp ranh nào giữa đất của hai bên. Cụ thể, thửa đất 51, tờ bản đồ 40 của ông N, bà N đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ nay là thửa 521, tờ bản đồ số 8; thửa đất 748, tờ bản đồ số 8 của anh S đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ được tách ra từ một phần của thửa 722, tờ bản đồ số 8.

[9] Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án ông N trình bày: Việc cắm trụ ranh chỉ có con trai của ông T và bà M là anh T chứng kiến, không có ông T và bà M là chủ đất và cũng không có đại diện chính quyền địa phương chứng kiến. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy ranh đất trước đây giữa đất của vợ chồng ông N, bà N và đất của vợ chồng ông T, bà M không rõ ràng, kiên cố và không có sự thống nhất giữa hai bên.

[10] Tại phiên tòa, ông N trình bày: Trước khi ông cắm trụ ranh vào năm 2010, ông có đến nhà gặp bà M để trình bày việc ông nhận chuyển nhượng đất của bà L và nhờ bà M đến đất chứng kiến để ông cắm trụ ranh. Bà M yêu cầu ông gặp con của bà M là anh Võ Huy T đến chứng kiến. Về phía đại diện chính quyền địa phương thì ông không thông báo và mời đến để chứng kiến.

[11] Phía bà M và anh S: Tại phiên tòa, bà M và anh S không thừa nhận lời trình bày của ông N, mà cho rằng việc cắm trụ ranh của ông N, phía bà M và các con trong gia đình bà M, ông T không ai biết.

[12] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của ông N là không có cơ sở, do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

[13] Về đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa: Xét thấy, đây là đề nghị có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[14] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản: Số tiền 4.013.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông N không được chấp nhận, nên ông N phải chịu theo quy định của pháp luật. Ghi nhận ông N đã nộp xong.

[15] Về án phí: Ông Nguyễn Tấn N không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 158, 160, 161, 166, 175, 176, 221 Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 202, 203 Luật đất đai

năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 26 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn N về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” đối với anh Võ Công S.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tấn N phải chịu 4.013.000 (bốn triệu không trăm mười ba nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc và thẩm định giá tài sản. Ghi nhận ông N đã nộp xong.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Tấn N thuộc trường hợp được miễn tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Đương sự có quyền kháng cáo Ln Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- P.KTNV – TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THA.DS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Ngọc Phượng