

**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: 94/2022/DS-ST

Ngày 29-9-2022

V/v “*Tranh chấp dân sự về
quyền 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 Nguyễn Thị An.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lại Văn Phê

2. Ông Tạ Kỳ Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thế Sự - 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: Bà Lê Huỳnh Như Nguyễn - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 365/2020/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2020 về “*Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 104/2022/QĐXX-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị G; sinh năm: 1959; địa chỉ: khu phố LD, phường TB, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, (có mặt);

- *Bị đơn:* Ông Hồ Minh Đ; sinh năm: 1956, (có mặt);

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Nguyễn Thị D; sinh năm 1958, (có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: khu phố GT, phường GL, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Văn N; sinh năm: 1953; địa chỉ: khu phố LD, phường TB, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 25-12-2020 và quá trình xét xử nguyên đơn bà Phạm Thị G trình bày: Bà yêu cầu vợ chồng ông Hồ Minh Đ, bà Nguyễn Thị D trả lại quyền sử dụng đất làm lối đi vô nhà đất của ông Đ có diện tích 189,1m² (ngang 03m, dài cạnh giáp thửa 261 là 56,13m, cạnh giáp thửa 284 dài 63,03m), đất tại khu phố GT, phường GL, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, một phần thửa 284, tờ bản đồ 24 (BĐ 2005), thuộc thửa 5849, tờ bản đồ 05 (BĐ 299). Đất làm lối đi nằm trong giấy đất do bà đứng tên vào năm 1995. Đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp: đường đất dài 03m; Tây giáp: thửa 260 (Hồ Minh Đ) dài 03m; Nam giáp: Một phần thửa 284 (Phạm Thị G) dài 63,03m; Bắc giáp: thửa 261 dài 56,13m. Bà không đồng ý huỷ hay điều chỉnh một phần giấy đất của bà theo yêu cầu của ông Đ.

Bà và ông Đ là anh em ruột với nhau, bà thứ 8, ông Đ thứ 7, do ông Đ lấy họ mẹ còn bà lấy họ cha nên khác họ. Đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ bà chia cho bà từ năm 1984, chỉ cho miệng, không làm giấy tờ, bà đã quản lý sử dụng từ năm 1984 đến nay, năm 1986 bà kê khai đăng ký và được Nhà nước cấp giấy đất năm 1995, thửa 284 hiện là đất trống. Khi cha mẹ chia đất cho bà thì đã có đường xe đi vô nhà ông Đ nằm một bên đất phía giáp đất bà Em, lúc đầu bà cất nhà ở, năm 2000 bà dỡ nhà đến cất trên đất bà mua tại khu phố LD, thị xã Trảng Bàng ở đến nay. Khi bà đi thì một năm sau ông Đ có đổ đất đổ đắp đường xe cao lên để đi vô nhà, bà có ngăn cản thì ông Đ nói đổ đất để đi, đất của bà vẫn là của bà. Năm 2020 ông Đ đổ đá 1x2 lên đường xe nên xảy ra tranh chấp. Khi phường giải quyết bà mới biết là trên bản đồ địa chính không có đường xe này. Cha mẹ bà cũng chưa có giấy đất, sau này các anh em bà tự đi kê khai đăng ký lấy giấy đất. Nay bà vẫn yêu cầu trả đất và bà không đồng ý huỷ hay điều chỉnh một phần giấy đất của bà theo yêu cầu của ông Đ.

Về kết quả khảo sát, đo đạc, thẩm định đất tranh chấp và việc định giá tài sản tranh chấp thì bà đồng ý. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn ông Hồ Minh Đ trình bày:* Ông với bà G là anh em ruột, ông thứ 7, bà G thứ 8. Ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà G. Ông yêu cầu giữ nguyên hiện trạng lối đi và yêu cầu điều chỉnh một phần giấy đất của bà G đối với đất diện tích 189,1m², có tứ cận và diện tích như bà G trình bày là đúng, để làm lối đi chung.

Về nguồn gốc đất tranh chấp làm lối đi vô nhà đất của ông là đất của cha mẹ ông đã mở lối đi vô đất canh tác từ năm 1969 đến nay, phần đất mà ông xây nhà ở là của cha mẹ ông cho ông Phạm Văn K là anh thứ 5 cất nhà ở, cho luôn thửa 284 (của bà G). Năm 1986 ông K về bên vợ ở Long Khánh sinh sống, nên có bán căn nhà lại cho em thứ 9 tên Phạm Văn N2, còn đất là không bán, vì cha ông cho đất có giao là chỉ ở không được quyền bán, nên ông 9 N2 chỉ mua căn nhà về đó ở. Đến năm 1988 thì ông 9 N2 về bên vợ ở nên có bán căn nhà lại cho ông (không bán đất), nên ông trả phần đất đang ở lại cho cha ông, mua căn nhà của ông 9 N2, còn đất thì cha mẹ cho ông ở từ khoản năm 1988 đến nay. Còn lối đi này là do cha mẹ ông mở đi từ năm 1969 đi vô đất canh tác. Lúc đầu bà G cất nhà ở đậu trên đất ông K là thửa 284. Sau khi cha ông chết thì mẹ ông cho bà G thửa đất 284. Nay ông yêu cầu giữ nguyên hiện trạng lối đi và yêu cầu

điều chỉnh một phần giấy đất của bà G đối với đất diện tích 189,1m² để làm lối đi chung. Ngoài lối đi này ra gia đình ông không còn lối đi nào khác. Trên lối đi ông có đổ 02 xe đất vào năm 2008 và 04 xe đá 1x2 vào năm 2020. Ông không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với tài sản trên lối đi. Ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

Về kết quả khảo sát, đo đạc, thẩm định đất tranh chấp và việc định giá tài sản tranh chấp thì ông đồng ý, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày: Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Hồ Minh Đ chồng bà, vì lối đi này do cha mẹ chồng bà chừa để đi vô đất phía trong. Sau này cha mẹ chồng chia đất cho ông Đ phần đất phía trong, chia cho bà G phần đất phía ngoài giáp đường và vẫn giữ lối đi này. Nay bà yêu cầu bà Phạm Thị G giữ nguyên hiện trạng lối đi có diện tích 189,1m² và yêu cầu điều chỉnh giấy đất của bà G bỏ diện tích đất lối đi ra khỏi giấy đất của bà G. Bà xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn N trình bày: đất bà G là vợ ông tranh chấp có nguồn gốc cha mẹ vợ cho, thì vợ ông toàn quyền quyết định, ông không có ý kiến. Ngày 13-12-2021 ông có đơn xin vắng mặt.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng:

- *Về tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án:* căn cứ vào Điều 166, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị G đối với ông Hồ Minh Đ đất có diện tích 189,1m², thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố GT, phường GL, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ đối với bà G, giữ nguyên hiện trạng lối đi 189,1m². Kiến nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phạm Thị G theo bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật. Đình chỉ yêu cầu hủy một phần giấy đất của ông Đ đối với bà G.

Các bên đương sự không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Bà G kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Đ đã được Tòa án thụ lý giải quyết; ngày 28-10-2021 ông Đ có đơn phản tố yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà G đối với diện tích

189,1m² để làm lối đi chung; ngày 28-10-2021 bà G có đơn kiện bổ sung thêm đất diện tích 9,1m² nên ngày 15-12-2021 Tòa án thụ lý bổ sung yêu cầu phản tố của ông Đ và yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà G theo quy định tại Điều 196 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bà D, ông N có đơn xin giải quyết vắng, nên đưa ra xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; ngày 09-9-2022 ông có đơn thay đổi là yêu cầu điều chỉnh một phần giấy đất của bà G nên Tòa án sẽ xem xét khi giải quyết vụ án.

[2] *Về quan hệ tranh chấp*: Bà G yêu cầu ông Đ trả lại quyền sử dụng đất, nên Tòa án thụ lý xác định quan hệ là tranh chấp quyền sử dụng đất, là phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung*: Bà G cho rằng đất của bà đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông Đ sử dụng đất của bà để làm lối đi nên bà yêu cầu ông Đ trả đất lại cho bà. Ông Đ cho rằng lối đi do cha mẹ ông mở cho gia đình đi vô đất canh tác từ năm 1969, sau này mẹ ông cho bà G đất, thì bà G đăng ký hết thửa 284, trong đó có lối đi vô nhà ông, nên ông không trả đất theo yêu cầu của bà G. Ông yêu cầu điều chỉnh giấy đất của bà G trừ phần diện tích lối đi là 189,1m².

[3.1] Qua kết quả xem xét, đo đạc, thẩm định và định giá tài sản thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích 189,1m² nằm trong thửa 5849, tờ bản đồ số 05 (BĐ 299), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00522.QSDĐ/I3 do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng cấp cho bà Phạm Thị G ngày 09-10-1995, thuộc thửa 284, tờ bản đồ 24 (BĐ 2005), tọa lạc tại khu phố GT, phường GL, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp đường đất dài 03m; Tây giáp thửa 260 (Hồ Minh Đ) dài 03m; Nam giáp thửa 284 (Phạm Thị G) dài 63,03m; Bắc giáp thửa 261 (Nguyễn Thị Em) dài 56,13m, trị giá 270.000.000 đồng. Tài sản trên đất: 02 xe đất trị giá 3.600.000 đồng, 04 xe đá 1 x 2 trị giá 8.800.000 đồng. Tất cả trị giá 282.400.000 đồng.

[3.2] *Xét yêu cầu của các đương sự thấy rằng*:

Bà G yêu cầu ông Đ trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 189,1m² thửa 284, tờ bản đồ số 24 giấy đất do bà đứng tên.

Ông Đ không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà G. Ông yêu cầu điều chỉnh giấy đất của bà G trừ phần diện tích lối đi là 189,1m².

[3.3] *Xét về nguồn gốc đất thấy rằng*: Đất của bà G là thửa 284 nằm phía ngoài giáp đường, bà G được mẹ cho từ năm 1985, bà quản lý sử dụng cho đến nay. Bà G và ông Đ cũng xác nhận cha mẹ là ông Phạm Văn Sóc, (sinh 1918, chết 1979), mẹ là Hồ Thị Bận, (sinh 1923, chết 2011) đã mở lối đi trên đất thửa 284 này để vô đất thửa 260 của ông Đ hiện tại để trồng trọt hoa màu trên đất, sau này cho ông 5 K, ông 9 N2 đến ông Đ ở, tất cả đều sử dụng lối đi hiện tại. Như vậy có căn cứ xác định lối đi này do cha mẹ của ông bà mở từ khoảng năm 1969 trước khi cho bà G thửa đất 482 vào năm 1985. Năm 1995 bà được Nhà

nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có thửa 5849, diện tích 880m² là bao gồm có lối đi.

[3.4] Qua kết quả xác minh cho thấy: Nguồn gốc đất của bà G và ông Đ là của cha mẹ cho, lối đi vô nhà đất của ông Đ là do cha mẹ của bà G, ông Đ mở để đi vô đất canh tác khoảng 60 - 70 năm nay, từ khoảng năm 1975 ông 5 K, ông 9 N2 và ông Đ đều sử dụng lối đi hiện tại, là trùng khớp với lời trình bày của bà G, ông Đ. Và ngoài lối đi này ra thì ông Đ không còn lối đi nào khác.

[3.5] Qua xem xét hồ sơ cấp giấy đất thì thấy: Bà G chỉ có tên đăng ký kê khai trong sổ địa chính vào năm 1995 và được cấp giấy đất vào ngày 09-10-1995. Ngoài ra không còn tài liệu chứng cứ nào khác. Tại công văn số 322 ngày 07-9-2022 của Ủy ban thị xã Trảng Bàng thì: Lối đi tranh chấp diện tích 189,1m² không thể hiện trên bản đồ địa chính (Bản đồ 299, 2000, 2005); lối đi tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Trảng Bàng) cấp giấy đất cho bà Phạm Thị G thửa 5849, tờ bản đồ số 5, diện tích 880m² là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên khi bà G kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không kiểm tra hiện trạng đất, mà cấp giấy đất cho bà G là chưa đúng với thực tế sử dụng đất.

Từ những phân tích trên xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị G tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Hồ Minh Đ.

[3.6] Xét yêu cầu phản tố của ông Đ thấy rằng: Lối đi do cha mẹ của ông Đ, bà G mở khi mua đất mà ông Đ ở hiện tại không ai nhớ thời gian nào, nhưng nay hơn 60 năm, là trước khi cho bà G thửa đất 284, lẽ ra bà G đăng ký kê khai phải trừ phần lối đi ra, nhưng bà đăng ký kê khai toàn bộ diện tích của thửa 284 là không phù hợp với thực tế sử dụng đất. Do đó cần chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ. Kiến nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy đất của bà G để cấp lại theo bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật. Đình chỉ yêu cầu huỷ một phần giấy đất của ông Đ đối với bà G.

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng là có căn cứ phù hợp nên chấp nhận.

[5] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Bà G chịu 4.400.000 đồng theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ghi nhận bà G đã nộp và Tòa án đã chi xong.

[6] Về án phí: Bà G là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí, nên bà G được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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 vào các Điều 166, 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 165, 228, 244, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 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 “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của bà Phạm Thị G với ông Hồ Minh Đ đối với phần đất diện tích 189,1m², trong thửa 284, tờ bản đồ 24 (BĐ 2005), tọa lạc tại khu phố GT, phường GL, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Minh Đ giữ nguyên hiện trạng lối đi, điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị G đối với diện tích 189,1m², trong thửa 284, tờ bản đồ 24 (BĐ 2005), tọa lạc tại khu phố GT, phường GL, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Có các cạnh:

- Hướng Đông giáp đường đất dài 03m;
- Hướng Tây giáp thửa 260 (Hồ Minh Đ) dài 03m;
- Hướng Nam giáp thửa 284 (Phạm Thị G) dài 63,03m;
- Hướng Bắc giáp thửa 261 (Nguyễn Thị Em) dài 56,13m.

Kiến nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy đất số 00522.QSĐĐ/13 do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Trảng Bàng) cấp cho bà Phạm Thị G ngày 09-10-1995, đối với thửa 284, tờ bản đồ 24 (BĐ 2005) để cấp lại theo bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố huỷ một phần giấy đất của ông Hồ Minh Đ đối với bà Phạm Thị G.

4. Án phí: Bà Phạm Thị G được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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.

Hoàn trả cho bà Phạm Thị G 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0015003 ngày 25-12-2020 của Chi cục Thi Hành án dân sự thị xã Trảng Bàng.

5. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Bà G chịu 4.400.000 đồng. Ghi nhận bà G đã nộp và Tòa án đã chi xong.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng đương sự vắng mặt có quyền 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.

Trường hợp bản án, quyết định 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 TX.Trảng Bàng;
- Chi cục THADS TX.Trảng Bàng;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị An