

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: **38/2022/DSST**
Ngày 23-6-2022
V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU,
TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Hạ;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Đào Thị Lan;

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Phụng.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Hoàng Liêm, thư ký
Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dương Minh Châu tham gia
phiên tòa: Ông Hồ Chí Dũng, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dương
Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
204/2021/TLST-DS ngày 15-11-2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng
đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2022/QĐXX ngày 30 tháng
5 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Biện Văn C**, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 282 tổ 4 ấp
Khởi Ngh, xã A, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn: Bà **Đặng Thị R**, sinh năm 1949; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà R: Anh Huỳnh Văn C
1, sinh năm 1974; có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 32 tổ 21 ấp Khởi Ngh, xã A, huyện Dương Minh
Châu, tỉnh Tây Ninh

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Võ Thị B, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 282 tổ 4 ấp Khởi Ngh, xã A,
huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người làm chứng: Ông Lê Văn Th, sinh năm 1961; địa chỉ: Số nhà
15/a đường số 5 ấp 1, xã Tân Thạnh Tây, Huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí
Minh; có đơn xin mặt.

NHẬN THẤY:

Ông Biện Văn C trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Th. Ông nhận chuyển nhượng vào khoảng năm 1988-1989, diện tích khoảng 30.000 m² với giá 21 chỉ vàng 24k. Tại thời điểm chuyển nhượng ông Thân chưa đứng tên giấy tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên có làm giấy tay nhưng đã bị mất. Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 2019 khi bà R khi chia đất cho các con và chuyển nhượng diện tích 1.539,3 m² nhưng không được do trong diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà R đứng tên nhưng thực tế diện tích đất này nằm trong diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của ông Thân, đã quản lý sử dụng đất từ năm 1988-1989 đến nay. Lúc này, ông mới biết tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự sai sót về thửa đất, đất ông sử dụng nhưng bà R lại đứng tên. Ông C trao đổi với bà R để hai bên điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà R không đồng ý nên hai bên mới tranh chấp đến nay.

Nay ông khởi kiện yêu cầu bà Đặng Thị R trả lại diện tích đất 1.539,3 m² tại ấp Khởi An, xã A, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Bà Võ Thị B trình bày: Bà thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông C.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn, anh Huỳnh Văn C1 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là đất của ông Hai Xíu khai phá vào năm 1954 (không biết rõ họ tên và địa chỉ). Do chiến tranh nên ông Hai Xíu bỏ đi không ở trên đất này nữa. Vào năm 1974 bà R đến diện tích mà ông Hai Xíu đã bỏ, bà khai khẩn được diện tích khoảng 3.000 m², đến năm 1975 bà R tiếp tục đến khai khẩn thêm diện tích khoảng 3.000 m² (trong đó bao gồm diện tích đất 1.539,3 m² hiện tranh chấp). Năm 1983-1984 bà R có cất một căn nhà tạm trên diện tích đất 1.539,3 m². Năm 1988-1990 thì bà R dỡ bỏ nhà tạm do không còn như cầu sử dụng nữa.

Khoảng năm 1995-1996, anh C1 vào đất mà bà R khai khẩn thì phát hiện đất bị lấn chiếm khoảng 1.539,3 m² đang tranh chấp; anh C1 báo cho bà R biết thì bà R nghĩ là con của ông Hai Xíu đến lấy lại đất nên không có ý kiến gì. Lúc này do đất không có giá trị nên bà R cũng bỏ luôn diện tích đất 1.539,3 m², từ đó chỉ sử dụng diện tích còn lại.

Cùng năm 1995 bà R đi đăng ký quyền sử dụng đất. Ngày 01-12-1995 bà R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 19.290 m², trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có rất nhiều thửa đất nên bà R cũng không biết thửa đất của diện tích 1.539,3 m² đang tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà R.

Diện tích 1.539,3 m² đang tranh chấp, trước đây bà R có thấy ông C sử dụng, trồng trọt trên đất, đất là do bà R khai khẩn nên cũng rất xót nhưng lúc đó đất không có giá trị, bà R cũng không biết mình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cũng không có ý kiến gì.

Năm 2019 bà R chia đất cho các con. Cùng năm, tại vị trí đất đang tranh chấp thì bà R có khoảng 6.000 m² thì bà R bán hết diện tích đất mà bà R đang thực tế sử dụng đất cho người khác. Bà R đã nhận đủ tiền và đã giao đủ đất cho người nhận chuyển nhượng đất. Sau khi người nhận chuyển nhượng đất làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì trả lại cho bà R một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.539,3 m² thì bà R mới biết bà đứng tên chứng nhận quyền sử dụng đất 1.539,3 m² mà ông C đang sử dụng.

Ông C liên hệ bà R yêu cầu điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả 1.539,3 m² cho ông C thì bà R không đồng ý. Vì thực tế đất do bà R khai phá, nay bà R đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì là đất của bà R. Nay bà R yêu cầu ông C trả ông khai phá cho bà với giá đã định là 100.000 đồng/01 m² hoặc là trả lại đất cho bà R.

Ông Lê Văn Th trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là đất của ông, đất có nguồn gốc là của tôi nhận chuyển nhượng của người khác vào khoảng năm 1980 diện tích khoảng 50.000 m² (bao gồm diện tích đất 1.539,3 m² hiện ông C và bà R đang tranh chấp). Vào khoảng năm 1987-1988 ông chuyển nhượng lại cho ông C diện tích đất khoảng 30.000 m² với giá 16 chỉ vàng 24k (trong đó bao gồm diện tích đất 1.539,3 m² hiện ông C và bà R đang tranh chấp). Ông xác định diện tích đất 1.539,3 m² đang tranh chấp, ông C là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ điểm điểm ông nhận chuyển nhượng cho ông C năm 1987-1988. Ông trực tiếp chuyển nhượng đất cho ông C; hoàn toàn không C chuyển nhượng diện tích đất 1.539,3 m² cho bà R. Việc ông C là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất nhưng bà R lại là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không biết lý do tại sao. Nay đối với yêu cầu của ông C thì ý kiến của ông là bà R phải trả lại đất cho ông C, vì bà R không có mua đất này của ông.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

+ 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. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

Về chi phí tố tụng, án phí: Đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, bà R vắng mặt, người đại diện của bà R có mặt; Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất:

Ông C khởi kiện yêu cầu bà R trả diện tích đất 1.539,3 m² số vào sổ CS 02884 ngày 05-4-2019 do bà R đứng tên, cho rằng nguồn gốc đất do ông Thân tặng cho ông, ông đã quản lý sử dụng từ năm 1988-1989 cho đến nay đã trên 30 năm. Người đại diện của bà R không đồng ý với lý do nguồn gốc đất của bà R là sử dụng đất của ông Hai Xíu bỏ hoang, từ khoảng năm 1995-1996 bà R không còn sử dụng đất do nhằm tương gia đình ông Hai Xíu lấy lại đất.

Thấy rằng, tại hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất vào ngày 17-10-1994 (BL 84), bà R xác định nguồn gốc đất là khai phá, trừ diện tích đất 6.610 m² tại các thửa đất 850, 1009 tờ bản đồ 01 (theo bản đồ 2010 là thửa 123, 233 tờ bản đồ 15 (thửa 233 tờ bản đồ 233 diện tích 1.539,3 m² - Là diện tích đất tranh chấp) là mua của ông Lê Văn Th vào năm 1993; không phải là khai phá từ diện tích đất của ông Hai Xíu (không rõ họ tên) như người đại diện của bà R trình bày.

Tại biên bản lấy lời khai ông Thân xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông, vào khoảng năm 1987-1988 ông đã chuyển nhượng cho ông C. Thực tế ông C là người sử dụng đất theo ông C là từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất năm 1987-1988, theo anh C1 là khoảng năm 1988-1990. Anh C1 cũng thừa nhận từ khoảng năm 1988-1990 khi thấy có người khác sử dụng đất thì bà R không có ý kiến, đã từ bỏ diện tích đất 1.539,3 m² này, vào năm 1994 khi bà R đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất cũng không có ý chí kê khai diện tích đất này; tuy nhiên do đất rộng và nhiều thửa nên bà R cũng hoàn toàn không biết trong diện tích đất bà kê khai có 1.539,3 m²; đến năm 2020 khi bà chuyển nhượng đất giáp đất của ông C mới phát hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình có diện tích 1.539,3 m².

Như vậy, ông C đã sử dụng đất công khai liên tục từ năm 1987-1988 đã trên 30 năm, bà R biết nhưng không có ý kiến phản đối. Phần đất bà R chuyển nhượng cho người khác vào năm 2020 có ranh giới là liền ranh với đất ông C, bao gồm cả đất đang tranh chấp; ranh giới quyền sử dụng của hai bên đã tồn tại trên 30 năm mà không có ai tranh chấp nên có hiệu lực theo Điều 175 của Bộ luật dân sự. Trước khi bà R phát hiện bà đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 1.539,3 m² thì bà R, anh C1 đều xác định diện tích 1.539,3 m² không phải của bà R. Bản thân bà R cũng không có ý đăng ký kê khai sử dụng diện tích đất này; việc bà R đứng tên sổ mục kê, giấy chứng nhận quyền sử dụng là ngoài ý chí của bà R, là có sai sót nhằm lẫn khi đăng ký kê khai thửa đất mình sử dụng.

Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Biện Văn C; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên.

[5] Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá: Theo Khoản 1 Điều 157;

Khoản 1, 6 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chi phí tổng cộng là 5.000.000 đồng.

Bà R phải chịu toàn bộ do yêu cầu khởi kiện của ông C được chấp nhận. Ông C đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí; do đó bà R có trách nhiệm hoàn trả cho ông C.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Bà R thuộc đối tượng miễn án phí.

Ông C không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 9 Điều 4 Luật đất đai 2013, Điều 158 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 2 Điều 228, Khoản 1 Điều 157, Khoản 1, 6 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Biện Văn C.

Ông Biện Văn C được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.539,3 m² thuộc thửa đất số 233 tờ bản đồ 15; trên đất có cây tre do ông C trồng. Đất tọa lạc tại ấp Kh, xã A, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông Dũng;

Phía Tây giáp đất ông Hùng;

Phía Nam giáp đất ông Biện Văn C;

Phía Bắc giáp đất ông Cần.

Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh điều chỉnh diện tích đất 1.539,3 m² thuộc thửa đất số 233 tờ bản đồ 15; đất tại ấp Kh, xã A, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 071824, số vào sổ CS 02884 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05-4-2019 cho bà Đặng Thị R đứng tên theo quyết định của bản án.

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá:

Bà Đặng Thị R có nghĩa vụ trả cho ông Biện Văn C số tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Biện Văn C không phải chịu.

Bà Đặng Thị R được miễn án phí.

4. “Bản án này 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”.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo đến Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh,
- VKSND tỉnh Tây Ninh,
- VKSND Huyện DMC,
- Chi cục THA H.DMC,
- Lưu tập án, lưu hồ sơ,
- Các đương sự.

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

TẠ THỊ HẠ