

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRĂNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 13/2020/DS-ST.
Ngày 12-8-2020
V/v: “tranh chấp đòi lại tài sản
là quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRĂNG 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 Ngô Minh Lý;

Ông Trần Ái Hòa.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như– Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trăng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Trăng Bàng tham gia phiên tòa:
Ông Đặng Văn Lớn – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trăng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 255/2019/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2019 về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2020/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Biện Văn A, sinh năm 1959- có mặt.

- Bà Lê Thị B, sinh năm 1955- có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Thanh C, là Luật sư công tác tại Văn phòng Luật sư Phạm Thanh C, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Bị đơn:

- Ông Phan Văn D, sinh năm 1964- có mặt.

- Bà Lê Thị E, sinh năm 1966- Vắng mặt, có đơn xin.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Phan Thị Ngọc F, sinh năm 1990- Vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai.

Các đương sự cùng địa chỉ: Khu phố G, phường H, thị xã I, tỉnh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Vợ ông là bà Lê Thị B và bà Lê Thị E là chị em ruột. Nguồn gốc phần đất tranh chấp do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng vào năm 1992, lúc nhận chuyển nhượng thì phần đất này chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

giáp ranh với đất của vợ chồng ông là đất của vợ chồng ông D, bà E, cùng nhận chuyển nhượng năm 1992. Đất của vợ chồng ông D nằm phía ngoài, đất của vợ chồng ông nằm phía trong. Khi mua đất, vợ chồng ông D thỏa thuận với vợ chồng ông rằng nếu vợ chồng ông đồng ý mua đất phía trong thì vợ chồng ông D sẽ chừa phần đất ngang 02m, dài 36,32m (phần đất tranh chấp) cho vợ chồng ông làm lối đi vào đất của mình. Việc thỏa thuận này không có làm giấy mà E thỏa thuận miệng. Sau khi thỏa thuận, vợ chồng ông đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, vợ chồng ông D đã xây hàng rào kiên cố xung quanh và có chừa ra phần đất ngang 02m, dài 36,32m cho vợ chồng ông như đã hứa.

Do không hiểu biết nên vợ chồng ông không phát hiện việc vợ chồng ông D đã đăng ký luôn phần đất đang tranh chấp. Nay vợ chồng ông có nhu cầu chuyển nhượng phần đất của mình nên có đến gặp vợ chồng ông D để yêu cầu vợ chồng ông D lập giấy tay thỏa thuận chừa đường đi như đã hứa, nhưng vợ chồng ông D không đồng ý.

Theo đơn khởi kiện vợ chồng ông yêu cầu vợ chồng bà E, ông D trả lại phần đất ngang 02m, dài 36,32m là 01 phần trong thửa 34, tờ bản đồ số 27 (BĐ 2001) (chuyển sang bản đồ 2005 là trong thửa 20 tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại: Khu phố G, phường H, thị xã I, tỉnh K.

Ngày 23-4-2020, vợ chồng ông có khởi kiện bổ sung yêu cầu vợ chồng ông D trả phần đất diện tích 5,1m², phần đất này tiếp giáp với phần đất ngang 02m, dài 36,32m mà vợ chồng ông khởi kiện trước đó. Đến ngày 06-5-2020, vợ chồng ông có đơn đề nghị rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung trên.

Tại Biên bản đối chất, ông có yêu cầu vợ chồng ông D trả lại phần đất tranh chấp có chiều ngang 02m, chiều dài 36,32m + 6,22m (phần lối đi nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông D, bà E) = 42,54m. Tuy nhiên, phần chiều dài 6,22m là lối đi đường đi nội bộ trên đất của ông D nên vợ chồng ông không tranh chấp phần chiều dài 6,22m.

Nay ông yêu cầu vợ chồng ông D trả lại phần đất có chiều ngang 02m, chiều dài 36,32m là 01 phần trong thửa 34, tờ bản đồ số 27 (BĐ 2001) (chuyển sang bản đồ 2005 là trong thửa 20 tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại: Khu phố G, phường H, thị xã I, tỉnh K. Tại phiên tòa, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận quyền sở hữu chung đối với phần đất trên cho ông, bà B và ông D, bà E.

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Lê Thị B trình bày: Bà là vợ của ông Biện Văn A. Bà thống nhất với lời trình bày và có cùng yêu cầu khởi kiện với ông A.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Phạm Thanh C trình bày: Việc nguyên đơn và bị đơn cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật và thực tế hai bên đã sử dụng chung phần đất tranh chấp trên làm lối đi. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A, bà B công nhận quyền sử dụng chung cho hai gia đình đối với phần đất ngang 02m, chiều dài 36,32m là 01 phần trong thửa 34, tờ bản đồ số 27 (BĐ 2001) (chuyển sang bản đồ 2005 là trong thửa 20 tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại: Khu phố G, phường H, thị xã I, tỉnh K.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Văn D thể hiện lời trình bày:

Nguồn gốc phân đất tranh chấp do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng vào năm 1994 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất của vợ chồng ông nằm phía ngoài, phần đất của vợ chồng bà B, ông A nằm phía trong. Trước đây khi xung quanh khu vực nhà ông chưa xây nhà nhiều thì vợ chồng ông A, bà B có nhiều lối đi để ra đường, sau này thì chỉ còn 01 lối đi qua đất của ông để ra đường. Khoảng năm 1995-1996, vợ chồng ông xây nhà có chừa ra một lối đi để ra phía sau là đất vườn để sản xuất và vận chuyển hàng hóa, lúc này vợ chồng bà B mới xin đi trên lối đi này, do là chị em nên vợ chồng ông mới đồng ý, ngoài ra vợ chồng ông không có hứa hẹn cho vợ chồng bà B, ông A phần đất nào cả.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà B, ông A. Trường hợp có thỏa thuận thì vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng bà B, ông A phần đất chiều ngang 01m, chiều dài 36,32m và vợ chồng ông chừa ra phần đất chiều ngang 01m, chiều dài 36,32m để làm lối đi chung, giá chuyển nhượng đối với phần đất chiều ngang 01m, chiều dài 36,32m là 300.000.000 đồng.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị E thể hiện lời trình bày: Bà Là vợ của ông Phan Văn D. Bà thống nhất với lời trình bày và có cùng yêu cầu nguyện vọng với bà là ông Phan Văn D.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Ngọc F thể hiện lời trình bày có trong hồ sơ: Chị là con của ông D, bà E và hiện đang sống chung nhà với ông D, bà E. Chị thống nhất với lời trình bày của ông D và có cùng nguyện vọng với ông D.

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, 208, 211 Bộ luật Dân sự; Điều 147, 157, 165, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự; điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 đề nghị Hội đồng xét xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Biện Văn A, bà Lê Thị B đối với bị đơn ông Phan Văn D, bà Lê Thị E, đòi sở hữu, quyền sử dụng chung đối với diện tích đất 72,5m², trong thửa 34, tờ bản đồ số 27 (BĐ 2001) (chuyển sang bản đồ 2005 là trong thửa 20 tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại: Khu phố G, phường H, thị xã I, tỉnh K.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Biện Văn A, bà Lê Thị B đối với diện tích 5,1m², là 01 phần trong thửa 34, tờ bản đồ số 27 (BĐ 2001) (chuyển sang bản đồ 2005 là trong thửa 20 tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại: Khu phố G, phường H, thị xã I, tỉnh K.

Về chi phí thẩm định, định giá: Buộc ông A, bà B phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản.

Án phí: Ông A, bà B được miễn 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: Bị đơn bà Lê Thị E vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Ngọc F vắng mặt đã được tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai; do đó căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất các đương sự tranh chấp qua xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện: Diện tích đất là 72,5m² nằm trong thửa 20, tờ bản đồ số 42 (bản đồ 2005) (nằm trong thửa 34, tờ bản đồ số 27 (BĐ 2001)), đất tọa lạc khu phố G, phường H, thị xã I, tỉnh K. Do hộ ông Phan Văn D, bà Lê Thị E đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện I cấp ngày 07-9-2006. Trên đất có các tài sản gồm:

- Phần đồ bê tông ngang 1,5m dài 36,32m, trị giá là 1.092.180 đồng.

[2.2] Nguồn gốc đất tranh chấp: Xét lời trình bày của các đương sự và các tài liệu thu thập tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K chi nhánh I thấy rằng: Nguồn gốc phần đất tranh chấp nằm trong phần diện tích đất 970m², thuộc thửa 34, tờ bản đồ số 27 (BĐ 2001) (chuyển sang bản đồ 2005 là trong thửa 20 tờ bản đồ số 34), là do ông Phan Văn D và bà Lê Thị E nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Công T ngày 22-3-1994.

[2.3] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà B, ông A: Theo đơn khởi kiện vợ chồng bà B, ông A yêu cầu vợ chồng bà E, ông D trả lại phần đất ngang 02m, dài 36,32m là 01 phần trong thửa 34, tờ bản đồ số 27 (BĐ 2001) (chuyển sang bản đồ 2005 là trong thửa 20 tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại: Khu phố G, phường H, thị xã I, tỉnh K. Tại phiên tòa, ông bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận quyền sở hữu chung đối với phần đất tranh chấp cho ông A, bà B và ông D, bà E. Nhận thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông A, bà B không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.4] Xét việc xin rút yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà B, ông A: Ngày 23-4-2020, ông A, bà B có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu vợ chồng ông D, bà E trả lại phần đất diện tích 5,1m², trong thửa 34, tờ bản đồ số 27 (BĐ 2001) (chuyển sang bản đồ 2005 là trong thửa 20 tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại: Khu phố G, phường H, thị xã I, tỉnh K. Đến ngày 06-5-2020, ông A, bà Y có đơn đề nghị rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung trên. Xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông A, bà B là phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.5] Xét yêu cầu của bà B, ông A: Bà B, ông A cho rằng ông D, bà E thỏa thuận cho ông bà phần đất diện tích là 72,5m² nằm trong thửa 34, tờ bản đồ số

27 (BĐ 2001) (chuyển sang bản đồ 2005 là trong thửa 20 tờ bản đồ số 34), đất tọa lạc khu phố G, phường H, thị xã I, tỉnh K. Tuy nhiên, ông A, bà B không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho sự thỏa thuận này. Ông D, bà E cũng không thừa nhận có sự thỏa thuận trên. Qua xác minh những người chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông D, bà E và ông A, bà B nhận thấy: Vào năm 1994 các anh em của ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Z, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Y, ông Nguyễn Công Q có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông D, bà E và ông A, bà B nhưng khi chuyển nhượng giữa vợ chồng ông A, bà B và ông D, bà E có thỏa thuận chia phần đất tranh chấp cho vợ chồng bà B, ông A không thì không ai biết. Căn cứ vào hồ sơ đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A, bà B và ông D, bà E nhận thấy: Cả ông A, bà B và ông D, bà E cùng được Ủy ban nhân dân huyện I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 07-9-2006. Trong quá trình làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất bà B, ông A không có kê khai về việc phần đất tranh chấp hiện đang làm lối đi và cũng không có ý kiến khiếu nại gì về việc ông D, bà E được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất đang tranh chấp. Từ những căn cứ trên, nhận thấy việc hộ ông D, bà E được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 970m² thửa 20, tờ bản đồ số 42 (bản đồ 2005) (nằm trong thửa 34, tờ bản đồ số 27 (BĐ 2001)), đất tọa lạc khu phố G, phường H, thị xã I, tỉnh K trong đó có 72,5m² đang tranh chấp là đúng theo quy định của Điều 46, 50 Luật đất đai năm 2003 và ông A, bà B cũng thừa nhận phần đất tranh chấp là của ông D, bà E; ông bà không có phụ tiền mua phần đất trên hay đóng góp công sức gì vào việc tạo nên phần đất này. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà B, ông A về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu chung đối với diện tích đất đang tranh chấp là không phù hợp theo quy định tại Điều 208, 211 Bộ luật Dân sự 2015 nên không có cơ sở chấp nhận.

[3] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.800.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông A, bà B không được chấp nhận nên ông bà phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Ghi nhận ông A, bà B đã thanh toán xong.

[4] Từ những nhận định trên nhận thấy đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: ông A, bà B được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 46, 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 208, 211 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, 157, 165, khoản 2 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc công nhận quyền sở hữu chung là quyền sử dụng đất của ông Biện Văn A, bà Lê Thị B đối với ông Phan Văn D, bà Lê Thị E.

2. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Biện Văn A, bà Lê Thị B chịu số tiền 1.800.000 đồng (Đã thanh toán xong).

3. Về Án phí: Ông Biện Văn A, bà Lê Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

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.

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**

(đã ký)

Hà Như Thủy