

**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: 58/2024/DS-ST.

Ngày 02-7-2024

V/v: “tranh chấp 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 Hà Như Thủy.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Văn An;

Ông Ngô Minh Lý.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Hạnh– 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 toà:***  
Ông Nguyễn Văn Thương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 354/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2023 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:***

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969;

- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1972;

- Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1977- Có mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

***Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị N:*** Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh- Có mặt.

***Bị đơn:*** Ông Điền Quang M1, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh - Có mặt.

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

- Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh- Vắng mặt có đơn xin.

- Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1968. Nơi ĐKKHKT: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Tạm trú: Số A N, phường T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh- vắng mặt có đơn xin.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:*

Ông và ông M1 không có bà con dòng họ gì cả chỉ là chòm xóm quen biết. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ ông là cụ Nguyễn Văn Đ (đã chết năm 2003) và cụ Lê Thị B1 (đã chết ngày 28-11-2023) nhận chuyển nhượng từ cha mẹ của ông M1 tên cụ thể là gì ông không biết. Nhận chuyển nhượng từ khoảng năm 2001 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11-9-2006. Khi nhận chuyển nhượng thì cha mẹ ông M1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ viết giấy tay mua bán hiện nay giấy tay mua bán không còn. Khi mua bán hai bên không có nói bán diện tích bao nhiêu mà chỉ nói ranh phía ngoài đường là từ bụi trãi đi qua, chính giữa là ngoài bụi tre, phía sau là ngoài bụi dúi nhỏ nhưng hiện nay những cây ranh đó không còn. Khi làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì có nhờ cán bộ địa chính đo đạc không và có ký tứ cận giáp ranh không thì ông không nhớ.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất thì hai bên sử dụng đất không có tranh chấp gì cả, hai bên cũng không xác định ranh đất gì cả. Phần ranh đất này do ông sử dụng, các bụi tre, bụi trãi do gia đình ông quản lý sử dụng, ông M1 muốn chặt cây tre hay cây trãi nào phải xin gia đình ông. Cha mẹ ông có tất cả 05 người con tên: Ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T; bà Nguyễn Thị T1; ông là Nguyễn Văn M; bà Nguyễn Thị N. Ngoài ra cha mẹ ông không có con nuôi hay con riêng nào khác.

Theo kết quả đo đạc phần đất hai bên tranh chấp là 37,4m<sup>2</sup>, nay ông yêu cầu ông M1 trả lại cho anh chị em ông diện tích đất 37,4m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số 249; tờ bản đồ số 28; đất tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết phần đất 1,6m<sup>2</sup> (trong đường xe).

*Theo lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn ông Điền Quang M1 trình bày:*

Ông thừa nhận lời trình bày của ông M về mối quan hệ giữa hai bên và nguồn gốc đất là đúng. Phần đất của cụ Đ và cụ B1 sử dụng trước đây là của cha mẹ ông là cụ Điền Văn T3, cụ Phạm Thị Bạch . Cha mẹ ông cho cụ Đ, cụ B1 ở đậu trên đất, đến năm nào không nhớ khi cha mẹ ông còn sống mới bán lại phần đất đó lại cho cụ B1, cụ Đ nhưng cụ thể bán diện tích bao nhiêu ông không rõ, giá bán là 09 chỉ vàng 24k. Khi bán hai bên có làm giấy tay, 01 giấy giao cho bên cụ Đ, cụ B1 giữ, 01 giấy là cha ông cụ T3 giữ nhưng cha ông đã chết hiện nay giấy tay cũng đã thất lạc không tìm thấy. Nội dung của giấy tay bán đất ông cũng không nhớ. Khi cụ T3, cụ B2 bán đất cho cụ Đ, cụ B1 thì cụ T3, cụ B2 chưa đi kê khai đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ làm giấy tay mua bán, hai bên tự đi kê khai đăng ký. Khi bán đất cũng không có nhờ cán bộ địa chính xuống đo đạc chỉ nhờ trưởng ấp lúc đó là ông C nhưng không biết họ tên cụ thể xuống đo đạc nhưng hiện ông C đã chết. Khi giao đất chỉ cắm cây tầm vong nhưng hiện nay không còn, sau đó hai bên không có trồng trụ

ranh gì nữa vì nghĩ chòm xóm nên sẽ không có tranh chấp. Hiện nay giữa đất hai bên có đường bờ nhưng chưa xác định ranh.

Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T, bà N, bà T1, ông M, do đất này của ông, ông sử dụng hợp pháp.

*Theo lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị B trình bày thể hiện trong hồ sơ: bà là vợ ông M1. Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T, bà N, bà T1, ông M, do đất này của vợ chồng bà, vợ chồng bà sử dụng hợp pháp.*

*Theo lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4 trình bày thể hiện trong hồ sơ: Ông là anh ruột ông M. Ông đồng ý theo yêu cầu của các em ông là ông M, bà T, bà N, bà T1 yêu cầu ông M1 trả lại diện tích đất 37,4m<sup>2</sup>, một phần thửa 249, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha mẹ là cụ Đ và cụ B1.*

*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 các Điều 166, 170 và 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 và 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:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị N “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Điền Quang M1.

Buộc ông Điền Quang M1, bà Huỳnh Thị B trả lại cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Văn Đ, cụ Lê Thị B1, gồm: bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn T2, diện tích 37,4m<sup>2</sup> là một phần của thửa số 249; tờ bản đồ số 28; đất tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã T. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0090 ngày 11-9-2006 của UBND huyện T (nay thị xã T) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị B1.

2. Về án phí: Ông Điền Quang M1, bà Huỳnh Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

#### **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: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, bà Huỳnh Thị B vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án xét xử vụ án là phù hợp với quy định Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện nguyên đơn bà T, bà N, bà T1 và ông Mến yêu cầu ông M1 phần đất ngang trước 2,5m, ngang giữa 1,3 m, dài 46m, thửa 249, tờ bản đồ số 12 tại ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Sau đó, ngày 06-6-2024 nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông M1 trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 37,4m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số 249; tờ bản đồ số 28; đất tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Không yêu cầu Tòa án giải quyết phần đất 1,6m<sup>2</sup> (trong đường xe). Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về nội dung:

[3.1] Phần đất các đương sự tranh chấp qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: diện tích là 37,4m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số 249; tờ bản đồ số 28; đất tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh do cụ Nguyễn Văn Đ, Lê Thị B1 đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H00090 do UBND huyện T cấp ngày 11-9-2006 trị giá 29.920.000 đồng.

Tài sản trên đất: Không có.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn nhận thấy:

Về nguồn gốc đất, các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc do cụ Nguyễn Văn Đ, Lê Thị B1 nhận chuyển nhượng từ cụ Điền Văn T3, cụ Phạm Thị B3 năm 1996. Việc chuyển nhượng được xác nhận bằng giấy tay “giấy nhượng đất” theo giấy sang nhượng đất thể hiện cụ T3 chuyển nhượng cho cụ T3 phần đất với chiều ngang 41m, chiều dài 42m 9 tấc và có sơ đồ vẽ tay kèm theo như vậy việc mua bán hai bên có đo đạc nhưng không cắm trụ ranh. Sau đó, cả cụ Đ và cụ T3 đều tự đi kê khai đăng ký và quản lý sử dụng đất đến khi các cụ chết mà không có xảy ra tranh chấp gì cả. Trong suốt quá trình sử dụng đất hai bên không có nhờ cán bộ địa chính đo đạc xác định ranh đất. Hiện nay phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ B1, cụ Đ. Ông M1 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp là của ông. Từ đó, có cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của ông M, bà T1, bà T, bà N về việc yêu cầu ông M1, bà B trả lại phần đất 37,4m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số 249; tờ bản đồ số 28; đất tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ chấp nhận.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.000.000 (chín triệu) đồng, ông M đã nộp đủ. Do yêu cầu của khởi kiện của ông M được chấp nhận nên ông M1, bà B phải chịu số tiền này theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do đó, ông M1, bà B có nghĩa vụ trả lại cho ông M số tiền 9.000.000 đồng.

[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 M1, bà B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Do ông M1 thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí do đó ông M1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà B phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại bà T, bà N, bà T1 và ông M số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 750.000 đồng (bằng chữ: bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015145 ngày 13 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 165, 228, 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 12, 27 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn M về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Điền Quang M1, bà Huỳnh Thị B.

Ông Điền Quang M1, bà Huỳnh Thị B có nghĩa vụ trả lại cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Văn Đ, cụ Lê Thị B1, gồm: bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn T2 phần đất diện tích 37,4m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số 249; tờ bản đồ số 28; đất tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận:

Cạnh hướng Đông giáp thửa 250, 259 dài 6,30m + 25,35m;

Cạnh hướng Tây giáp thửa 249 dài 30,28m;

Cạnh hướng Nam giáp đường nhựa dài 2,34m;

(có sơ đồ kèm theo)

2. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: ông Điền Quang M1, bà Huỳnh Thị B có trách nhiệm trả lại ông Nguyễn Văn M số tiền 9.000.000 (chín triệu) đồng.

3. Về Án phí:

- Ông Điền Quang M1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Huỳnh Thị B phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn M số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 750.000 đồng (bằng chữ: bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015145 ngày 13 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh

4. 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.

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 các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự;  
thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***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**

**Hà Như Thủy**