

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

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

Bản án số: 119/2024/DS-ST
Ngày: 22-8-2024
V/v Tranh chấp đòi tài sản là quyền
sử dụng đất.

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

TOÀ 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: Ông Nguyễn Văn Lắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Hoà;
2. Ông Trần Thạch Cương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dương Minh Châu tham gia phiên tòa: Ông Võ Công Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2024 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 300/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 114/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Lâm Phượng H, sinh năm 1988; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lâm Tấn T, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn N, sinh năm: 1962; bà Ngô Thị Nh, sinh năm 1966; Địa chỉ: Tổ 2, ấp T, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 27-10-2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa - Nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền thống nhất trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp với ông Trần Văn N và bà Ngô Thị Nh là do cha mẹ chị H nhận chuyển nhượng của bà ngoại chị (cụ Lê Thị B) với số tiền 75.000.000 đồng vào năm 2010. Cha mẹ chị H là ông T, bà X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 21-01-2011. Đến năm 2019 ông T, bà X tặng cho chị Lâm Phượng H; đặc điểm phần đất: thửa 73, tờ bản đồ 50, diện tích 961,3m², đất tọa lạc tại xã Suối Đá, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; hiện trạng đất trồng có trụ rào làm ranh với thửa đất của bà Nh, Ông N đang sử dụng.

Vào khoảng năm 2020 vợ chồng bà Nh có xây thêm bức tường nối liền gian nhà cũ đã xây trước đó, phần diện tích xây thêm giáp đất của chị H nên đã lấn đất của chị. Khi gia đình bà Nh xây dựng thì gia đình chị H có ngăn cản thì bị gia đình bà Nh đe dọa nên hai bên phát sinh tranh chấp cho đến nay. Phần diện tích đất phía sau căn nhà bà Nh đang sử dụng lấn chiếm đất của chị H có nguồn gốc do bà Nh có hỏi cha mẹ chị H mượn để làm nhà tạm nuôi gà vịt thì cha mẹ chị đồng ý nhưng lâu ngày và gia đình chị không có ở gần đó nên vợ chồng bà Nh đã tự xây sửa, làm rào tạm bao quanh như hiện trạng ngày nay. Từ năm 2020 chị H đã yêu cầu bà Nh tháo dỡ trả lại đất cho chị nhưng sau đó bà Nh tiếp tục thuê người làm lại để bà sử dụng cho đến nay.

Chị H thống nhất kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV vật liệu Thuận Thiên Phát, thống nhất diện tích đất chị tranh chấp với vợ chồng bà Nh đã được xác định bằng sơ đồ được cơ quan có thẩm quyền thẩm định; chị thống nhất kết quả thẩm định giá của Hội đồng định giá huyện Dương Minh Châu.

Nay chị H khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà Nh có trách nhiệm tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại cho chị diện tích đất chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng bà Nh đã lấn chiếm.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa; Bị đơn - Ông N, bà Nh thống nhất trình bày:

Nguồn gốc phần đất vợ chồng bà Nh đang sử dụng do mẹ ruột của bà Nh là cụ Lê Thị B vừa bán vừa cho có diện tích ngang 10 mét x dài 45 mét, vào thời gian cụ thể thì ông bà không nhớ vì chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ nhưng tất cả các anh chị em trong gia đình đều biết. Trong quá trình sử dụng đất ông bà không có kê khai đăng ký nên hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông bà không có giấy tờ để chứng minh nguồn gốc và diện tích đất đang sử dụng.

Vào năm 2008 ông bà đã xây nhà trên đất trước khi cha mẹ chị H nhận chuyển nhượng của cụ B phần đất giáp ranh (sau này tặng cho lại chị H), khi xây nhà ông bà có chừa khoảng đất làm đường đi ra sau thuận tiện việc chăn nuôi; đến năm 2019 ông bà xây thêm bức tường thẳng xuống bít lối đi, phần xây thêm tiếp

giáp nhà cũ và như hiện trạng hiện nay thì gia đình chị H phát sinh tranh chấp cho rằng ông bà đã lấn đất. Sự việc tranh chấp kéo dài cho đến nay.

Ông bà xác nhận hiện trạng phía trước nhà có trụ xi măng do cụ B làm ranh giới giữa phần đất của bà và phần đất của bà X, ông T (tặng cho chị H) nhưng do mẹ con nên cụ B có trừ hao thêm cho bà một khoản để bà xây hàng rào lưới B40 sử dụng ổn định cho đến ngày nay nên ông bà không có lấn chiếm đất của chị H.

Ông bà thông nhất kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV vật liệu Thuận Thiên Phát, thông nhất diện tích đất chị H tranh chấp với vợ chồng bà; thông nhất kết quả thẩm định giá của Hội đồng định giá huyện Dương Minh Châu.

Nay chị H tranh chấp yêu cầu ông bà trả lại diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H thì ông bà không đồng ý vì ông bà sử dụng đất ổn định từ trước khi cha mẹ của chị H nhận chuyển nhượng rồi sau đó tặng cho lại chị H. Khi ông Lâm Tấn T, bà Ngô Thị X nhận chuyển nhượng đất của cụ Lê Thị B thì ông bà đã cất nhà rồi nên nay không đồng ý theo yêu cầu của chị H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dương Minh Châu phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lâm Phượng H. Buộc ông Trần Văn N, bà Ngô Thị Nh có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại cho chị H diện tích đất 59m² (trong đó 29,5m² thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 50 và 29,5m² thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 50) đất tọa lạc tại xã Suối Đá, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đã được Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Lâm Phượng H đứng tên.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nh, Ông N phải chịu án phí theo quy định 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, trình bày của đương sự và ý kiến của Đại diện viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Chị Lâm Phượng H khởi kiện ông Trần Văn N và bà Ngô Thị Nh để đòi lại diện tích đất chị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất” là phù hợp và thuộc thẩm quyền giải quyết của toà án.

[2] Nguồn gốc đất của chị Lâm Phượng H:

Phần đất diện tích 961,3m² thửa đất số 73, tờ bản đồ số 50 đất tọa lạc tại xã Suối Đá, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đã được Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 718840, số vào sổ cấp GCN: CH00875 cấp ngày 24/01/2011 có nguồn gốc do ông Lâm Tấn T và bà Ngô Thị X tặng cho chị Lâm Phượng H vào năm 2019 (bút lục số 59, 60).

Phần đất diện tích 294m² thửa đất số 74, tờ bản đồ số 50 đất tọa lạc tại xã Suối Đá, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đã được Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 315606, số vào sổ cấp GCN: CS05332 cấp ngày 25/7/2019 do chị Lâm Phượng H đứng tên (bút lục 78)

[3] Nguồn gốc đất của ông Trần Văn N và bà Ngô Thị Nh đang sử dụng: Các bên thống nhất do nhận chuyển nhượng của cụ Lê Thị B, địa chỉ thửa đất tại ấp Tân Định 2, xã Suối Đá, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không được đăng ký kê khai, không thể hiện số tờ, số thửa, diện tích trên hệ thống bản đồ địa chính hiện hành; hiện trạng đất ông bà đang sử dụng thuộc thửa số 73, 74 tờ bản đồ số 50 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Lâm Phượng H (bút lục số 77, 99A)

[4] Diện tích đất tranh chấp và tài sản trên diện tích đất tranh chấp: Căn cứ kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV vật liệu Thuận Thiên Phát thực hiện và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh chi nhánh Huyện Dương Minh Châu thẩm định (bút lục số 77) xác định diện tích đất chị H đã được cấp giấy chứng nhận nhưng Ông N, bà Nh đang sử dụng nên phát sinh tranh chấp là 59m², gồm hai phần như sau:

Phần diện tích 29,5m² thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 50 có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 74 dài 4,06m; Tây giáp thửa 73 dài 3,98m; Nam giáp thửa 73 dài 7,28m; Bắc giáp thửa 73 dài 0,28m + 7,13m. Trên đất bà Nh rào lưới B40 bao quanh (không xây chân); có nhà sắt tiền chế, cột xi măng, mái tole (không còn giá trị khấu hao)

Phần diện tích 29,5m² thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 50 có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 74 dài 5,18m + 10,87m + 19,29m; Tây giáp thửa 73 dài 4,06m + 2,29m + 4,44m + 26,82m; Nam giáp thửa 74 dài 2,8m; Bắc giáp đường dài 0,34m.

Trên đất có xây mới thêm vào căn nhà chính, nhà cấp 4; diện tích xây mới ngang 4m x dài 13,5m (trong đó có phần diện tích tranh chấp), kết cấu: Tường xây tô, trần la phong, nền gạch men, cửa sắt kính; hàng rào lưới B40 dài 6m cao 2m.

[5] Xét thấy, vào năm 2008 Ông N, bà Nh xây cất nhà trên diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông bà sử dụng ổn định; bà X, ông T và chị H không có tranh chấp. Đến năm 2019, Ông N, bà Nh xây dựng thêm phần diện tích tiếp giáp nhà cũ và giáp ranh với phần đất của ông T, bà X tặng cho chị H nên đã phát sinh tranh chấp. Các bên thống nhất xác nhận tranh chấp phát sinh từ thời gian này nhưng Ông N, bà Nh vẫn tiếp tục cho xây dựng và đầu tư trên diện tích đất có tranh chấp để có hiện trạng như ngày nay vì Ông N bà Nh cho rằng ông bà chỉ sử dụng đủ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của cụ B. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông bà không có chứng cứ để chứng minh về diện tích đất ông bà đang sử dụng là hợp pháp nên ông bà cho rằng đã sử dụng đủ diện tích nhận chuyển nhượng là không có căn cứ.

Mặt khác, căn cứ vào kết quả xem xét tại chỗ thể hiện trụ xi măng làm ranh giới giữa thửa đất của bà Nh đang sử dụng với thửa đất của chị H vẫn còn (bút lục số 94) nhưng vị trí trụ nằm trong khuôn viên sân nhà bà Nh và bà Nh cho rằng vì tình mẹ con nên cụ B “trừ hao” cho bà một khoảng sang đất của chị H để bà xây rào lưới B40 nhưng bà cũng không có chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của bà là có cơ sở.

[6] Xét diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Lâm Phượng H tại thửa đất số 73 (diện tích ngang 6,31 mét, đo hiện trạng 5,93 mét, thiếu 0,38 mét; chị H xác định vị trí tranh chấp thiếu 0,34 mét) và thửa số 74 tờ bản đồ số 50 (chị H không có tranh chấp) nhưng hiện nay bà Nh, Ông N đang sử dụng hết thửa 73 và một phần của thửa 74 nên việc sử dụng đất có sự chồng lấn như sơ đồ hiện trạng đã thể hiện. Tuy nhiên chủ sử dụng đất của thửa đất giáp ranh liền kề với thửa đất của chị Lâm Phượng H là ông Ngô Văn Lợi (chủ sử dụng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 50) xác nhận ranh đất kiên cố ổn định không có tranh chấp nên ghi nhận (bút lục số 102) và có căn cứ để kiến nghị cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai điều chỉnh cho phù hợp vị trí hiện trạng sử dụng đất của ông Trần Văn N, bà Ngô Thị Nh và thửa đất số 73, 74 của chị Lâm Phượng H.

[7] Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy bà Nh, Ông N không có giấy tờ chứng minh được nguồn gốc, diện tích đất đang sử dụng nhưng ông bà đã sử dụng diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Lâm Phượng H nên chị H khởi kiện yêu cầu Ông N, bà Nh đòi lại diện tích đất đã lấn chiếm là phù hợp nên có cơ để chấp nhận. Do đó, buộc Ông N, bà Nh có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại cho chị H diện tích đất 59m² (trong đó 29,5m² thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 50 và 29,5m² thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 50) đất tọa lạc tại xã Suối Đá, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với các chứng cứ và nội dung của vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông N là người cao tuổi nên được miễn án phí; bà Nh phải chịu án phí theo quy định.

[10] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông N, bà Nh phải chịu 41.300.000 đồng;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui 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 chị Lâm Phương H về “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất” đối với ông Trần Văn N, bà Ngô Thị Nh.

Buộc ông Trần Văn N, bà Ngô Thị Nh có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản trên đất trả lại cho chị Lâm Phương H diện tích đất 59m², gồm hai phần như sau:

Phần diện tích 29,5m² thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 50 có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 74 dài 4,06m; Tây giáp thửa 73 dài 3,98m; Nam giáp thửa 73 dài 7,28m; Bắc giáp thửa 73 dài 0,28m + 7,13m; bà Nh, Ông N có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời rào lưới B40 bao quanh (không xây chân); có nhà sắt tiền chế, cột xi măng, mái tole;

Phần diện tích 29,5m² thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 50 có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 74 dài 5,18m + 10,87m + 19,29m; Tây giáp thửa 73 dài 4,06m + 2,29m + 4,44m + 26,82m; Nam giáp thửa 74 dài 2,8m; Bắc giáp đường dài 0,34m. Ông N, bà Nh có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản trên đất: nhà cấp 4 xây thêm diện tích xây mới ngang 4m x dài 13,5m (trong đó có phần diện tích tranh chấp), kết cấu: Tường xây tô, trần la phong, nền gạch men, cửa sắt kính; hàng rào lưới B40 dài 6m cao 2m.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai điều chỉnh cho phù hợp vị trí, hiện trạng sử dụng đất của ông Trần Văn N, bà Ngô Thị Nh và thửa đất số 73, 74 tờ bản đồ số 50 của chủ sử dụng đất chị Lâm Phương H.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn N là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Bà Ngô Thị Nh phải chịu 150.000 đồng tiền án phí.

Chị Lâm Phượng H không phải chịu tiền án phí. Hoàn trả lại cho Hằng số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.250.000 đồng theo biên lai thu số 0012707 ngày 27-10-2022 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

3. Về chi phí tố tụng khác: Ông N, bà Nh phải chịu 41.340.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ;

Hoàn trả lại cho chị Lâm Phượng H số tiền tạm ứng 41.340.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ khi Ông N, bà Nh nộp vào;

4. Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ.

5. Trong 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 thoả thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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 TN;
- VKSND Huyện DMC;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Lắm