

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

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

Bản án số: 16/2024/DS-ST.

Ngày 28-5-2024.

V/v tranh chấp đòi lại tài sản là quyền
sử dụng đất và tranh chấp quyền sử
dụng đất là lối đi.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẮNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Tài.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Ái Hoài.

Ông Tạ Kỳ Trung.

- 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, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 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 số: 37/2023/TLST-DS ngày 23/02/2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp lối đi”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp Bàu Tràm Lớn, xã Tiên Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông D: Bà Phan Thị Hồng Cúc, sinh năm 1973, địa chỉ: Khu phố Suối Sâu, phường An Tịnh, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

Bị đơn: Anh Đặng Văn B, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu phố P, phường H, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị Kh, sinh năm 1947, địa chỉ: Khu phố P, phường H, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt, có đơn xin.

- Anh Đặng Quyết Th, sinh năm 1979, địa chỉ: Khu phố An Thới, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cư trú: Khu phố An Quới, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

- Chị Nguyễn Thanh Th2, sinh năm 1981, địa chỉ: Khu phố An Thới, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cư trú: Khu phố An Quới, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt, có đơn xin.

- Chị Dương Thị Thanh Th2, sinh năm 1990, địa chỉ: Khu phố P, phường H, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt, có đơn xin.

- Bà Đồng Thị Ch, sinh năm 1944, địa chỉ: Khu phố P, phường H, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (ông Nguyễn Văn D) - bà Phan Thị Hồng Cúc trình bày: Ngày 18/5/2021, ông Nguyễn Văn D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đồng Thị Ch, diện tích đất 161,8m², thửa 393, tờ bản đồ 42 (BĐ 2005), tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, ông D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS21416 ngày 21/6/2021 do ông Nguyễn Văn D và vợ là bà Đặng Thị Phượng đứng tên, sau đó ông D và bà Phượng đã có văn bản thỏa thuận tài sản riêng của ông D, ông D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/12/2022, số vào sổ cấp GCN: CS24632. Năm 2022, ông D kiểm tra hiện trạng đất thì phát hiện bị anh B rào chiếm một phần, đo đạc thực tế là 99,3m². Nay ông D yêu cầu anh B phải di dời hàng rào lưới kẽm B40 để trả lại diện tích đất 99,3m², trong thửa 393, tờ bản đồ 42 (BĐ 2005), tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn anh Đặng Văn B trình bày: Nguồn gốc diện tích đất ông D tranh chấp với anh là của bà Đồng Thị Ch, khi bà Ch chuyển nhượng đất cho gia đình anh thì bà Ch có chừa lại lối đi như trên nhưng do gia đình anh chưa có nhu cầu sử dụng lối đi nên anh đã dùng lưới kẽm B40 rào phần lối đi trên lại. Phần đất ông D nhận chuyển nhượng của bà Ch chỉ là một phần đất nhỏ có bụi tre và bụi nứa. Nay anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D.

Anh B có phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất 99,3m², trong thửa 393, tờ bản đồ 42 (BĐ 2005), tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh là lối đi chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Quyết Th trình bày: Nhận thấy thống nhất với lời trình bày của anh B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị Ch trình bày: Các phần diện tích đất bà Lê Thị Kh, anh Đặng Quyết Th, anh Đặng Văn B đang sử dụng là do nhận chuyển nhượng từ bà. Khi chuyển nhượng đất cho bà Kh, anh Th, anh B bà có cam kết chừa ra một phần diện tích đất để gia đình bà Kh sử dụng làm lối đi chung. Bà còn một phần đất tiếp giáp với lối đi bà đã chừa cho gia đình bà Kh sử dụng, sau này bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D. Khi chuyển nhượng thì các bên có xác định ranh bằng trụ xi măng. Anh B dùng lưới kẽm B40 rào phần đất bà đã chừa cho gia đình bà Kh làm lối đi chung. Bà khẳng định diện tích đất 99,3m², trong thửa 393 mà các bên đang tranh chấp là lối đi chung của gia đình bà Kh mà bà đã chừa lại và bà không chuyển nhượng cho ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kh thể hiện lời trình bày có trong hồ sơ: Nhận thấy thống nhất với lời trình bày của anh B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thanh Th2 thể hiện lời trình bày có trong hồ sơ: Nhận thấy thống nhất với lời trình bày của anh B, anh Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị Thanh Th2 thể hiện lời trình bày có trong hồ sơ: Nhận thấy thống nhất với lời trình bày của anh B.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiên hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; Các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự. Vụ án không có vi phạm tố tụng.

2. Việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 158, 166, 254 Bộ luật Dân sự; các Điều 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với ông Đặng Văn B, về việc yêu cầu trả lại phần đất diện tích 99,3m², trong thửa 393, tờ bản đồ 42 (BĐ 2005), tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Văn B đối với ông Nguyễn Văn D, về việc công nhận phần đất diện tích 99,3m², trong thửa 393, tờ bản đồ 42 (BĐ 2005), tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh là lối đi chung.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự 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 đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kh, chị

Nguyễn Thanh Th2 và chị Dương Thị Thanh Th2 vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Qua đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp như sau: Diện tích đất ông D yêu cầu anh B trả lại là 99,3m², trong thửa 393, tờ bản đồ 42 (BĐ 2005), tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, có các cạnh như sau: Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn D, dài 26,82m; hướng tây giáp đất anh B, anh Th, bà Kh, dài 26,99m; hướng nam giáp thửa đất số 412, dài 4,87m; hướng bắc giáp thửa đất số 383, dài 2,52m.

[2.2] Nguồn gốc đất: Qua xác minh, thu thập chứng cứ, quá trình đối chất giữa các đương sự, diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà Đồng Thị Ch. Năm 2011, bà Ch đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình bà Kh, anh Th, anh B, khi chuyển nhượng đất thì bà Ch có cam kết chừa một phần đất làm lối đi chung cho gia đình bà Kh. Đến năm 2018, bà Ch chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông Nguyễn Văn D, khi nhận đất thì ông D có tiến hành trồng trụ ranh, đến năm 2020 anh B căn cứ vào trụ ranh giữa các bên và kéo lưới kẽm B40 rào khu đất mà bà Ch chừa lại cho gia đình anh làm lối đi chung.

[2.3] Năm 2022, ông D đo đạc phát hiện diện tích đất ông D đang sử dụng ít hơn diện tích đất ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên ông D khởi kiện yêu cầu anh B trả lại phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông D đã được cấp. Ông D cung cấp bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà Ch đối với thửa đất 393, diện tích 161,8m², tuy nhiên bà Ch chỉ thừa nhận chuyển nhượng cho ông D phần đất 80,4m² theo tờ cam kết mà bà Ch đã xác nhận với ông D vào ngày 22/8/2018. Người đại diện ông D cũng xác nhận từ trước đến nay ông D chỉ nhận chuyển nhượng của bà Ch duy nhất một phần đất đang tranh chấp với anh B, ngoài ra không còn vị trí đất nào khác. Điều đó chứng tỏ khi làm thủ tục chuyển nhượng thì ông D và bà Ch đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất luôn phần đất mà bà Ch đã chừa ra cho gia đình bà Kh làm lối đi chung. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông D là không có cơ sở chấp nhận; yêu cầu phản tố của anh B là có cơ sở chấp nhận và cần kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi diện tích đất 99,3m² đã cấp cho ông D để điều chỉnh làm lối đi chung cho gia đình bà Kh.

[2.4] Do ông D đã rút một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi với anh B nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện ông D đã rút.

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

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại các Điều 26, 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. Ông D

phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và yêu cầu khởi kiện của anh B được chấp nhận. Anh B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của anh B được chấp nhận.

[5] Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 12.800.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của ông D không được chấp nhận nên ông D phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 157, 165, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 158, 166, 254 Bộ luật Dân sự; các Điều 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai; các Điều 26, 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D đối với anh Đặng Văn B, đối với diện tích đất 99,3m², trong thửa 393, tờ bản đồ 42 (BĐ 2005), tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, có các cạnh như sau: Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn D, dài 26,82m; hướng tây giáp đất anh B, anh Th, bà Kh, dài 26,99m; hướng nam giáp thửa đất số 412, dài 4,87m; hướng bắc giáp thửa đất số 383, dài 2,52m. (Có sơ đồ kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đặng Văn B tranh chấp lối đi chung với ông Nguyễn Văn D. Diện tích đất 99,3m², trong thửa 393, tờ bản đồ 42 (BĐ 2005), tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh là lối đi chung của ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Kh, anh Đặng Quyết Th, chị Nguyễn Thanh Th2, anh Đặng Văn B và chị Dương Thị Thanh Th2.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS24632, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Văn D ngày 27/12/2022, đối với diện tích đất 99,3m², trong thửa 393 nêu trên để cấp lại cho ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Kh, anh Đặng Quyết Th, chị Nguyễn Thanh Th2, anh Đặng Văn B và chị Dương Thị Thanh Th2 làm lối đi chung.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi của ông Nguyễn Văn D đối với anh Đặng Văn B.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn D phải chịu 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông D đã nộp là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0027068 ngày 23/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận ông D đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh B 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015363 ngày 23/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

5. Chi phí tố tụng: Ông D phải chịu 12.800.000 (Mười hai triệu tám trăm nghìn) đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ghi nhận ông D đã nộp đủ.

6. Về quyền kháng cáo: Ông D, anh B, anh Th, bà Ch được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Kh, chị Nguyễn Thanh Th2, chị Dương Thị Thanh Th2 được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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:

- Dương sự;
- VKSND TX. Trảng Bàng;
- Chi cục THADS TX. Trảng Bàng;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

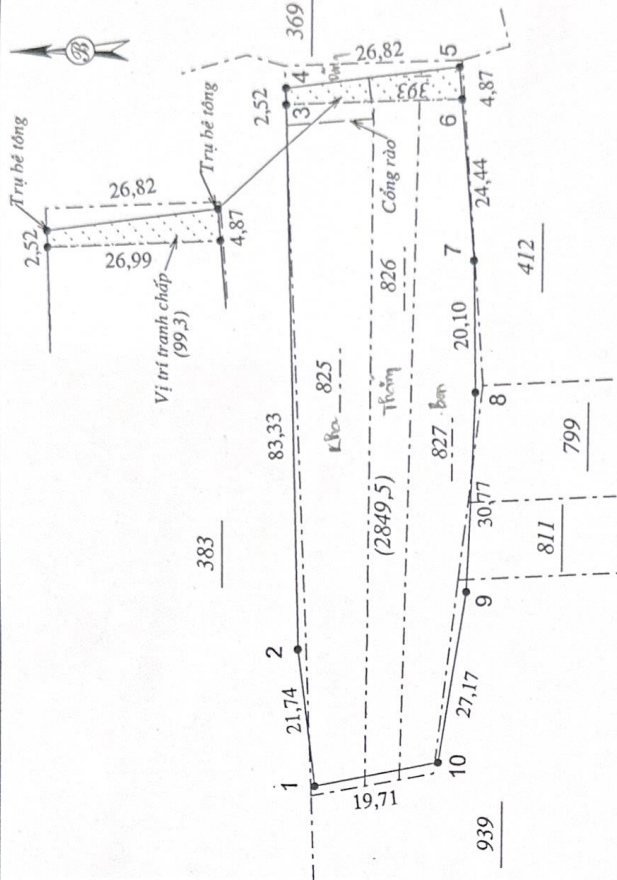
Lê Văn Tài

VĂN PHÒNG ĐKDD TỈNH TÂY NINH
Số: 49/QSDD-HT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc
SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

- Đơn vị yêu cầu: Đo đạc theo yêu cầu của Toà án nhân dân Thị xã Trảng Bàng phục vụ giải quyết tranh chấp tài sản
- Địa chỉ: phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh

1. Thông tin thửa đất:
 - Chủ sử dụng đất: Đặng Văn Bon
 - + Mục đích sử dụng đất theo GCN: Đất trồng cây hàng năm khác - BHK
 - + Diện tích theo GCNQSDĐ: 899,6 m² + Trích đo từ thửa đất: 827 - Tờ bản đồ số: 42
 - Chủ sử dụng đất: Lê Thị Kha
 - + Mục đích sử dụng đất theo GCN: Đất trồng cây hàng năm khác - BHK
 - + Diện tích theo GCNQSDĐ: 1156,3 m² + Trích đo từ thửa đất: 825 - Tờ bản đồ số: 42
 - Chủ sử dụng đất: Đặng Quyết Thắng
 - + Mục đích sử dụng đất theo GCN: Đất trồng cây hàng năm khác - BHK
 - + Diện tích theo GCNQSDĐ: 649,7 m² + Trích đo từ thửa đất: 826 - Tờ bản đồ số: 42
 - Chủ sử dụng đất: Nguyễn Văn Đông
 - + Mục đích sử dụng đất theo GCN: Đất trồng cây hàng năm khác - BHK
 - + Diện tích theo GCNQSDĐ: 161,8 m² + Trích đo từ thửa đất: 393 - Tờ bản đồ số: 42
 - + Tổng diện tích khu đất theo hiện trạng: 2849,5 m²
 - Địa chỉ thửa đất: khu phố Lạc Trát, phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh



* Ghi chú:

- Ranh giới sử dụng đất do gia đình ông Đặng Văn Bon xác định, có sự chứng kiến của Công chức địa chính xã Gia Lộc và ĐD của Toà án Nhân dân thị xã Trảng Bàng.
- Ranh đất theo gia đình ông Đặng Văn Bon xác định
- - - - - Ranh theo GCN QSDD

Tỷ lệ 1:1000

VẠN PHÒNG ĐKDD TỈNH TÂY NINH Ngày 14 tháng 9 năm 2023 Người thực hiện đo đạc Lê Nguyễn Quang Huy	TỔ CHỨC YÊU CẦU Ngày 11 tháng 9 năm 2023 LO VĂN TÀI	UBND PHƯỜNG GIA LỘC Ngày 11 tháng 9 năm 2023 (Xác nhận do vị phó hợp biện trạng) PHAN VĂN TẤN	PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MŨI Ngày 11 tháng 9 năm 2023 (Xác nhận do vị phó hợp biện trạng)
---	---	--	--

