

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 58/2023/DS-ST
Ngày: 11 - 12 - 2023
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 A - TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đồng Ánh Đông.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Đình Nguyên.

2. Bà Trần Thị Kia.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa: Ông Lê Minh Ngọc, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2023/TLST-DS ngày 17/3/2023 “Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 62/2023/QĐXXST-DS ngày 17/11/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1965 và bà Võ Thị Đ, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ 1, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1944 và bà Trần Thị C, sinh năm 1953; địa chỉ: Tổ 1, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị Đ, trình bày: Vợ chồng ông, bà có 02 thửa đất số 89, 90, tờ bản đồ số 14 tại Tổ 1, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 351454 ngày 10/8/2017. Trước đây, ông T, bà Đ làm ruộng trên 02 thửa đất này trước mặt nhà ông Huỳnh Văn N, do bị gà nhà ông N ăn phá lúa nên hai bên thỏa thuận bằng lời nói, đổi 02 thửa đất này cho ông N. Ông T, bà Đ làm 02 đám ruộng của ông N, sau này không làm nữa thì trả lại. Hai đám ruộng của ông N là các thửa đất số 274, 276, tờ bản đồ số 42 diện tích là 883m². Nay, ông T, bà Đ có nhu cầu lấy lại 02 thửa đất số 89, 90 để sử dụng thì vợ chồng ông N không đồng ý trả. Vì vậy,

ông T, bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông N trả lại 02 thửa đất số 89, 90, tờ bản đồ số 14, còn ông T, bà Đ trả lại 02 thửa đất số 274, 276 tờ bản đồ số 42 cho vợ chồng ông N.

* Bị đơn vợ chồng ông Huỳnh Văn N và bà Trần Thị C trình bày: Vợ chồng ông, bà có 02 thửa ruộng có diện tích là 883m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 200472 ngày 09/11/1999. Ông N, bà C thừa nhận khoảng năm 2000 có đổi 02 đám ruộng nước của vợ chồng ông cho vợ chồng ông T, vợ chồng ông lấy 02 đám ruộng cạn của vợ chồng ông T. Hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không làm thủ tục giấy tờ, nhưng thỏa thuận là đổi luôn, không có trả lại. Vợ chồng ông đã sử dụng ổn định nhiều năm nay, cách đây khoảng 10 năm đã hiến một phần đất cho phường làm đường đi, do là đất của ông nên phường có đến hỏi ông để xin đất làm đường chứ không hỏi vợ chồng ông T. Đất là của vợ chồng ông nên không đồng ý trả lại đất như yêu cầu của vợ chồng ông T.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Có đủ cơ sở xác định các thửa đất số 89, 90, tờ bản đồ số 14, là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị Đ, đã được Ủy ban nhân dân thị xã A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 351454 ngày 10/8/2017 nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông N, bà C trả lại cho ông T, bà Đ các thửa đất số 89, 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.230,3m²; ông T, bà Đ trả lại cho ông N, bà C các thửa đất số 274, 276, tờ bản đồ số 42, diện tích 883m². Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000đ, ông N và bà C phải chịu toàn bộ. Ông T và bà Đ đã nộp tạm ứng số tiền này nên buộc N và bà C phải trả lại cho ông T và bà Đ số tiền 4.000.000đ. Về án phí: Ông N và bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị Đ, khởi kiện đối với bị đơn ông Huỳnh Văn N và bà Trần Thị C, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tổ 1, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Tòa án nhân dân thị xã A thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Các thửa đất số 89, 90, tờ bản đồ số 14, tại Tổ 1, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai, đã được Ủy ban nhân dân thị xã A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 351454 ngày 10/8/2017 cho ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị Đ. Các thửa đất này có nguồn gốc trước đây là các thửa đất số 197, 198, tờ bản đồ số 41, đã được Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 200567 ngày 09/11/1999 cho ông Nguyễn Hữu T. Năm 2012, do đo đạc, lập bản đồ địa chính phường A nên ông T làm thủ tục đăng ký

biến động và đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017, ông T và bà Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 89, 90, tờ bản đồ số 14. Như vậy, từ năm 1999 cho đến nay các thửa đất số 197, 198, tờ bản đồ số 41 (nay là các thửa đất số 89, 90, tờ bản đồ số 14) vẫn thuộc quyền sử dụng của ông T và bà Đ.

[3] Các thửa đất số 274, 276, tờ bản đồ số 42, tại Tổ 1, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai, đã được Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 200472 ngày 09/11/1999 cho ông Huỳnh Văn N. Năm 2020, ông N làm thủ tục đăng ký chuyển hình thức sử dụng đối với thửa đất số 276, trong đó chuyển diện tích 126m² sang thuê đất 50 năm và đã được cấp nhật đăng ký vào Giấy chứng nhận. Như vậy, từ năm 1999 cho đến nay các thửa đất số 274, 276, tờ bản đồ số 42 vẫn thuộc quyền sử dụng của ông N và bà C.

[4] Ông N và bà C cho rằng các thửa đất số 89, 90, tờ bản đồ số 14, tại Tổ 1, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai, mà hiện nay ông, bà đang sử dụng là do được chuyển đổi đất với ông T và bà Đ. Ông N và bà C đã sử dụng ổn định nhiều năm nay, là của vợ chồng ông, bà nên không đồng ý trả lại đất như yêu cầu của vợ chồng ông T. Tuy nhiên, theo hồ sơ do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thị xã A cung cấp và đã phân tích ở trên thể hiện từ năm 1999 cho đến nay các thửa đất số 89, 90, tờ bản đồ số 14 vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, bà Đ. Do đó, ý kiến của ông N, bà C là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Xét thấy, các bên chuyển đổi đất nhưng không thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục khi chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Cụ thể, khi thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập bằng văn bản, không thực hiện kê khai đăng ký đất đai tại cơ quan đăng ký đất đai. Như vậy, việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Đ và ông N, bà C là vi phạm trình tự, thủ tục, không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất khi chuyển đổi quyền sử dụng đất được quy định tại các Điều 6, 31 và 33 của Luật Đất đai năm 1993; các Điều 95, 166, 167, 170, 179, 188 và 190 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không có hiệu lực.

[6] Từ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những nhận định nêu trên. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Huỳnh Văn N và bà Trần Thị C phải trả lại các thửa đất số 89, 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.230,3m², tại Tổ 1, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 351454 ngày 10/8/2017 cho ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị Đ. Ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị Đ phải trả lại các thửa đất số 274, 276, tờ bản đồ số 42, diện tích 883m², tại Tổ 1, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 200472 ngày 09/11/1999 cho ông Huỳnh Văn N và bà Trần Thị C.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận

nên ông N và bà C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông T và bà Đ đã nộp số tiền tạm ứng là 4.000.000đ, nên ông N và bà C phải thanh toán lại cho ông T và bà Đ số tiền 4.000.000đ.

[8] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Như vậy, ông N và bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án không có giá ngạch là 300.000đ. Ông T và bà Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 6, 31 và 33 của Luật Đất đai năm 1993; các Điều 95, 166, 167, 170, 179, 188 và 190 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị Đ.

- Buộc ông Huỳnh Văn N và bà Trần Thị C phải trả lại các thửa đất số 89, 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.230,3m², tại Tổ 1, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 351454 ngày 10/8/2017 cho ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị Đ. Ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị Đ phải trả lại các thửa đất số 274, 276, tờ bản đồ số 42, diện tích 883m², tại Tổ 1, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 200472 ngày 09/11/1999 cho ông Huỳnh Văn N và bà Trần Thị C (có sơ đồ kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000đ. Ông Huỳnh Văn N và bà Trần Thị C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000đ. Ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị Đ đã nộp số tiền tạm ứng là 4.000.000đ, nên ông N và bà C phải thanh toán lại cho ông T và bà Đ số tiền 4.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Ông Huỳnh Văn N và bà Trần Thị C phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ. Ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông T và bà Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai số 0006615 ngày 17/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Gia Lai.

5. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án 11/12/2023, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 Gia Lai;
- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX. A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn, VPTA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Đồng Ánh Đông