

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KIÊN LƯƠNG
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 12/2022/DS-ST

Ngày: 14/02/2022

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIÊN LƯƠNG - TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trương Công Út
2. Ông Nguyễn Văn Đạt

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Xuân Cường – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương - tỉnh Kiên Giang

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiên Lương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Linh - Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 237/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 96/2021/QĐST-DS, ngày 22 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lâm Văn G, sinh năm 1963

Địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang M, sinh năm 1985, có mặt.

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn K, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/12/2020).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1943, vắng mặt.

Bà Ngô Thị T, sinh năm 1947 vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Trần Quang Mạnh trình bày như sau:

Ông G có nhận chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng (QSD) đất của ông Dương Khánh B với diện tích 39.877m², tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang. Theo quy định Luật Đất đai do vượt quá hạn mức nên phần đất trên

được tách ra thành hai phần liền kề, phần đất theo giấy số BU 350281, thửa đất số 90, tờ bản đồ số 11, diện tích 30.000m², loại đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang. Đến ngày 12/6/2014 được Ủy ban nhân dân huyện Kiên Lương cấp giấy chứng nhận QSD đất do ông G đứng tên. Phần còn lại được chuyển qua hình thức đất thuê của Nhà nước và trả tiền hàng năm theo giấy chứng nhận QSD đất số CB 485520, thửa đất số 163, tờ bản đồ số 11, diện tích 9.877m², loại đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc ấp C, xã H, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang. Hai phần đất nằm liền kề, trước khi nhận chuyển nhượng trên đất đã có trồng tràm trên toàn bộ diện tích, sau khi nhận chuyển nhượng ông G tiếp tục chăm sóc và bồi dưỡng số tràm trên và sử dụng ổn định. Đến khoảng tháng 6/2018 ông Nguyễn Văn T tự ý vào chặt phá cây tràm trên đất và mức bờ bao để canh tác trên toàn bộ phần đất của ông G. Gây thiệt hại số lượng cây ông G đã bỏ công sức và chi phí để bồi dưỡng ước tính thiệt hại khoảng 10.000.000đ/1ha. Sau đó ông G có làm đơn gửi lên Ủy ban nhân dân xã H yêu cầu giải quyết, tuy nhiên ông T, bà T không chịu đến cơ quan để làm việc nên kết quả hòa giải không thành.

Vì vậy ông G làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị T phải giao trả lại toàn bộ diện tích đất là 39.877m² đã bao chiếm của ông G nằm trong giấy chứng nhận QSD đất số BU 350281 và CB 485520. Đồng thời phải bồi thường thiệt hại số cây mà bị đơn đã tự ý chặt phá của ông G là khoảng 40.000.000đ.

Ngày 30/12/2020 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Quang M đã có đơn yêu cầu rút một phần đơn khởi kiện về phần yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại 40.000.000đ.

Theo hồ sơ thể hiện phần đất có giấy số BU 350281, thửa đất số 90, tờ bản đồ số 11, diện tích 30.000m², do ông Lâm Văn G ký tên đang thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Kiên Lương. Đại diện theo ủy quyền của ông G trình bày đã thanh toán nợ vay với Ngân hàng, phía Ngân hàng cũng ra phiếu yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Kiên Lương xóa thế chấp nhưng ông G chưa đi xóa thế chấp. Nguyên đơn cam kết phần đất hiện nay chỉ tranh chấp với ông T, bà T, ngoài ra không phát sinh các quan hệ pháp lý nào khác đối với quyền sử dụng đất này.

Qua làm việc thì ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị T có nơi cư trú tại ấp C, xã H, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang. Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật cho bị đơn, nhưng đều bị bị đơn từ chối nhận hoặc cố tình trốn tránh không nhận. Tại tất cả các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp,

tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bị đơn ông T, bà T vắng mặt không có lý do nên Tòa án không thể làm việc với bị đơn và không tiến hành hòa giải được vụ án. Vì vậy Tòa án căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa bị đơn ông T, bà T vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên Tòa án căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông, bà.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng trình tự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Vụ án còn để quá hạn so với quy định nên cần khắc phục trong thời gian tới.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo đó buộc ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị T giao trả lại cho ông Lâm Văn G toàn bộ diện tích 39.877m² (Theo tờ trích đo địa chính số TĐ 88-2021 ngày 10/5/2021); loại đất nuôi trồng thủy sản; khu đất tọa lạc ấp C, xã H, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang. Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại do nguyên đơn rút yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất" và đất tranh chấp tại ấp C, xã H, huyện Kiên Lương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án tiến hành tổng đạt và niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng ông T, bà T vắng mặt nhiều lần không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Vì vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị T phải giao trả lại toàn bộ diện tích đất là 39.877m² đã bao chiếm của ông G nằm trong giấy chứng nhận QSD đất số BU 350281 và CB 485520 thấy rằng:

Qua biên bản xác minh chính quyền địa phương cũng như chứng cứ thu thập trong hồ sơ giải quyết của Công an huyện Kiên Lương thể hiện ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị T bao chiếm phần đất mà ông G đang tranh chấp, ông T bà T đã chặt phá cây tràm, múc bờ bao và tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ thì đất đang nuôi tôm, không có công trình trên đất, ông T và bà T đang thuê người trông giữ. Tuy nhiên bị đơn không hợp tác, không cung cấp chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất của mình.

Theo công văn số: 711/UBND-TNMT ngày 18/8/2021 thì nguồn gốc quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế có diện tích gồm 03 thửa đất với tổng diện tích là 40.806m², loại đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang, cụ thể:

Thửa đất số 01, có diện tích 9.877m² thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 11 được UBND huyện Kiên Lương cấp giấy chứng nhận QSD đất số CB 485520, ngày 29/9/2015 do ông Lâm Văn G đứng tên (nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm).

Thửa đất số 02 có diện tích 30.000m² thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 11 được UBND huyện Kiên Lương cấp giấy chứng nhận QSD đất số BU 350281, ngày 12/6/2014 do ông Lâm Văn G đứng tên (nguồn gốc sử dụng: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng QSD đất).

Thửa đất số 03, có diện tích 929m², đây là phần đất tranh chấp ngoài giấy chứng nhận của ông Lâm Văn G (diện tích tăng so với giấy chứng nhận).

Nguồn gốc đất là của ông Dương Khánh B, được UBND huyện xét giao đất và cấp Giấy chứng nhận QSD đất số X 435548, ngày 09/9/2003, với diện tích 39.912m² để nuôi trồng thủy sản. Năm 2012 ông B chuyển nhượng QSD đất với diện tích 30.000m² cho ông Lâm Văn G và được UBND xã H chứng thực ngày 12/7/2012. Sau đó ông G làm thủ tục nhận chuyển nhượng và cấp đổi giấy chứng nhận, ngày 12/6/2014, UBND huyện Kiên Lương cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất số B 350281 với diện tích 30.000m² do ông Lâm Văn G đứng tên. Đối với diện tích đất 9.912m² (đo đạc thực tế là 9.877m²) là đất vượt quá hạn mức phải chuyển sang thuê do ông Lâm Văn G nhận chuyển nhượng lại thành quả lao động của ông Dương Khánh B. Sau đó ông G lập thủ tục thuê đất và được UBND huyện xét cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận QSD đất số CB 485520 với diện tích 9.877m².

Như vậy việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Lâm Văn G đối với thửa đất đang tranh chấp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật là đúng thẩm quyền, đúng đối tượng; Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông T, bà T giao trả lại toàn bộ diện tích đất là 39.877m² đã bao chiếm của ông G nằm trong giấy chứng nhận QSD đất số BU 350281 và CB 485520 đều do ông Lâm Văn G đứng tên.

[4] Đối với việc ông G thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Kiên Lương thấy rằng Nguyên đơn cung cấp được phiếu yêu cầu xóa thế của ngân hàng, chứng minh đã thanh toán xong tiền vay chỉ là chưa thực hiện thủ tục xóa thế chấp nên không cần thiết đưa Ngân hàng tham gia tố tụng.

[5] Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về phần yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 40.000.000đồng mà bị đơn tự ý chặt phá cây tràm do nguyên đơn rút yêu cầu.

[6] Về Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.375.999đ, chi phí bồi dưỡng cán bộ đo đạc là 400.000đ, tổng cộng 4.775.999đ. Ông G đã nộp tạm ứng chi phí ngày 05/01/2020 với số tiền là 5.000.000đ. Như vậy ông G còn được nhận lại số tiền là 224.001đ (Tòa án đã chi trả xong).

Tuy nhiên, yêu cầu khởi kiện của ông G được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông G số tiền ông G đã tạm nộp là 4.775.999đ khi án có hiệu lực pháp luật.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của ông G được chấp nhận nên ông được nhận lại tiền tạm ứng án phí tạm nộp là 1.300.000đ theo biên lai 0009071 ngày 03/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn ông T, bà T bị buộc phải giao trả lại lại toàn bộ diện tích đất tranh chấp nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000đ. Tuy ông bà thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án. Nhưng do ông T bà T không làm đơn xin miễn án phí nên ông T, bà T vẫn phải chịu án dân sự sơ thẩm là 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 8, khoản 2 Điều 11 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn G.

- Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị T giao trả lại cho ông Lâm Văn G toàn bộ diện tích 39.877m² (Theo tờ trích đo địa chính số TĐ 88-2021 ngày 10/5/2021); loại đất nuôi trồng thủy sản; khu đất tọa lạc ấp C, xã H, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang, cụ thể gồm 02 thửa:

Thửa đất số 01, có diện tích 9.877m² thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 11 được UBND huyện Kiên Lương cấp giấy chứng nhận QSD đất số: CB 485520, ngày 29/9/2015 do ông Lâm Văn G đứng tên.

Thửa đất số 02 có diện tích 30.000m² thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 11 được UBND huyện Kiên Lương cấp giấy chứng nhận QSD đất số BU 350281, ngày 12/6/2014 do ông Lâm Văn G đứng tên.

- Khi bản án có hiệu lực pháp luật bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị T không được có hành vi cản trở ông Lâm Văn G thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với thửa đất trên.

2/ Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 40.000.000đồng mà bị đơn tự ý chặt phá cây tràm do nguyên đơn rút yêu cầu.

3/ Về chi phí tố tụng: Áp dụng Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị T phải hoàn trả lại chi phí Xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 4.775.999đ cho ông Lâm Văn G, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4/ Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ.

- Nguyên đơn ông Lâm Văn G được hoàn lại số tiền tạm nộp là 1.300.000đ theo biên lai 0009071 ngày 03/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

5/ Báo cho nguyên đơn ông Lâm Văn G được quyền kháng cáo trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án (14/02/2022). Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị T có quyền kháng cáo trong hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại nơi cư trú.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 a, b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Kiên Lương;
- Chi cục THADS huyện Kiên Lương;
- Những người TGT;
- Lưu;

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

Nguyễn Thị Tuyết Minh