

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: 25/2021/DS-ST.

Ngày: 12/4/2021.

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIANG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn An**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Võ Thanh Bình

2. Bà Phạm Hồng Gái

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Đỗ Thị Mộng Trinh** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên tòa:*** Ông **Nguyễn Minh Hậu** – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 198/2019/TLST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2021/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 26/2021/QĐST-DS ngày 26/3/2021 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: - Bà **Phan Thị Kim D**, sinh năm 1964 (có mặt)

- Ông **Nguyễn Trung N**, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Chị **Nguyễn Thị Kim Y**, sinh năm 1995 (có mặt).

Cùng địa chỉ: số 333B tổ 16 khóm Bình Đức, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

2/ Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1968 (có mặt) và bà **Trần Thị N**, sinh năm 1964 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Tám Ngàn, xã Bình Giang, huyện HĐ, tỉnh KG.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Anh **Nguyễn Văn Tới**, sinh năm 1991 (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Tám Ngàn, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3.2 Ủy ban nhân dân huyện HĐ.

Địa chỉ: khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Minh K** – Chức vụ: Trưởng phòng TNMT huyện Hòn Đất (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt).

3.3 Chi cục Thủy lợi – Sở nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

Địa chỉ: số 731B Nguyễn Trung Trực, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

NỘI D V U Á N:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/6/2019 và tại phiên tòa nguyên đơn bà Phan Thị Kim D trình bày như sau:*

Vào ngày 23/11/2016 ông N và bà D có nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Thủy phần đất có diện tích là 25.168m², thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Mũi Tàu, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với giá 23.000.000 đồng/công. Nằm liền kề với phần đất trên có một con mương nhỏ nên vợ chồng bà D đã khai phá và tôn tạo sử dụng đến nay. Phần đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng giáp với kênh Thầy bang, bờ kênh rộng khoảng 18m, do nhà nước quản lý và chưa cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ai nên vợ chồng bà D đã sử dụng phần bờ kênh này để trồng dừa và chuối nhằm mục đích bảo vệ đất, tránh sạt lở. Quá trình sử dụng phần đất nêu trên (gồm phần đất con mương và phần bờ kênh Thầy Bang) ổn định đến năm 2018 thì phía ông K và anh Tới đã tự ý vào phần đất trên để cắm cọc, phá hết các loại cây trồng của ông bà và phun thuốc diệt cỏ làm chết hết lúa của ông bà.

Tại phiên tòa bà D và ông N yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông K, bà N và anh Tới trả lại cho ông bà diện tích đất theo đo đạc thực tế là 648,5m², đất tọa lạc tại ấp Mũi Tàu, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Riêng đối với diện tích đất 516,9m² nằm trong phần đất tranh chấp thuộc phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi thì đề nghị Tòa án tạm giao cho gia đình ông bà sử dụng, khi nào Nhà nước có chủ trương thu hồi thì ông bà sẽ giao lại.

** Người đại diện theo ủy quyền của ông N, chị Nguyễn Thị Kim Y trình bày như sau:* Chị Y thống nhất với lời trình bày của bà Phan Thị Kim D. Chị Y yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K, bà N và anh Tới trả lại cho ông N và bà D diện tích đất theo đo đạc thực tế là 648,5m², đất tọa lạc tại ấp Mũi Tàu, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Riêng đối với diện tích đất 516,9m² nằm trong phần đất tranh chấp thuộc phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi thì đề nghị Tòa án tạm giao cho gia đình bà sử dụng, khi nào Nhà nước có chủ trương thu hồi thì ông bà sẽ giao lại.

** Tại các biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn Kiệp trình bày như sau:*

Trước đây (năm nào không nhớ) ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Bần một phần đất, phần đất nêu trên ông Bần đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất với diện tích là 18.260m², tuy nhiên khi làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên cán bộ địa chính đo đạc lại trừ đi con kênh thì phần đất ông được cấp giấy chỉ còn 17.812m², giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng/công. Khi nhận chuyển nhượng phần đất này ông Bần có nói với ông là đất của ông Bần được cấp qua kênh Thầy bang, tuy nhiên phần đất nằm dưới mé nước kênh Thầy Bang thì gia đình ông K không sử dụng vì diện tích ít và nằm cách con kênh Thầy bang nên việc sử dụng không thuận tiện. Mặc dù không sử dụng nhưng phần đất tranh chấp vẫn nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của ông. Nay vợ chồng bà D, ông N yêu cầu ông K, bà N và anh Tới phải trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 648,5m² thì ông không đồng ý, nếu vợ chồng bà D, ông N muốn sử dụng phần đất này thì phải mua lại cho ông.

** Tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị N trình bày:* Bà N thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn K và không có ý kiến gì thêm.

** Quá trình làm việc tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Tới trình bày như sau:* Anh Nguyễn Văn Tới thống nhất với ý kiến của cha anh là ông Nguyễn Văn K. Nếu ông N và bà D muốn sử dụng phần đất tranh chấp thì phải mua lại của gia đình anh.

** Tại công văn phúc đáp số 33/UBND-TNMT ngày 20/01/2021 Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất trình bày ý kiến như sau:*

Phần đất diện tích 648,5m² (trong đó có diện tích 516,9m² đất nằm trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi) tọa lạc tại ấp Mũi Tàu, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang tại thửa số 02, tờ trích đo địa chính số TĐ 194-2020 do Chi nhánh VPĐK đất đai lập ngày 17/12/2020 thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo Điều 99 Luật đất đai, phần đất này được quy hoạch mục đích sử dụng là chuyên trồng lúa nước. Đối với phần đất có diện tích 516,9m² đất nằm trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi căn cứ vào Điều 157 Luật đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì trường hợp sử dụng không thuộc quy định tại điểm a, khoản 4, Điều 56 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì người sử dụng đất trong hàng lang bảo vệ an toàn công trình được tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích được xác định và tuân thủ các quy định bảo vệ an toàn công trình.

** Tình tiết đương sự đã thống nhất:* Tại phiên tòa các đương sự thống nhất với tờ trích đo địa chính số TĐ 194-2020 và TĐ 201-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 17/12/2020 và thống nhất kết quả định giá của Công ty thẩm định giá miền nam để Tòa án làm cơ sở giải quyết vụ án. Các đương sự không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc và định giá lại toàn bộ phần đất tranh chấp.

** Tại phiên tòa vị đại diện VKS phát biểu quan điểm:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Về chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội D vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị N và anh Nguyễn Văn Tới phải trả lại cho ông Nguyễn Trung N và bà Phan Thị Kim D diện tích đất là 648,5m² . Riêng phần đất có diện tích 516,9m² đất nằm trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi thì tạm giao cho bà D và ông N tiếp tục sử dụng. Ghi nhận sự tự nguyện của bà D và chị Y hỗ trợ cho ông K và bà N số tiền là 5.000.000 đồng. Buộc bị đơn chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Bà Phan Thị Kim D và ông Nguyễn Trung N khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị N và anh Nguyễn Văn Tới phải trả cho ông bà phần diện tích đất là 648,5m². Ông K, bà N và anh Tới cư trú trên địa bàn huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Xét thấy đây là tranh chấp quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Chi cục Thủy lợi – Sở nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Kiên Giang đã được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, anh Nguyễn Văn Tới và Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ vào các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử (HĐXX) vẫn giải quyết vắng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] *Về nội D vụ án:* Theo lời trình bày của nguyên đơn bà Phan Thị Kim D vào năm 2016 khi vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Thủy phần đất có diện tích là 25.168m² thì liền kề với phần đất này có con mương nhỏ, không ai sử dụng nên vợ chồng bà đã bỏ chi phí ra cải tạo và sử dụng như hiện tại, ngoài ra vợ chồng bà còn sử dụng bờ kênh Thầy Bang diện tích theo đo đạc thực tế là 516,9m² để trồng một số

cây mục đích là giữ đất. Đến năm 2018 phía bị đơn vào phần đất nêu trên cắm cọc, dùng thuốc cỏ xịt chết hết lúa và phá hết các cây trồng với lý do đất này nằm trong phần đất bị đơn mua trước đây. Trong khi đó phía bị đơn ông Nguyễn Văn K cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là ông nhận chuyển nhượng của ông Bàn, ông Bàn có nói đất ông được cấp còn một phần nằm dưới mé nước kênh Thầy Bang, tuy nhiên gia đình ông không sử dụng phần đất này mà bỏ hoang, mặc dù không sử dụng nhưng đó vẫn là đất của gia đình ông, từ đó các bên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo công văn phúc đáp số 33/UBND-TNMT ngày 20/01/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất thì phần đất các bên đang tranh chấp có diện tích là 648,5m², tọa lạc tại ấp Mũi Tàu, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, trong đó có diện tích 516,9m² đất nằm trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi. Như vậy cho thấy phần đất tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận QSD đất mà ông K được cấp mà thuộc phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi và do nhà nước quản lý. Đồng thời theo lời khai của ông K cho thấy, trước đây ông Nguyễn Văn Bàn được cấp diện tích đất là 18.260m², tuy nhiên khi làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên cho ông K thì ông K chỉ được cấp giấy đúng với diện tích đang sử dụng thực tế là 17.812m², có nghĩa ông K chỉ được cấp phần đất nằm trên mé nước kênh Thầy Bang. Đồng thời tại phiên tòa vợ chồng ông K và bà N thừa nhận phần đất đang tranh chấp không có nằm trong giấy chứng nhận QSD đất mà ông bà đã được cấp trước đây. Như vậy việc ông K cho rằng phần đất tranh chấp nằm trong phần đất ông được nhà nước cấp là không phù hợp với thực tế và không có cơ sở để được HĐXX chấp nhận.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Kim D và ông Nguyễn Trung N, HĐXX xét thấy, mặc dù phần đất tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận QSD đất bà D được cấp và thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình thủy lợi nhưng diện tích đất này nằm liền kề với phần đất mà bà D được Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR024430 ngày 18/11/2013 (đánh biên động cho bà D và ông N ngày 23/11/2016).

Theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật đất đai năm 2013 và điểm b, điểm c khoản 4 Điều 56 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy

định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013 thì “Người đang sử dụng đất được pháp luật thừa nhận mà đất đó nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình thì được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình. Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục, nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường theo quy định của pháp luật...”

Như vậy việc tạm giao phần đất tranh chấp cho bà D, ông N tiếp tục quản lý, sử dụng là phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với thực tế khách quan.

Tại phiên Tòa sau quá trình giải thích và động viên bà D và chị Y tự nguyện hỗ trợ cho ông K và bà N số tiền là 5.000.000 đồng. Do đó HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của bà D và chị Y.

Từ những lập luận và viện dẫn nêu trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của D và ông N là có cơ sở để được HĐXX chấp nhận. Tạm giao phần đất tranh chấp có diện tích là 648,5m² tọa lạc tại ấp Mũi Tàu, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang tại thửa số 02, tờ trích đo địa chính số TĐ 194-2020 do Chi nhánh VPĐK đất đai lập ngày 17/12/2020 cho bà Phan Thị Kim D và ông Nguyễn Trung N tiếp tục quản lý, sử dụng.

Ý kiến của kiểm sát viên là có cơ sở để HĐXX xem xét chấp nhận trong quá trình nghị án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm : Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Về chi phí đo đạc và định giá: Chi phí đo đạc là 5.181.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000564 và 0000565 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Hòn Đất và chi phí định giá là 2.500.000 đồng theo phiếu thu ngày 03/02/2021 của Công

ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam. Tổng cộng là 7.681.000 đồng, bà D và ông N tự nguyện chịu toàn bộ số tiền này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 157, Điều 179 và Điều 203 Luật đất đai đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Điều 56 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng 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.

*** Tuyên xử:**

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Kim D và ông Nguyễn Trung N. Tạm giao phần đất tranh chấp có diện tích là 648,5m² tọa lạc tại ấp Mũi Tàu, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cho bà Phan Thị Kim D và ông Nguyễn Trung N tiếp tục quản lý, sử dụng. Khi nào phía Nhà nước có văn bản yêu cầu giao trả thì bà D và ông N phải chấp hành theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 194-2020 do Chi nhánh VPĐK đất đai lập ngày 17/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất).

2/. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị Kim D và ông Nguyễn Trung N hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị N số tiền là 5.000.000 đồng.

3/. Về án phí DSST: Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Hoàn trả lại cho bà D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005573 ngày 09/7/2019 và trả cho ông N số tiền tạm ứng án phí

đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005574 ngày 09/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

4/. Về chi phí đo đạc và định giá: Chi phí đo đạc là 5.181.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000564 và 0000565 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Hòn Đất và chi phí định giá là 2.500.000 đồng theo phiếu thu ngày 03/02/2021 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam. Tổng cộng là 7.681.000 đồng, bà D và ông N tự nguyện chịu toàn bộ số tiền này (đã thực hiện xong).

5/. Quyền kháng cáo: Án xử công khai. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự đã được 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 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

Lê Văn An