

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN MINH
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 08/2023/DS-ST

Ngày: 24-3-2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Trường Hận.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Tấn Đê.

2. Ông Huỳnh Minh Nhì.

- Thư ký phiên tòa: Ông Cao Vũ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 3 năm 2023, tại Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 85/2022/TLST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2023/QĐXXST-DS ngày 24/02/2023, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Bà B; địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà B: Chị L; địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Kiên Giang (văn bản ủy quyền ngày 04/12/2022). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B: Luật sư T- Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

2- Bị đơn: Bà D; địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

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

- Ông D1 và bà T; địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Kiên Giang. Có đơn xin vắng mặt.

- Chị L; địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất khoảng 13 công ruộng (chưa tính thổ cư) là của cha mẹ bà B cho bà B. Năm nào không nhớ bà B có chuyển nhượng cho bà D 10 công tầm 03 mét. Mỗi công là 3,5 chỉ vàng 24 kara, tổng 10 công là 35 chỉ, đã nhận đủ vàng. Bà B còn lại 03 công tầm 03 mét. Phần đất nền nhà không có chuyển nhượng mà cho bà D một phần, còn lại một phần bà B cất nhà ở. Thấy bà D nghèo nên đồng ý sang tên giấy đất để đi vay tiền, khi bà D vay tiền có vay dùm bà B 05 triệu. Phần đất 03 công của bà B cho ông D1 thuê chung với đất của bà D.

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bà D trả diện tích đất 3.888 m², tại thửa 53, tờ bản đồ số 1 và diện tích đất 782 m², tại thửa 54, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu bà D tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho bà B diện tích đất đo đạc thực tế 4.627,2 m², trong đó: Đất LUK là 3.887,8 m² + Đất (ONT+CLN) là 739,4 m². Thống nhất chịu các khoản chi phí tố tụng, không yêu cầu bà D trả lại.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà D trình bày: Đất là của bà B chuyển nhượng cho bà D toàn bộ, kể cả đất thổ cư có nhà bà B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng là 14 công, giá chuyển nhượng là 04 cây vàng 24 kara. Khi chuyển nhượng thì trên đất có nhà cũ của bà B. Không thống nhất yêu cầu của bà B vì bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, bà D không thống nhất yêu cầu của bà B. Không trình bày nội dung vụ án, không trả lời một số câu hỏi của phía nguyên đơn, cũng như Hội đồng xét xử, đại diện Viện kiểm sát, không tranh luận tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị L trình bày: Nhà bà B hư hỏng nên kêu con cháu đưa nào cất nhà cho bà B ở thì sau này bà B cho phần đất ở này. Chị L có nói là đất bà D đứng tên hết rồi, cất nhà lỡ bà D đuổi đi rồi phải làm sao; bà B nói đất là của bà B, chỉ cho bà D đứng tên để đi vay tiền cho dễ. Sau đó, đến ngày đám giỗ có đủ mặt các chị em của bà D và con cháu trong gia đình nên kêu bà D tách giấy phần đất của bà B lại cho bà B đứng tên, bà D nói giấy thế chấp ngân hàng vay tiền rồi; trả tiền lấy giấy ra mới tách giấy được. Gia đình thống nhất chị L sẽ cho bà D vay tiền trả ngân hàng lấy giấy đất về tách trả cho bà B. Việc này tất cả

đều đồng ý, kể cả bà D. Do đó, chị L đưa 130.000.000 đồng để bà D trả ngân hàng lấy giấy về, đồng thời kêu địa chính đo đạc cận ranh. Khi đo đạc xong làm thủ tục tách giấy thì bà D đổi ý, không cho tách giấy nữa. Khi chị L xây dựng nhà cho bà B ở, bà D biết nhưng không ngăn cản hay tranh chấp gì. Bà D nói không biết việc xây nhà là không đúng, vì nhà bà D cận ranh nhà bà B; hơn nữa con bà D có mượn tiền chị L, khi chị L mua vật liệu xây dựng không đủ tiền thì con bà D có trả tiền cho chị L để trả tiền vật liệu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D1 và bà T trình bày:* Vợ chồng ông, bà hợp đồng thuê đất 13 công, nhưng có nói trong đó của bà B 03 công; hằng năm giao tiền cho bà D 25.000.000 đồng, giao cho bà B 7.500.000 đồng. Đất thuộc của ai thì thuê của người đó, không cho thuê nữa thì trả đất lại chứ không yêu cầu gì và xin vắng mặt phiên tòa.

- *Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B tranh luận:* Về nguồn gốc đất là của cha mẹ cho bà B, bà B có chuyển nhượng cho bà D 10 công đất ruộng và còn lại 03 công đất ruộng, do bà D là con ruột có hoàn cảnh khó khăn nên bà B cho bà D đứng tên toàn bộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thuận tiện vay tiền. Điều đó thể hiện rõ qua việc bà B cho thuê đất lấy tiền hằng năm, trong hợp đồng thuê đất với ông D1 thể hiện rõ bà B 03 công. Bà D thừa nhận và đồng ý trả 03 công đất và 21 mét ngang mặt tiền cho bà B khi áp hòa giải. Chị L cho bà D vay tiền để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tách trả cho bà B, đã thực hiện đo đạc xong. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà D phải trả lại phần đất theo diện tích đo đạc thực tế.

- *Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát B ý kiến:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng và chấp hành nội quy phiên tòa. Ông D1 và bà T có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt là đúng quy định.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà B, buộc bà D trả cho bà B diện tích đất theo đo đạc thực tế. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu các khoản chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xác định quan hệ pháp luật vụ án: Bà B cho rằng đất tranh chấp là của bà B; bà D cho rằng đất bà B yêu cầu là của bà D, vì bà đã nhận chuyển nhượng của bà B và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên xảy ra tranh chấp. Xác định quan hệ pháp luật vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn là bà B ủy quyền cho chị L đại diện tham gia tố tụng đúng quy định nên chị L là người đại diện hợp pháp cho bà B.

Ông D1 và vợ bà T là người thuê đất canh tác. Chị L là người đầu tư xây dựng nhà cho bà B ở (nhà hiện có trên đất tranh chấp) nên Tòa án đã đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trước khi chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D, vào năm 2003 Ủy ban nhân dân huyện An Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B ghi hộ ông (bà) B. Bà B trước đây có chồng là ông S và có 05 người con chung. Nhưng từ năm 1974 ông S và bà B không sống chung với nhau nữa; ông S có vợ khác và đi nơi khác sinh sống (hiện nay ông S đã chết). Các con bà B đều xác định tài sản này là của bà B, họ đều lập gia đình sống riêng trước khi bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trong hộ gia đình không có ông S và các con bà B. Do đó, Tòa án chỉ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà B và bà D, không cần đưa các con bà B, con ông S vào tham gia tố tụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã giải thích các trường hợp được trợ giúp pháp lý; quyền yêu cầu người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự. Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước có Quyết định số 165/QĐ- TTTGPL ngày 03/6/2022 về việc cử Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý cho bà B. Ngày 28/7/2022 Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước có Thông báo số 38/TTTGPL thông báo không tiếp tục trợ giúp pháp lý cho bà B vì bà B không cung cấp được tài liệu chứng minh thuộc trường hợp được trợ giúp pháp lý. Bà B có yêu cầu Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà và Luật sư đã thực hiện các thủ tục đăng ký theo quy định. Bà D không thuộc trường hợp được trợ giúp pháp lý và không yêu cầu Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông D1 và bà T có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt theo quy định.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 08/7/2022 bà D có trình bày yêu cầu bà B trả đất, không yêu cầu gì về căn nhà. Thẩm phán đã giải thích cho bà D việc nộp đơn theo quy định nhưng bà D không nộp đơn nên không xét xét.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà B yêu cầu định giá tài sản nên Tòa án đã tiến hành trưng cầu định giá tài sản theo quy định.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả diện tích đất đo đạc thực tế. Nguyên đơn thay đổi yêu cầu so với diện tích đất yêu cầu ban đầu nhưng không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nội dung tranh chấp: Bà B cho rằng trước đây năm nào không nhớ, bà chỉ chuyển nhượng cho bà D 10 công đất tầm 03 mét, phần còn lại khoảng 03 công và phần đất thổ cư là của bà. Bà D cho rằng bà B đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho bà nên bà đã được cấp giấy chứng nhận toàn bộ phần đất, không thống nhất trả đất theo yêu cầu của bà B.

Bà B và bà D có mối quan hệ là mẹ con (bà B là mẹ ruột của bà D), khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên làm hợp đồng tặng cho để tránh nghĩa vụ nộp thuế (việc này các bên đều thừa nhận). Do đó, tại thời điểm chuyển nhượng không có tài liệu thể hiện chuyển nhượng diện tích đất bao nhiêu, giá bao nhiêu tiền. Nên các bên trình bày diện tích chuyển nhượng, giá chuyển nhượng khác nhau, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Tuy nhiên, sau khi chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D đứng tên, trên đất có nhà của bà B, đồng thời hằng năm bà B cho thuê 03 công đất ruộng và trực tiếp nhận tiền cho thuê đất hằng năm. Trong tờ giao kèo mướn đất với ông D1 cũng xác định rõ “mướn đất của chị D và bà B với số đất là 13 công, bác năm 3 công, chị D 10 công”, hợp đồng này có bà D ký tên.

Khi chị L đầu tư xây dựng nhà cho bà B thì bà D cũng không ngăn cản hay tranh chấp. Bà D cho rằng bà không hay biết việc bà B xây dựng nhà là không có cơ sở chấp nhận, bởi nhà bà D và nhà bà B cặp ranh nhau. Mặc dù bà D bị bệnh, thường xuyên vắng nhà nhưng bà cũng có về nhà và công trình xây dựng nhà bà B diễn ra thời gian dài.

Tất cả các chị em của bà D đều xác định: Bà B chỉ chuyển nhượng cho bà D khoảng 10 công đất ruộng, cho bà D 1/2 đất mặt tiền để cất nhà ở; còn lại khoảng 03 công đất ruộng và 1/2 đất mặt tiền là của bà B. Khi các con bà B phát hiện bà D đứng tên toàn bộ phần đất nên trao đổi với bà B tách lại phần đất của mình để thuận tiện về sau thì xảy ra tranh chấp. Ban Lãnh đạo ấp H tổ chức hòa giải, tại phiên hòa giải ngày 24/02/2021 bà D thống nhất tách trả cho bà B 03 công đất ruộng và đất mặt tiền ngang 21 mét. Nhưng lúc này bà D đang thế chấp vay ngân hàng nên đã thỏa thuận với chị L đưa tiền trả ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục tách cho bà B. Sau khi bà D trả nợ ngân hàng, lấy giấy chứng nhận về, bà B làm thủ tục tách giấy chứng nhận theo thỏa thuận và tiến hành đăng ký đo đạc. Quá trình đo đạc bà D chứng kiến và ký giáp ranh. Sau khi hoàn thành bản vẽ, Ủy ban nhân dân xã mời bà D đến để ký các thủ tục còn lại thì bà D đổi ý, cho rằng đất đã cấp giấy cho bà nên bà không đồng ý tách trả cho bà B.

Tại phiên tòa, bà D không trình bày ý kiến, Hội đồng xét xử và đại diện Viện kiểm sát hỏi một số nội dung bà D không trả lời. Bà D không thống nhất việc bà B ủy quyền cho chị L. Hội đồng xét xử đã nhiều lần giải thích cho bà D biết việc bà B ủy quyền cho chị L tham gia tố tụng đúng quy định của pháp luật nhưng bà D vẫn không đồng ý và không trả lời câu hỏi cũng như trình bày trước tòa. Việc bà D cố tình không trình bày, không trả lời một số câu hỏi của Luật sư, Hội đồng xét xử và đại diện Viện kiểm sát để làm rõ vụ án, cũng như không tranh luận tại phiên tòa là bà D tự đánh mất quyền của mình tại phiên tòa.

Bà D chỉ trình bày nếu tách giấy lại cho bà B thì sau này đất ai hưởng, trong khi các con của bà D chưa được bà cho đất. Hiện nay bà D đang bệnh, không trực tiếp canh tác đất được và cũng không chăm sóc, nuôi dưỡng bà B. Bà B đã già yếu, không lao động được, chỉ còn 03 công đất cho thuê sinh sống. Con cháu ai chăm sóc, phụng dưỡng bà B lúc đau yếu, bệnh tật thì sau này bà B tặng cho tài sản là quyền của bà B và cũng phù hợp đạo đức xã hội. Tại thời điểm này Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết.

[4] Từ những phân tích trên thấy rằng: Bà D chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để phản bác lại tất cả các chứng cứ khác là chưa đủ cơ sở. Bởi trước khi tranh chấp và khi xảy ra tranh chấp được chính quyền địa phương tổ chức hòa giải, bà D đều thừa nhận và đồng ý trả cho bà B 03 công đất ruộng và

phần đất mặt tiền ngang 21 mét. Do đó, yêu cầu của bà B và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp quy định nên cần buộc bà D trả cho bà B diện tích đất đo đạc thực tế là 4.627,2 m², trong đó: Đất LUK là 3.887,8 m² + Đất (ONT+CLN) là 739,4 m².

[5] Chi phí tố tụng:

Chi phí thẩm định giá tài sản là 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm nghìn đồng) và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.006.999 đồng (Ba triệu không trăm lẻ sáu nghìn chín trăm chín mươi chín đồng). Nguyên đơn đã tạm nộp và tự nguyện chịu, không yêu cầu bà D trả lại nên ghi nhận.

[6] Án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và Điều 6, 26 của 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, lệ phí Tòa án; yêu cầu của bà B được chấp nhận nên bà D phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 91, 92, 147, 157, 165, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 163, 164, 166, 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 100, 166, 170, 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 6, 26 của 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, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà D. Buộc bà D trả cho bà B diện tích đất đo đạc thực tế là 4.627,2 m², trong đó: Đất LUK là 3.887,8 m² + Đất (ONT+CLN) là 739,4 m². Phần đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Kiên Giang.

(Phần đất nêu trên được thể hiện theo sơ đồ bản vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Minh duyệt ngày 30/12/2022- Tờ trích đo địa chính số TĐ 332- 2022 và TĐ 333- 2022. Bút lục 91, 92).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo hiện trạng được tuyên trong bản án. Trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà D thì bà D có nghĩa vụ giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 053966 và BA 053967 do Ủy ban nhân D huyện An Minh cấp ngày 04/02/2010 cho cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục. Trường hợp bà D không tự nguyện giao bản gốc thì đương sự có quyền yêu cầu buộc bà D giao bản gốc hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy giấy đã cấp cho bà D để thực hiện thủ tục theo quy định.

2- Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng:

Chi phí thẩm định giá tài sản là 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm nghìn đồng) và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.006.999 đồng (Ba triệu không trăm lẻ sáu nghìn chín trăm chín mươi chín đồng). Nguyên đơn là bà B tự nguyện chịu và đã nộp xong.

3- Án phí sơ thẩm: Buộc bà D phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

4- Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Trường Hận

