

Bản án số: 33/2023/DS-ST
Ngày: 14/7/2023
Về tranh chấp đòi QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Tấn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Danh Hoàng Duyên

Ông Nguyễn Văn Quyền

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Trần Quốc Sang - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2023, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 167/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1951. (có mặt)

Địa chỉ: Số 10 đường C, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đức N - Công ty Luật TNHH N & Partner thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. (có mặt)

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Phạm S, sinh năm 1983. (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1985. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 4 ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1962 và ông Tạ Hùng L, sinh năm 1964. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 517A21 Phố L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang. (vắng mặt)

Địa chỉ: 1226A N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P, Kiên Giang. (vắng mặt)

Địa chỉ: 49 T, khu phố 7, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

4. Bà Trần Thị L, sinh năm 1960. (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 15 V, thành phố V1, tỉnh Phú Thọ.

5. Ông Bùi Văn K, sinh năm 1954. (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 4 ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

6. Bà Hoàng Thị Yến N, sinh năm 1994. (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 4 ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai cùng các tài liệu kèm theo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Ông là chủ sử dụng phần diện tích đất 700,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số CL 979558, thửa số 481, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 23/01/2018 cho bà Nguyễn Thị Tuyết H. Đến ngày 10/10/2018 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) huyện P xác nhận bà H đã chuyển nhượng QSD đất trên cho ông.

Ngày 10/4/2019 Tổ đo đạc thuộc Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P xuống đo đạc, cắm mốc thực địa cho thửa đất của ông thì phát hiện có 01 căn nhà cấp 04 xây lấn sang phần đất của ông 118,6m². Theo biên bản bàn giao tọa độ điểm tại thực địa của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P ngày 02/5/2019 thì hiện trạng sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T (chủ sử dụng thửa đất số 189, tờ bản đồ số 12) có sai so với giấy chứng nhận QSD đất và xác định căn nhà đã xây dựng trên diện tích đất đã được cấp cho ông.

Ngày 06/6/2019 ông làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã D để yêu cầu giải quyết sự việc trên, UBND xã D đã cho cán bộ xuống đo đạc và lập biên bản xác định thực trạng 01 căn nhà cất lấn sang phần đất của ông.

Ngày 12/8/2019 UBND xã D mời ông và ông Nguyễn Phạm S đến hòa giải, ông S không đồng ý di dời, tháo dỡ dẫn đến kết quả hòa giải không thành và được UBND xã lập biên bản cùng ngày.

Việc bà T để ông S xây nhà trên phần đất của bà T lấn sang phần đất của ông đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Ông K yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Phạm S di dời, tháo dỡ căn nhà đất cất lấn sang phần đất của ông 118,6m² nằm trong tổng diện tích 700,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số CL 979558, thửa số 481, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày

23/01/2018. Buộc bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ liên đới đối với vụ việc trên.

Tại phiên hòa giải, và tại phiên Tòa hôm nay ông K yêu cầu ông S trả cho ông giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá trên tổng diện tích đất ông S lấn chiếm 91,1m² bằng số tiền 773.074.600đ. Nếu ông S tự nguyện thỏa thuận thì ông chỉ nhận 700.000.000. không thỏa thuận ông yêu cầu trả đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Hiện tại bà có thửa đất giáp ranh với đất ông K nhưng phần đất giáp ranh là của ông Nguyễn Phạm S vì phần đất của ông S còn chung giấy chứng nhận QSDĐ của bà. Đất này có nguồn do bà và ông S nhận chuyển nhượng của ông Lý Trường H vào tháng 7 năm 2014. Cùng lúc này ông N cũng có nhận chuyển nhượng của ông H 1.000m² nhưng ông H tách riêng cho ông N 1.000m² và tách cho bà 1.157m². Ông N không có liên quan gì đến giấy chứng nhận QSDĐ của bà, tại thời điểm mua đất thì bà và ông N đã có 02 giấy chứng nhận riêng biệt. Giữa bà và ông S chưa tách thửa, phần của ông S là 300m², còn lại trong giấy chứng nhận là của bà. Ông H trực tiếp bàn giao đất cho bà, lúc bàn giao đất không có yêu cầu cán bộ Tài nguyên môi trường xuống xác định lại tọa độ, không có hàng rào cũng không có nhà cửa hay cây trồng, bà và ông S nhận chuyển nhượng từ năm 2014. Còn ông K nhận chuyển nhượng năm 2019. Ông S cất nhà vào tháng 7/2014, bà cũng cất nhà đầu năm 2015. Không có yêu cầu đo đạc thực địa Tài sản này là của bà và chồng ông Bùi Văn K, Giấy chứng nhận QSDĐ hiện vẫn do bà đứng tên. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K vì nếu ông K muốn kiện thì phải kiện ông H vì ông H là người giao đất cho bà, giao đến đâu thì bà và ông S sử dụng đúng vị trí được giao.

Bị đơn ông Nguyễn Phạm S trình bày:

Ông có thửa đất đang ở giáp ranh với thửa đất của ông K, đất này trước đây do ông và bà Nguyễn Thị T và ông Hồ Đăng N cùng nhận chuyển nhượng của ông Lý Trường H. Năm 2014, thì ông N tách thửa riêng 1.000m² còn lại 1.158,4m² do Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất số BO 422262, thửa đất số 189, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp S, xã D, huyện P do UBND huyện P cấp ngày 18/8/2014.

Trong diện tích đất 1.158,4m² do Nguyễn Thị T đứng tên thì phần đất của ông là 300m², còn lại của bà T.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất này đã có ranh giới hàng rào kẽm gai, đường mương thoát nước từ núi xuống còn đất của ông K là vườn tiêu. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông cất nhà vào tháng 7/2014, ông N cất nhà vào năm 2015, bà T cũng cất nhà năm 2015. Tất cả các căn nhà đều là nhà kiên cố và xung quanh đất có xây tường làm ranh giới ổn định.

Năm 2018, ông Nguyễn Văn K nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Tuyết H thửa đất giáp ranh với thửa đất của ông, khi ông K nhận chuyển nhượng thì không yêu cầu đo đạc thực tế nên không phát hiện đất bị thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất bà H được cấp vì thời điểm này đất đang sốt. Sau đó do

không chuyển nhượng cho người khác được nên ông K mới yêu cầu đo đạc, phát hiện đất bị thiếu thì kiện ông đòi trả lại diện tích 118,6m² vì cho rằng diện tích này nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của ông K.

Việc khởi kiện của ông K là không có cơ sở bởi đất của ông đã được cấp giấy chứng nhận QSD từ năm 2014, ông đã cất nhà kiên cố, làm hàng rào ranh giới theo đúng vị trí đã có trước đây. Còn giấy chứng nhận QSD đất của bà H chỉ mới được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 23/01/2018, khi cấp Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang không có đo đạc mà cấp trên máy tính nên không đúng với ranh giới thực tế đã có. Nếu trường hợp căn nhà của ông đang ở có nằm trong giấy chứng nhận QSD của bà H thì cũng không đến mức ngang 6,2m x dài 82,04m. Do đó khẳng định việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp giấy cho bà H là hoàn toàn sai so với ranh giới thực tế.

Do đó ông có đơn phản tố yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận QSD đất số CL 979558, diện tích 700,4m², thửa số 481, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 23/01/2018 cho bà Nguyễn Thị Tuyết H, điều chỉnh biên động cho ông Nguyễn Văn K ngày 10/10/2018.

Nay bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với các giấy CNQSD đất đang bị tranh chấp thì gia đình bị đơn đang giữ không có cầm cố hay thế chấp cho ai khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết H, ông Tạ Hùng L trình bày:

Đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do nên không có văn bản trình bày trong hồ sơ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:

Năm 2018, bà hùn tiền với ông K nhận chuyển nhượng diện tích đất 700,4m, giấy chứng nhận QSDĐ số CL 979558, thửa đất số 481, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 23/01/2018 cho bà Nguyễn Thị Tuyết H. Bà hùn 50% nhưng số tiền chính xác là bao nhiêu thì bà không nhớ. Trong việc nhận chuyển nhượng diện tích đất này phần lớn do ông K đứng ra giao dịch, phần bà chỉ đưa tiền cho ông K. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà và ông K có đến xem đất nhưng không có đo đạc. Sau này thì tôi nghe ông K báo lại là đất bị thiếu so với giấy chứng nhận QSDĐ. Nay ông K khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông S, bà T trả lại quyền sử dụng lấn chiếm bà có thống nhất với việc khởi kiện của ông K.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Yến N trình bày: Bà N là vợ của ông S chung sống như vợ chồng từ năm 2018 đến nay nhưng chưa đăng ký kết hôn. Việc tranh chấp đất giữa ông S với ông K thì mọi vấn đề bà giao cho ông S quyết định, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn K trình bày:

Ông K là chồng của bà T, trong vụ án tranh chấp giữa bà T với ông K và ông S, bà T là người liên quan, ông K không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang trả lời theo công văn số 731/STNMT-VPĐK ngày 25/6/2021 như sau:

Sở Tài nguyên và Môi trường có nhận được Công văn số 267/CV-TA ngày 14/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố P về việc “Đòi quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Phạm S, bà Nguyễn Thị T. Qua xem xét nội dung và hồ sơ lưu trữ tại đơn vị, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau: Khu đất tranh chấp giữa ông K, ông S, bà T có nguồn gốc do UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 782404 ngày 15/7/2008 cho ông Lý Trường H và bà Nguyễn Thị H theo thửa đất số 17, tờ bản đồ số 12, diện tích 9.238,5m², đất trồng cây lâu năm, tại ấp S, xã D, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang. Đến năm 2011, ông H và bà H lập thủ tục tách thửa đất nêu trên thành 3 thửa trong đó có:

- Thửa đất số 63 diện tích 1200m² đã được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận số BĐ 589778 ngày 09/3/2011. Ngày 25/3/2011, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Lương Thái T. Đến ngày 12/9/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T. Đến năm 2017, bà Nguyễn Thị T lập thủ tục tách thửa 63 thành 02 thửa trong đó có thửa 481 diện tích 700,4m² để tặng cho bà Nguyễn Thị Tuyết H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số CL 979558 ngày 23/01/2018. Đến ngày 10/10/2018, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý biến động chuyển nhượng thửa 481 nêu trên cho ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị L.

- Thửa số 17 diện tích 7.238m² đã được UBND huyện Phú Quốc cấp Giấy chứng nhận số BĐ 589775 ngày 09/3/2011. Đến ngày 09/3/2011 được UBND huyện P cấp đổi do tách thành 3 thửa, trong đó có thửa đất số 17, diện tích 4979m² theo Giấy chứng nhận số BH 948502. Đến năm 2014, ông H và bà H tiếp tục tách thửa đất nêu trên thành 3 thửa, trong đó có thửa đất số 189, diện tích 1158.4m² chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T và được UBND huyện Phú Quốc cấp Giấy chứng nhận số BO 422262 ngày 18/8/2014. Qua rà soát sơ đồ vị trí thửa đất số 481, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận số CL 979558 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 23/01/2018 và thửa đất số 189, tờ bản đồ số 12 do UBND huyện P (nay là thành phố P) cấp ngày 18/8/2014 không bị trùng lấp về ranh giới. quy định tại Điều 75, Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Về trình tự, thủ tục tách thửa, tặng cho bà Nguyễn Thị Tuyết H đúng theo phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai và trên cơ sở Giấy chứng nhận đã được UBND huyện P (nay là thành phố P) cấp. Do vậy việc ông Nguyễn Phạm S, bà Nguyễn Thị T yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi

trường hủy Giấy chứng nhận số CL 979558 cấp ngày 23/01/2018 là không có cơ sở.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P trả lời theo công văn số 371/TNMT-PC ngày 30/11/2020 như sau:

Ngày 08/10/2020 Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 467/CV-TA ngày 07/0/2020 của Tòa án nhân dân huyện P về việc yêu cầu cung cấp thông tin thửa đất. Nay Phòng Tài nguyên và Môi trường xác định như sau: Qua kiểm tra hồ sơ và đối chiếu với các tài liệu có liên quan do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp, Phòng Tài nguyên và Môi trường xác định: diện tích 91,1m² theo trích đo địa chính số 226-2020 khu đất tranh chấp giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và bị đơn ông Nguyễn Phạm S và bà Nguyễn Thị T do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P lập ngày 08/9/2020 nằm trong ranh giới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 979558, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 23/01/2018, thửa đất số 481, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp S, xã D, huyện P tỉnh Kiên Giang cho bà Nguyễn Thị Tuyết H, ngày 10/10/2018 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P đã chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn K.

Tại phiên tòa: Các đương sự không có ý kiến hay khiếu nại gì về Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án và kết quả định giá số Vc 20/10/67/CT-TVAP ngày 5/10/2020 của Công ty TNHH Định giá T đối với Công trình xây dựng và giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Đức K ý kiến:

Yêu cầu ông S trả cho ông giá trị quyền sử dụng đất trên diện tích lần chiếm 91,1m² bằng 700.000.000 đồng. Nếu ông S không đồng ý thì ông yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất trên diện tích lần chiếm 91,1m², không nhận giá trị.

- Bị đơn do ông Nguyễn Phạm S ý kiến:

Ông chỉ đồng ý trả cho ông K giá trị quyền sử dụng đất 91,1m² bằng 400.000.000 đồng. Nếu không ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Nguyễn Đức N đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu của ông K. Buộc ông S trả lại quyền sử dụng đất trên diện tích lần chiếm 91,1m² cho ông K.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đương sự, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định tố tụng về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên Thẩm phán ra quyết định xét xử quá thời hạn chuẩn bị xét xử theo điều 203 BLTTDS, nên cần chủ động hơn đối với những vụ án sau.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K đối với diện tích quyền sử dụng đất bị lấn chiếm 91,1m². Tuy nhiên chỉ chấp nhận trả giá trị quyền sử dụng đất để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên và bản án được thi hành trên thực tế.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Kiên Giang, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo khoản 5 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

[1.2] Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự:

Bị đơn bà Nguyễn Thị T đã được toà án triệu tập hợp lệ hai lần vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L vắng mặt có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Văn K tham gia tố tụng, bà H, ông L, bà N, ông K đã được toà án triệu tập hợp lệ hai lần vắng mặt, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Sở tài nguyên, Môi trường có đơn xin xử vắng mặt; Phòng Tài nguyên môi trường thành phố P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp phần diện tích 118,6m² (đo đạt thực tế 91,1m²) nằm trong tổng diện tích 700,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số CL 979558, thửa số 481, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 23/01/2018.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận phần đất đang tranh chấp có diện tích 118,6m² (đo đạt thực tế 91,1m²) nằm trong tổng diện tích 700,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số CL 979558, thửa số 481, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 23/01/2018. Đồng thời buộc ông Nguyễn Phạm S, bà Nguyễn Thị T giao trả lại cho ông diện tích 118,6m² (đo đạt thực tế 91,1m²).

Bị đơn ông Nguyễn Phạm S có yêu cầu phản tố:

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số CL 979558, thửa số 481, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang do Sở Tài

nguyên và Môi trường cấp ngày 23/01/2018.

[2.2] Về yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K:

Xét thấy, nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị L thừa 481, tờ bản đồ số 12 diện tích 700,4m² đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Kiên Giang xác định tại công văn số 731/STNMT-VPĐK ngày 25/6/2021 như sau:

Phần đất tranh chấp trước đây của ông Lương Thái T đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Lương Thái T ngày 25/3/2011 thửa đất số 63, diện tích 1200m². Đến ngày 12/9/2017 chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T, sau đó bà T lập thủ tục tách thửa 63 thành 02 thửa trong đó có thửa 481 diện tích 700,4m² để tặng cho bà Nguyễn Thị Tuyết H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận số CL 979558 ngày 23/01/2018 cho bà H. Đến ngày 10/10/2018 chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý chuyển nhượng thửa 481 nêu trên cho ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị L quản lý sử dụng. Ông K cho rằng khi làm nhà ông S đã lấn sang phần đất của ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu ông S di dời, tháo dỡ nhà đã lấn sang phần đất của ông diện tích 91,1m² trả lại đất cho ông K sử dụng.

Ngày 12/8/2019, UBND xã D tiến hành lập biên bản hòa giải xác định: Phần đất tranh chấp diện tích 91,1m², thửa 481 diện tích 700,4m², giấy chứng nhận số CL 979558 được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Tuyết H ngày 23/01/2018. Đến ngày 10/10/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K. Trước đó, vào năm 2014 ông Nguyễn Phạm S và bà Nguyễn Thị T cùng mua thửa đất thuộc thửa 189, tờ bản đồ số 12 của ông Lý Trường H liền kề với thửa đất của bà H. Tháng 07/2014 ông S tiến hành xây dựng công trình nhà ở, khi xây dựng ông S xây dựng theo ranh giới hiện trạng và không kiểm tra, cắm mốc theo tọa độ được cấp giấy chứng nhận. UBND xã D động viên các bên liên hệ với cơ quan chức năng, phòng tài nguyên và địa chính xã chỉnh lý lại diện tích theo hiện trạng sử dụng đất thực tế (bl.11).

Ngày 02/5/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P lập biên bản bàn giao tọa độ thực địa theo giấy chứng nhận QSD đất số CL 979558 được UBND thành phố P cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết H biến động sang tên QSD đất cho ông Nguyễn Văn K ngày 10/4/2019 xác định: tại thực địa cho ông K là 04 mốc, trong đó điểm số 5 và số 6 tọa độ theo giấy chứng nhận QSD đất sai so với hiện trạng sử dụng đất do bà T (chủ sử dụng đất thửa 189, tờ bản đồ số 12), đã xây dựng nhà trên diện tích đã được cấp giấy chứng nhận cho ông K diện tích 118,6m² (đo thực tế 91.1m²) Nếu có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận theo hiện trạng sử dụng đất hiện nay, ông K liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P đề cấp đổi giấy theo quy định hoặc liên hệ bà Nguyễn Thị T để điều chỉnh lại ranh giới theo đúng ranh giới đã được cấp giấy chứng nhận (bl.10).

Ngày 30/11/2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P ban hành Công văn số 371/TNMT-PC xác định: Diện tích $91,1m^2$ theo trích đo địa chính số 226-2020 khu đất tranh chấp giữa nguyên đơn ông K và bị đơn ông S và bà T do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P lập ngày 08/9/2020 nằm trong ranh giới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 979558 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 23/01/2017 thửa đất số 481, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang cho bà Nguyễn Thị Tuyết H đã chính lý biến động quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn K (bl.107).

Như vậy, phần đất đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn K với bị đơn ông Nguyễn Phạm S, bà Nguyễn Thị T diện tích $91,1m^2$ nằm trong giấy chứng nhận QSD đất số CL 979558 cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết H ngày 23/01/2018 thửa 481, tờ bản đồ số 12 diện tích $700,4m^2$ biến động sang tên cho ông K, bà L ngày 10/10/2018. Khi xây dựng nhà ở ông S không căn cứ vào ranh giới mốc giới đã được cấp giấy chứng nhận mà lấn sang phần đất của ông K, bà L diện tích $91,1m^2$ và phù hợp với các cơ quan chuyên môn như UBND xã D, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P xác định: ông S xây dựng công trình nhà ở không kiểm tra, cắm mốc theo tọa độ được cấp giấy chứng nhận mà xây dựng nhà ở trên diện tích đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Văn K. Do đó yêu cầu của ông K, buộc ông S, bà T phải trả lại cho ông K, bà L diện tích đất tranh chấp $91,1m^2$ có căn cứ, phù hợp quy định.

Về yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm trả lại diện tích $91,1m^2$, do hiện nay công trình nhà ông S hoàn thành, nếu buộc ông S trả lại hiện trạng đất tranh chấp là $91,1m^2$ bằng cách đập bỏ, thực tế không thể thi hành án được. Hội đồng xét xử nghĩ nên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý nhận lại giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Định giá Thịnh Vượng số Vc 20/10/67/CT-TVAP ngày 05/10/2020 diện tích $91,1m^2$ trị giá 773.074.600đ là phù hợp đảm bảo bản án được thi hành trên thực tế.

Với diện tích $91,1m^2$ theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2020 và ngày 04/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố P; ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang; Trích đo địa chính số TĐ 226-2020 ngày 08/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, diện tích đất tranh chấp là $91,1m^2$, trên phần đất tranh chấp có 01 bụi tre, 01 cây sầu riêng và 01 căn nhà cấp 4 do ông Nguyễn Phạm S xây dựng hiện nay gia đình ông S đang sinh sống trên phần đất tranh chấp. có các điểm 11, 12, 17, 10, sau khi ông S thực hiện nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông K thì Ông K, bà L, ông S, bà T liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế trích đo địa chính số 226-2020 ngày 08/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Tuy nhiên cũng giải thích cho ông S và người dân biết là không phải cứ lấn chiếm đất là bồi thường, mọi trường hợp lấn chiếm đất trái pháp luật đều phải trả lại đất, do đặc thù vụ án này khi Tòa án thụ lý vụ án thì ông S đã xây

dựng xong căn nhà do đó nếu buộc tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến phần công trình còn lại và cơ quan Thi hành án cũng không thể thi hành.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Phạm S yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số CL 979558, diện tích 700,4m², thửa số 481, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 23/01/2018 cho bà Nguyễn Thị Tuyết H, điều chỉnh biên động sang tên cho ông K ngày 10/10/2018 theo đúng diện tích đất đo thực tế.

Xét thấy, nguồn gốc đất của ông Nguyễn Phạm S và bà Nguyễn Thị T trước đây là của ông Lý Trường H chuyển nhượng cho bà T, ông S vào năm 2014 được UBND huyện P (nay là thành phố P) cấp giấy chứng nhận QSD đất số BO 422262, thửa đất số 189, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.158,4m² ngày 18/8/2014 cho bà Nguyễn Thị T đứng tên, đất tọa lạc tại ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Ông S xây dựng nhà ở không căn cứ vào ranh giới mốc giới đã được cấp giấy chứng nhận mà tự ý lấn sang phần đất của ông K, bà L diện tích 91,1m² như nhận định trên. Và theo công văn số: 731/STNMT-VPĐK ngày 25/6/2021 trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K là đúng pháp luật. Nên yêu cầu hủy giấy của ông S là không có căn cứ.

[3] Về giá đất và xem xét tài sản trên đất:

Các bên đương thống nhất lấy kết quả theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2020 và ngày 04/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố P; ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang; Trích đo địa chính số TĐ 226-2020 ngày 08/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P thống nhất lấy kết quả định giá tại chứng thư định giá của Công ty TNHH Định giá T ngày 05/10/2020 diện tích đất tranh chấp 91,1m² trị giá 773.074.600đ. để làm cơ sở xét xử. Các đương sự không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại quyền sử dụng đất đang tranh chấp.

Ông K, ông S, bà T cam kết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay gia đình đang quản lý không thể chấp, cầm cố cho ai.

Nguyên đơn chỉ yêu cầu trả lại giá trị quyền sử dụng đất, bị đơn có yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị L, không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của nguyên đơn. Chỉ đồng ý bồi thường cho ông K 400.000.000 đồng, nếu không yêu cầu hủy giấy.

[4] Về chi phí thẩm định và định giá: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên nguyên đơn không phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tổng cộng là 6.796.000 đồng (4.740.000 + 2.056.000). Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này không yêu cầu bị đơn phải trả lại.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trả lại án phí tạm nộp cho nguyên đơn.

Nguyên đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí sơ thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 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.

[6] Lời bào chữa của luật sư nguyên đơn là có căn cứ. Phần đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 01, Điều 203 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Điều 174, Điều 579, Điều 605 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 6, khoản 9 Điều 26, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 159, Điều 160 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

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 ông Nguyễn Văn K,

Buộc ông Nguyễn Phạm S, bà Nguyễn Thị T phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông K, bà L diện tích 91,1m² theo chứng thư định giá của Công ty TNHH Định giá T ngày 05/10/2020 số tiền 773.074.600đ;

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K đối với diện tích 27,5m².

Ông Nguyễn Phạm S được quyền sử dụng phần đất tranh chấp ở các điểm 11,12,17,10 diện tích 91,1m² theo tờ trích đo hiện trạng số 226-2020 ngày 08/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 979558 cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết H ngày 23/01/2018 thửa 481, tờ bản đồ số 12 diện tích 700,4m² biến động sang tên cho ông K, bà L ngày 10/10/2018.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Phạm S, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị L có nghĩa liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế tại các điểm tranh chấp diện tích 91,1m² theo tờ trích đo địa chính số 226-2020 ngày 08/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Phạm S về việc hủy giấy chứng nhận QSD đất số CL 979558, diện tích 700,4m², thửa số 481, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 23/01/2018 cho bà Nguyễn Thị Tuyết H, điều chỉnh biên độ sang tên cho ông K ngày 10/10/2018.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông K đã tạm ứng toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định giá, phí sao lục hồ sơ là: 6.796.000 đồng. Ông Kính tự nguyện chịu không yêu cầu ông S thanh toán.

3. Về án phí:

Ông S phải chịu tiền án phí trên số tiền thực hiện nghĩa vụ trả cho ông K là 34.922.984 đồng (làm tròn số 34.923.000 đồng) và án phí không giá ngạch là 300.000 đồng.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông K, ông K được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0007022 ngày 9/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P.

4. Các đương sự có mặt tại phiên Tòa sơ thẩm có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

5. 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

* Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Chi cục THADS Tp. P;
- Những người TGT;
- Lưu tập án; Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Quang Tấn

