

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

Bản án số: 101/2023/DS-ST.

Ngày: 28/9/2023.

V/v: “Tranh chấp QSD đất
và tài sản gắn liền với đất”.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - H1 P1

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 Nguyễn Tấn Lập

2. Bà Phạm Hồng Gái

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Nguyễn Ngọc Diệp** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên tòa:*** Ông **Bùi Đ Mậu** – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2023 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: 128/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 94/2023/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 75/2023/QĐST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 29/2023/TB-TA ngày 18 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. NguY đơn: Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Hòa Định, xã Vĩnh Thới, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông **Cao Thành T** (Bậu), sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: tổ 2 ấp T5, xã Vĩnh Phú, huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Cao Hồng N (Cao Văn N, 6 N), sinh năm 1962 (cha của ông T – có mặt).

Địa chỉ: số 233 ấp Phú Hưng, xã Phú Vĩnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

3.2. Bà Hồ Thị N1, sinh năm 1953 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Hòa Định, xã Vĩnh Thới, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Hòa Định, xã Vĩnh Thới, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Hòa Định, xã Vĩnh Thới, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Hòa Định, xã Vĩnh Thới, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1981 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Hòa Định, xã Vĩnh Thới, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1983 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Hòa Định, xã Vĩnh Thới, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Ông Hồ Chí P1, sinh năm 1986 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Hòa Định, xã Vĩnh Thới, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Ủy ban nhân dân xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Hòa – Chức vụ: Chủ tịch UBND xã B Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.10. Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

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 Khởi – Chức vụ: Trưởng phòng TNMT huyện Hòn Đất (vắng mặt).

3.11. Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: số 09 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huỳnh Trung – Chức vụ: Chi cục Trưởng Chi cục T lợi tỉnh Kiên Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Những người biết sự việc:

4.1. Ông Bùi Văn S1. Trưởng ấp Láng Com, xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Láng Com, xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

4.2. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T5, xã Vĩnh Phú, huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang.

4.3. Ông Cao Minh H1, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: tổ 3 ấp T5, xã Vĩnh Phú, huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang.

4.4. Ông Hồ Tấn Đ, sinh năm 1947 (có mặt).

Địa chỉ: tổ 3 ấp T5, xã Vĩnh Phú, huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/4/2022 và tại phiên tòa ngUY đơn ông Nguyễn Văn B trình bày như sau:*

Vào ngày 23/9/2010 cha của tôi là ông Nguyễn Văn Be (đã chết năm 2019) có hợp đồng mua đất thổ cư kiêm khế ước nhận nợ tại Ủy ban nhân dân xã B Giang do ông Cam Anh Dũng làm Chủ tịch với giá là 15.000.000 đồng, phần đất có diện tích 600m² (chiều ngang 20m x chiều dài 30m) tọa lạc tại tuyến dân cư T5 thuộc ấp Kinh 9 (nay là ấp Láng Com), xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Theo hợp đồng này thì phía UBND xã B Giang sẽ thu tiền làm hai đợt vào năm 2010 và năm 2011. Phía cha tôi là ông Be đã đóng tiền đợt thứ nhất với số tiền là 05 triệu đồng cho phía UBND xã B Giang vào 23/9/2010, còn số tiền đợt hai thì phía UBND xã B Giang chưa thu tiền nên gia đình chưa đóng. Khi làm hợp đồng với phía UBND xã B Giang

vào ngày 23/9/2010 và đóng tiền xong thì phía UBND xã đã tiến hành đi đo đạc và giao đất này cho gia đình tôi sử dụng từ đó cho đến nay.

Sau khi nhận đất thì gia đình tôi đã vào cất chòi để ở và quản lý sử dụng nhưng điều kiện kinh tế khó khăn, gia đình tôi phải đi đi về về không ở cố định. Đến tháng 4 năm 2019 thì phía gia đình ông Cao Thành T, Cao Văn N ngang nhiên vào bao chiếm cất nhà, trồng cây trên mảnh đất mà cha tôi đã mua của UBND xã B Giang. Tôi đã làm đơn yêu cầu giải quyết đến Ban lãnh đạo ấp Láng Cơm và UBND xã B Giang để yêu cầu phía gia đình ông N, ông T phải trả lại phần đất này cho gia đình tôi. Đến ngày 08/01/2021 phía UBND xã B Giang đã tiến hành lập biên bản hòa giải đã kết luận: “Tuyến dân cư T5 trên nước được UBND xã B Giang giao bán cho các hộ dân có nhu cầu từ thời điểm năm 2010 đến năm 2012. Gia đình ông Nguyễn Văn Be đã đăng ký mua nền với UBND xã thời điểm năm 2010, đã ký hợp đồng với UBND xã B Giang ngày 23/9/2010 và đã đóng 05 triệu đồng. Đến nay ông Nguyễn Văn Be đã chết, gia đình ông Nguyễn Văn Be thống nhất giao lại cho ông Nguyễn Văn B quản lý và sử dụng đến tháng 4/2019 phát sinh tranh chấp với ông Cao Thành T. Đối với ông Cao Thành T việc cất 01 căn nhà tạm vào khoảng tháng 4/2019 và trồng một số cây, ông T không xuất trình được bất cứ giấy tờ gì có liên quan đến phần đất trên tuyến dân cư. Yêu cầu gia đình ông Cao Thành T giao trả lại phần đất trên cho gia đình ông Nguyễn Văn B”. Do quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bị xâm phạm nên tôi yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất xem xét giải quyết như sau:

- Đề nghị Tòa án công nhận phần đất có diện tích $600m^2$ (chiều ngang 20m x chiều dài 30m), theo diện tích đo đạc thực tế là $471,4m^2$ theo tờ trích đo địa chính số 130-2022 ngày 04/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất, đất tọa lạc tại tuyến dân cư T5 thuộc ấp Kinh 9 (nay là ấp Láng Cơm), xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sở hữu của gia đình tôi.

- Buộc gia đình ông Cao Thành T và ông Cao Văn N phải tháo dỡ nhà, di dời vật kiến trúc và toàn bộ cây trồng trên phần đất này để trả lại phần đất nêu trên cho gia đình tôi quản lý, sử dụng.

- Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất kiến nghị UBND huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận QSD đất có diện tích đo đạc thực tế là 471,4m², đất tọa lạc tại tuyến dân cư T5 thuộc ấp Láng Com, xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cho gia đình tôi.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Cao Thành T trình bày như sau:*

Vào năm 2003 cha tôi là ông Cao Hồng N có mua và được ông Nguyễn Thanh Sơn, sinh năm 1947; địa chỉ: Tân Phú, Châu Phú, An Giang lập Tờ ủy quyền ngày 19/02/2003 giao cho ông N được sử dụng 01 thửa đất diện tích 30.000m² (chiều ngang thửa đất 300m cấp tuyến dân cư T5); đất tọa lạc tại: ấp Kinh 9 (nay là ấp Láng Com), xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (đất này của Lâm trường 422 giao khoán cho ông Nguyễn Văn Chà Nhỏ). Đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được ủy quyền sử dụng đất tôi đã sử dụng phần đất trên cho đến nay.

Đến năm 2008 thì Nhà nước lập tuyến dân cư T5 liền kề trước thửa đất của tôi nêu trên và có chủ trương cho hộ dân có đất phía sau liền kề với tuyến dân cư này được ưu tiên mua lại 01 phần nền thổ cư. Cha tôi có đăng ký mua 01 nền thổ cư nhưng UBND xã B Giang thông báo đã hết thời gian đăng ký và UBND xã B Giang không thu tiền nữa.

Ông Nguyễn Văn B trình bày có mua phần đất hiện đang tranh chấp với tôi nêu trên và có cất chòi, trồng cây nhưng tôi không biết. Nếu ông B có chứng cứ về việc có cất chòi, trồng cây trên phần đất tranh chấp nêu trên tôi sẽ trả đất cho ông B. Hiện phần đất đang tranh chấp nêu trên tôi và cha tôi đang sử dụng để canh tác phần đất nông nghiệp diện tích 30.000m² (chiều ngang thửa đất 300m cấp tuyến dân cư T5); đất tọa lạc tại: ấp Kinh 9 (nay là ấp Láng Com), xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (đất này của Lâm trường 422 giao khoán cho ông Nguyễn Văn Chà Nhỏ).

Việc ông B yêu cầu các vấn đề nêu trên thì tôi không có ý kiến. Tuy nhiên, nếu các cơ quan có thẩm quyền cho gia đình tôi được quyền ưu tiên mua lại 01 nền thổ cư khác liền kề phần đất nông nghiệp của gia đình tôi nêu trên thì gia đình tôi sẽ không

tranh chấp phần đất thổ cư nêu trên với ông Nguyễn Văn B và sẽ trả lại phần đất này cho gia đình ông B. Nếu cơ quan có thẩm quyền không cho gia đình tôi được quyền ưu tiên mua lại 01 nền thổ cư liền kề phần đất nông nghiệp của gia đình tôi nêu trên thì tôi không thể sử dụng diện tích đất nông nghiệp của mình thì sẽ tiếp tục sử dụng phần đất hiện đang tranh chấp.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Văn N trình bày như sau:*

Trước đây Lâm trường 422 thuộc Quân khu 9 đã chuyển đổi đất theo hướng tái tạo trồng rừng thành đất sản xuất nông nghiệp. Theo đó đã cho nông dân hợp đồng khai dọn chuyển đổi cải tạo đất rừng thành đất lúa. Thời điểm đó ông Nguyễn Văn Chà Nhỏ đã hợp đồng với Lâm trường 422 nhận khai mở sản xuất diện tích đất 30.000m², thời hạn hợp đồng từ ngày 17/3/1998 đến ngày 30/4/2003. Phần đất tọa lạc tại ấp Láng Cơm, xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Qua thời gian khai dọn cải tạo đất, ông Nhỏ gặp khó khăn không có khả năng canh tác nên ngày 10/02/2001 đã sang nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh Sơn. Địa chỉ: xã Tân Phú, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Đến ngày 19/3/2003 ông Sơn ủy quyền lại cho ông Cao Hồng N (thực tế là sang nhượng) diện tích đất nêu trên. Đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được ủy quyền sử dụng đất tôi đã sử dụng phần đất trên cho đến nay.

Từ thời điểm năm 1998 khi ông Nguyễn Văn Chà Nhỏ hợp đồng với Lâm trường 422 nhận khai dọn sản xuất diện tích đất này thì phía đầu kênh có khoảng đất trống là con đường mòn của nông dân đi lại khi vào dọn đất, nông dân đã dọn đến gần giáp mé kênh quản lý và sử dụng, chỉ chừa lại con đường mòn làm lối đi chung. Một phần trong diện tích đất 30.000m² này nối giáp từ bờ kênh thẳng về sau, ông Nhỏ đã mở ra con đường nước ngang 05m từ mé kênh thẳng đến đất dài 45m để bơm tưới nước sản xuất. Đến ngày 10/02/2001 ông Nhỏ sang nhượng lại cho ông Sơn, ông Sơn quản lý và sử dụng đất từ bờ kênh thẳng ra sau hậu. Đến ngày 19/3/2003 ông Sơn ủy quyền lại cho ông Cao Hồng N quản lý sử dụng. Ông N có trồng thêm bạch đàn trên

phần đất rộng 15m cặp bên đường nước dài 45m, thẳng vào đất ruộng này để thuận tiện trong việc canh tác, quản lý và sử dụng cho đến nay.

Việc ông B yêu cầu các vấn đề nêu trên thì tôi không có ý kiến. Tuy nhiên, nếu các cơ quan có thẩm quyền cho gia đình tôi được quyền ưu tiên mua lại 01 nền thổ cư khác liền kề phần đất nông nghiệp của gia đình tôi nêu trên thì gia đình tôi sẽ không tranh chấp phần đất thổ cư nêu trên với ông Nguyễn Văn B và sẽ trả lại phần đất này cho gia đình ông B. Nếu cơ quan có thẩm quyền không cho tôi được quyền ưu tiên mua lại 01 nền thổ cư liền kề phần đất nông nghiệp tôi nêu trên thì tôi không thể sử dụng diện tích đất nông nghiệp của mình thì sẽ tiếp tục sử dụng phần đất hiện đang tranh chấp.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị N1 trình bày như sau:*

Tôi là mẹ ruột của ông Nguyễn Văn B. Chồng của tôi tên là Nguyễn Văn Be, (đã chết vào năm 2019). Quá trình chung sống giữa tôi và ông Be có các người con ruột gồm: Nguyễn Văn S, sinh năm 1970; Nguyễn Văn P, sinh năm 1972; Nguyễn Thị T, sinh năm 1974; Nguyễn Văn B, sinh năm 1976; Nguyễn Thị Y, sinh năm 1981; Nguyễn Thị H1, sinh năm 1983 và Hồ Chí P1, sinh năm 1986. Ngoài những người con trên ra thì vợ chồng chúng tôi không có con riêng, con nuôi hoặc con ngoài giá thú nào khác. Hiện nay cha mẹ ruột của ông Nguyễn Văn Be đã chết từ lâu.

Trước đây vào ngày 23/9/2010 chồng của tôi là ông Nguyễn Văn Be (đã chết năm 2019) có hợp đồng mua đất thổ cư kiêm khế ước nhận nợ tại Ủy ban nhân dân xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang do ông Cam Anh Dũng làm Chủ tịch với giá là 15.000.000 đồng, phần đất có diện tích là 600m² (chiều ngang 20m x chiều dài 30m), đất tọa lạc tại tuyến dân cư T5 thuộc ấp Kinh 9 (nay là ấp Láng Cơm), xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Phía ông Be đã trả thành 02 đợt có bản hợp đồng mua đất thổ cư kiêm khế ước nhận nợ kèm theo, gia đình tôi đã trả xong số tiền này cho UBND xã B Giang và phía UBND xã B Giang đã tiến hành đo đạc giao phần đất này cho gia đình chúng tôi sử dụng từ đó cho đến nay.

Sau khi nhận đất thì gia đình chúng tôi (ông Be và con là ông B) đã vào cất chòi để ở và quản lý sử dụng nhưng điều kiện kinh tế khó khăn, gia đình chúng tôi phải đi đi, về về không ở cố định. Đến năm 2019 phía gia đình ông Cao Thành T, Cao Văn N ngang nhiên vào bao chiếm cất nhà, trồng cây trên mảnh đất mà UBND xã đã giao cho gia đình tôi. Phía gia đình tôi đã làm đơn yêu cầu giải quyết đến Ban lãnh đạo ấp Láng Cơm và UBND xã B Giang đề yêu cầu phía gia đình ông N, ông T phải trả lại phần đất này cho gia đình tôi. Đến ngày 08/01/2021 phía UBND xã B Giang đã tiến hành lập biên bản hòa giải đã kết luận: “Tuyến dân cư T5 trên nước được UBND xã B Giang giao bán cho các hộ dân có nhu cầu từ thời điểm năm 2010 đến năm 2012. Gia đình ông Nguyễn Văn Be đã đăng ký mua nền với UBND xã thời điểm năm 2010, đã ký hợp đồng với UBND xã B Giang ngày 23/9/2010 và đã đóng 05 triệu đồng. Đến nay ông Nguyễn Văn Be đã chết, gia đình ông Nguyễn Văn Be thống nhất giao lại cho ông Nguyễn Văn B quản lý và sử dụng đến tháng 4/2019 phát sinh tranh chấp với ông Cao Thành T. Đối với ông Cao Thành T việc cất 01 căn nhà tạm vào khoảng tháng 4/2019 và trồng một số cây, ông T không xuất trình được bất cứ giấy tờ gì có liên quan đến phần đất trên tuyến dân cư. Yêu cầu gia đình ông Cao Thành T giao trả lại phần đất trên cho gia đình ông Nguyễn Văn B”. Do đó hiện nay ông Nguyễn Văn B khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất giải quyết: Công nhận phần đất có diện tích 600m² (chiều ngang 20m x chiều dài 30m) tọa lạc tại tuyến dân cư T5 thuộc ấp Kinh 9 (nay là ấp Láng Cơm), xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sở hữu của gia đình tôi. Buộc gia đình ông Cao Thành Lâu và ông Cao Văn N phải tháo dỡ nhà, di dời vật kiến trúc và toàn bộ cây trồng trên phần đất này để trả lại phần đất nêu trên cho gia đình tôi quản lý, sử dụng. Đồng thời yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất kiến nghị UBND huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận QSD đất có diện tích 600m² (chiều ngang 20m x chiều dài 30m) tọa lạc tại tuyến dân cư T5 thuộc ấp Kinh 9 (nay là ấp Láng Cơm), xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cho gia đình tôi.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B thì tôi có ý kiến như sau: trước khi chồng của tôi là ông Be chết thì gia đình tôi đã thống nhất giao phần đất này cho ông Nguyễn Văn B tiếp tục quản lý, sử dụng. Tôi không có tranh chấp gì đối với

phần đất này, tôi cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị H1 và ông Hồ Chí P1 trình bày như sau:*

Chúng tôi là anh chị em ruột của ông Nguyễn Văn B. Cha của anh chị em chúng tôi tên là Nguyễn Văn Be, mẹ của chúng tôi là bà Hồ Thị N1. Ông Be đã chết vào năm 2019. Cha mẹ tôi có các người con ruột gồm: Nguyễn Văn S, sinh năm 1970; Nguyễn Văn P, sinh năm 1972; Nguyễn Thị T, sinh năm 1974; Nguyễn Văn B, sinh năm 1976; Nguyễn Thị Y, sinh năm 1981; Nguyễn Thị H1, sinh năm 1983 và Hồ Chí P1, sinh năm 1986. Ngoài anh chị em chúng tôi ra thì cha mẹ chúng tôi không có con riêng, con nuôi hoặc con ngoài giá thú nào khác. Cha mẹ ruột của cha chúng tôi (ông Be) hiện đã chết từ lâu.

Trước đây vào ngày 23/9/2010 cha của chúng tôi là ông Nguyễn Văn Be (đã chết năm 2019) có hợp đồng mua đất thổ cư kiêm khế ước nhận nợ tại Ủy ban nhân dân xã B Giang do ông Cam Anh Dũng làm Chủ tịch với giá là 15.000.000 đồng, phần đất có diện tích 600m² (chiều ngang 20m x chiều dài 30m), đất tọa lạc tại tuyến dân cư T5 thuộc ấp Kinh 9 (nay là ấp Láng Com), xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Phía cha của chúng tôi đã trả thành 02 đợt có bản hợp đồng mua đất thổ cư kiêm khế ước nhận nợ kèm theo, gia đình tôi đã trả xong số tiền này cho UBND xã B Giang và phía UBND xã B Giang đã đo đạc và giao đất này cho gia đình chúng tôi sử dụng từ đó cho đến nay.

Sau khi nhận đất thì gia đình chúng tôi đã vào cất chòi để ở và quản lý sử dụng nhưng điều kiện kinh tế khó khăn, gia đình chúng tôi phải đi đi, về về không ở cố định. Đến ngày 18/5/2020 phía gia đình ông Cao Thành T, Cao Văn N ngang nhiên vào bao chiếm cất nhà, trồng cây trên mảnh đất mà cha chúng tôi đã mua của UBND xã B Giang. Phía gia đình chúng tôi đã làm đơn yêu cầu giải quyết đến Ban lãnh đạo ấp Láng Com và UBND xã B Giang để yêu cầu phía gia đình ông N, ông T phải trả lại phần đất này cho gia đình tôi. Đến ngày 08/01/2021 phía UBND xã B Giang đã tiến

hành lập biên bản hòa giải đã kết luận: “Tuyến dân cư T5 trên nước được UBND xã B Giang giao bán cho các hộ dân có nhu cầu từ thời điểm năm 2010 đến năm 2012. Gia đình ông Nguyễn Văn Be đã đăng ký mua nền với UBND xã thời điểm năm 2010, đã ký hợp đồng với UBND xã B Giang ngày 23/9/2010 và đã đóng 05 triệu đồng. Đến nay ông Nguyễn Văn Be đã chết, gia đình ông Nguyễn Văn Be thống nhất giao lại cho ông Nguyễn Văn B quản lý và sử dụng đến tháng 4/2019 phát sinh tranh chấp với ông Cao Thành T. Đối với ông Cao Thành T việc cất 01 căn nhà tạm vào khoảng tháng 4/2019 và trồng một số cây, ông T không xuất trình được bất cứ giấy tờ gì có liên quan đến phần đất trên tuyến dân cư. Yêu cầu gia đình ông Cao Thành T giao trả lại phần đất trên cho gia đình ông Nguyễn Văn B”.

Do đó hiện nay ông Nguyễn Văn B đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất để yêu cầu: Công nhận phần đất có diện tích 600m² (chiều ngang 20m x chiều dài 30m) tọa lạc tại tuyến dân cư T5 thuộc ấp Kinh 9 (nay là ấp Láng Com), xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sở hữu của gia đình tôi. Buộc gia đình ông Cao Thành Lâu và ông Cao Văn N phải tháo dỡ nhà, di dời vật kiến trúc và toàn bộ cây trồng trên phần đất này để trả lại phần đất nêu trên cho gia đình tôi quản lý, sử dụng. Đồng thời yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất kiến nghị UBND huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận QSD đất có diện tích 600m² (chiều ngang 20m x chiều dài 30m) tọa lạc tại tuyến dân cư T5 thuộc ấp Kinh 9 (nay là ấp Láng Com), xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cho gia đình tôi.

Nay anh chị em tôi có ý kiến như sau: Trước khi cha của chúng tôi chết thì gia đình và anh chị em chúng tôi đã thống nhất giao phần đất này cho ông Nguyễn Văn B tiếp tục quản lý, sử dụng. Chúng tôi không có tranh chấp gì đối với phần đất này. Chúng tôi cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại công văn P1 đáp số 642/UBND-TNMT ngày 20/9/2022 Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất trình bày ý kiến như sau:*

Phần đất tranh chấp giữa các đương sự có diện tích đo đạc thực tế tại thửa số 01 là 471,4m²; thửa số 02 có diện tích là 28,6m² đất tọa lạc tại ấp Láng Com, xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang theo tờ trích đo địa chính số TĐ 130-2022 do Chi nhánh VPĐK đất đai lập ngày 04/7/2022, phần đất nêu trên thuộc dự án tuyến dân cư T5 trên nước, xã B Giang đã được UBND huyện phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 3946/QĐ-UBND ngày 03/12/2009. Phần đất trên đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Căn cứ khoản 1 Điều 5 của Quyết định số 20/2020/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang, Quy định phân cấp quản lý và bảo vệ công trình T lợi trên địa bàn tỉnh Kiên Giang thì phần đất theo tờ trích đo địa chính số 130-2022, có diện tích chiều ngang 20m x chiều dài 20m, nằm trong phạm vi bảo vệ công trình T lợi R: 20m do Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Kiên Giang quản lý.

** Tại công văn P1 đáp số 106/CCTL-TTCN ngày 01/11/2022 của Chi cục T lợi – thuộc Sở nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Kiên Giang có ý kiến như sau:*

Phần đất tranh chấp giữa các đương sự có diện tích đo đạc thực tế tại thửa số 01 là 471,4m²; thửa số 02 có diện tích là 28,6m² đất tọa lạc tại ấp Láng Com, xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang theo tờ trích đo địa chính số TĐ 130-2022 do Chi nhánh VPĐK đất đai lập ngày 04/7/2022 không có diện tích đất nằm trong hàng lang bảo vệ công trình T lợi và đã được UBND huyện Hòn Đất xác định tại công văn số 642/UBND-TNMT ngày 20/9/2022.

Theo tờ trích đo địa chính số TĐ 130-2022 do Chi nhánh VPĐK đất đai lập ngày 04/7/2022 đã thể hiện rõ và được xác định tính từ tiếp giáp Kênh T5 cho đến tiếp giáp thửa đất đang tranh chấp có khoảng cách là 20m (R:20m) là phần đất nằm trong phạm vi bảo vệ công trình T lợi Kênh T5 (bao gồm công trình và vùng phụ cận). Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Quyết định số 20/2020/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc Quy định phân cấp quản lý và bảo vệ công trình T lợi trên địa bàn tỉnh Kiên Giang giao cho Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn quản lý theo quy định.

** Tại công văn P1 đáp số 233/UBND-VP ngày 30/8/2022 của UBND xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang có ý kiến như sau:*

Phần đất tranh chấp giữa các đương sự có diện tích đo đạc thực tế tại thửa số 01 là 471,4m²; thửa số 02 có diện tích là 28,6m² đất tọa lạc tại ấp Láng Com, xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Phần đất đang tranh chấp trước đây UBND xã B Giang có bán theo hợp đồng mua bán đất thổ cư kiêm khế ước nhận nợ ngày 23/9/2010 cho ông Nguyễn Văn Be. Số tiền một nền theo hợp đồng là 15 triệu đồng một nền và ông Nguyễn Văn Be đã đóng 05 triệu đồng.

Ông Nguyễn Văn Be đã nộp 05 triệu đồng theo biên lai thu tiền số AE/2006B No 0035469 do ông Đoàn Văn Sơn (nguyên T. xã B Giang) thu tiền vào ngày 18/10/2010 tuy nhiên ông Be chưa nộp đủ số tiền đã mua. Lý do phía UBND xã B Giang chưa thu số tiền này là do phía UBND huyện Hòn Đất có Công văn số 28/UBND-TCKH ngày 29/02/2012 về việc tạm ngưng thu tiền bán nền trên các tuyến dân cư. Nếu sau này phía UBND huyện có chính sách cho thu tiền đối số tiền còn lại thì phía UBND xã B Giang sẽ thu và sẽ lập thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ dân. Đối với các hộ dân mua nền tại tuyến dân cư T5 trên nước hiện đang quản lý sử dụng thì các hộ dân được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất đã mua trước đây vào năm 2010-2011.

** Người biết sự việc ông Bùi Văn S1 – trưởng ấp Láng Com, xã B Giang trình bày như sau:*

Phần đất có diện tích 600m² (chiều ngang 20m x chiều dài 30m) tọa lạc tại tuyến dân cư T5 thuộc ấp Kinh 9 (nay là ấp Láng Com), xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang trước đây vào ngày 23/9/2010 phía UBND xã B Giang có bán cho ông Nguyễn Văn Be (đã chết) là cha của ông Nguyễn Văn B với giá là 15.000.000 đồng, chia làm hai đợt, đợt thứ nhất phía ông Be đã đóng tiền cho UBND xã B Giang vào ngày 11/10/2010 với số tiền là 5.000.000 đồng, đợt thứ hai đóng số tiền là 10.000.000 đồng vào ngày 11/10/2011 thì phía ông Be chưa đóng tiền.

Tuyến dân cư T5 trên nước được UBND xã B Giang giao bán cho các hộ dân có nhu cầu từ thời điểm năm 2010 đến năm 2012. Phía gia đình ông Nguyễn Văn Be

đã đăng ký mua nền với UBND xã B Giang vào thời điểm năm 2010, thời điểm đó phía UBND xã B Giang đã giao phần đất này cho ông Nguyễn Văn Be trực tiếp quản lý sử dụng. Đến tháng 4 năm 2019 thì ông Cao Thành T và ông Cao Văn N vào bao chiếm phần đất này của phía gia đình ông Nguyễn Văn Be. Phần đất nêu trên phía ông N và ông T không được UBND xã B Giang bán cho mà tự ý vào bao chiếm phần đất này của gia đình ông Be, ông B.

Thời điểm trước đây vào năm 2010 phía gia đình ông Cao Văn N đã được Nhà nước cho mua 02 nền tại tuyến dân cư T5 trên nước gồm: các con của ông N là ông Cao Văn Góp mua 01 nền, ông Cao Văn Tóm mua 01 nền. Đối với 02 phần đất này phía địa phương không nắm được hiện nay phía gia đình ông N còn đang quản lý sử dụng hay đã bán cho người khác.

** Người biết sự việc ông Hồ Tấn Đ trình bày như sau:*

Vào năm 2003 tôi có giới thiệu cho ông N mua phần đất có diện tích là 30.000m², với số tiền làm 2.000.000 đồng/1.000m², đất tọa lạc tại ấp Láng Cơm, xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Tôi là người chỉ ranh đất của ông N mua lại của ông Sơn. Đối với phần đất đang tranh chấp giữa các bên có diện tích chiều ngang 20m x chiều dài 30m nêu trên thì tôi không biết, đồng thời tôi cũng không biết rõ việc tranh chấp đất giữa các bên như thế nào. Đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người biết sự việc ông Nguyễn Văn U trình bày như sau:*

Tôi không biết thời điểm mà ông N mua đất của ông Sơn thì tôi chưa lại khu vực này sinh sống. Tuy nhiên tôi làm trên phần đất của tôi vào năm 2004 (phần đất cặp ranh với đất của ông N) thì ông N đã trồng hàng bạch đàn cặp ranh đất của tôi, ông N múc đường nước phía bên đất bên kia, không giáp đất của tôi.

Đối với phần đất đang tranh chấp giữa các bên có diện tích chiều ngang 20m x chiều dài 30m nêu trên thì tôi không biết, đồng thời tôi cũng không biết rõ việc tranh chấp đất giữa các bên như thế nào. Đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người biết sự việc ông Cao Minh H1 trình bày như sau:*

Theo tôi được biết vào năm 2003 cha tôi là ông Cao văn N có mua phần đất của ông Nguyễn Thanh Sơn với diện tích là 30.000m², với số tiền là 2.000.000 đồng/1.000m², đất tọa lạc tại ấp Láng Com, xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Phần đất này cha tôi sử dụng từ đó cho đến nay. Trước đây khi nhà nước có chủ trương lập tuyến dân cư T5 thì cha tôi là ông N có đăng ký mua một nền và đăng ký chỗ ông Nguyễn Văn Lo (lúc đó ông Lo là tổ trưởng tổ 1 ấp Láng Com), nhưng khi ra UBND xã B Giang thì mới được biết là phần đất mặt tiền trước diện tích đất 30.000m² mà cha tôi mua của ông Sơn đã bán cho người khác.

Nay việc tranh chấp giữa ông B với ông N và ông T thì đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên đề nghị giải quyết cho ông Cao Thành T phần đất có diện tích chiều ngang 20m x chiều dài 30m để có đường vào đất để làm ruộng.

* Tình tiết đương sự đã thống nhất: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/6/2022 của TAND huyện Hòn Đất, Tờ trích đo địa chính số 130-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất và kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam để 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 dung 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

Cao Thành T, ông Cao Hồng N và những người đang quản lý phần đất đang tranh chấp phải trả lại cho ông Nguyễn Văn B phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 471,4m² cùng với toàn bộ căn nhà tạm trên phần đất tranh chấp và toàn bộ cây trồng trên đất, đất tọa lạc tại Láng Cơm, xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 130-2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 04/7/2022 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án).

+ Ghi nhận việc nguY đơn đồng ý tự nguyện trả số tiền là 8.386.000 đồng tiền bồi thường căn nhà tạm và toàn bộ cây trồng trên đất cho phía ông T, ông N theo kết quả định giá.

+ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn B về việc tiếp tục đóng số tiền còn lại là 10.000.000 đồng cho UBND xã B Giang theo hợp đồng mua đất thổ cư kiêm khế ước nhận nợ ngày 23/9/2010 lập tại Ủy ban nhân dân xã B Giang.

+ Kiến nghị UBND huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận QSD đất có diện tích đo đạc thực tế là 471,4m² theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 130-2022 do Chi nhánh VPĐK đất đai lập ngày 04/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Đất tọa lạc tại tuyến dân cư T5 thuộc ấp Láng Cơm, xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

+ Đồng thời buộc bị đơn chịu án phí, chi phí đo đạc và thẩm định giá theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Ông Nguyễn Văn B khởi kiện yêu cầu ông Cao Thành T, ông Cao Văn N phải trả cho ông phần diện tích đất đo đạc thực tế là 471,4m², đất tọa lạc tại ấp Láng Cơm, xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Xét thấy đây là tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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.

Trước đây theo thông báo thụ lý số: 128/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Nay Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật của vụ án này như sau: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Sở nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Kiên Giang, UBND xã B Giang và các ông bà gồm ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị H1 và ông Hồ Chí P1 có đơn xin xét xử vắng mặt, phía Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn 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 dung vụ án*: Theo lời trình bày của nguY đơn ông Nguyễn Văn B trước đây vào ngày 23/9/2010 cha của ông B là ông Nguyễn Văn Be (đã chết năm 2019) có hợp đồng mua đất thổ cư kiêm khế ước nhận nợ tại Ủy ban nhân dân xã B Giang với giá là 15.000.000 đồng, phần đất có diện tích 600m² (chiều ngang 20m x chiều dài 30m), đất tọa lạc tại tuyến dân cư T5 thuộc ấp Kinh 9 (nay là ấp Láng Com), xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Phía ông Nguyễn Văn Be đã đóng số tiền đợt thứ nhất là 5.000.000 đồng cho UBND xã B Giang vào ngày 11/10/2010 và phía UBND xã B Giang đã giao phần đất này cho gia đình ông B sử dụng và quản lý đến tháng 4 năm 2019 thì phía ông Cao Thành T, Cao Hồng N ngang nhiên vào bao chiếm cất chòi, trồng cây trên phần đất mà cha của ông B đã mua của UBND xã B Giang.

Trong khi đó phía bị đơn ông Cao Thành T và ông Cao Hồng N cho rằng trước đây vào năm 2003 phía ông Cao Hồng N có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh Sơn phần đất nông nghiệp có diện tích 30.000m², liền kề với phần đất đang tranh chấp. Phía ông T và ông N cho rằng năm 2008 nhà nước có chủ trương cho hộ dân có đất phía sau liền kề với tuyến dân cư này được ưu tiên mua lại 01 phần nền thổ cư. Phía gia đình ông N có đăng ký mua 01 nền thổ cư nhưng UBND xã B Giang thông báo đã hết thời gian đăng ký và UBND xã B Giang không thu tiền nữa. Phần đất

này phía ông N và ông T đang sử dụng để thuận tiện trong việc sản xuất phần đất nông nghiệp phía sau hậu do đó đã vào cất chòi và trồng cây trên phần đất này, từ đó các bên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Hội đồng xét xử nhận thấy: căn cứ vào hợp đồng mua đất thổ cư kiêm kế ước nhận nợ đề ngày 23/9/2010 thể hiện phía UBND xã B Giang có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Be (cha của ông B) một phần đất có diện tích là 600m² đất thổ cư và đất vườn tạp tuyến dân cư T5 trên nước thuộc ấp Kinh 9 (nay là ấp Láng Com), xã B Giang với số tiền là 15.000.000 đồng. Giữa các bên có làm hợp đồng nêu trên đề ngày 23/9/2010 là đúng thực tế, được phía UBND xã B Giang thừa nhận tại văn bản trả lời số 233/UBND-VP ngày 30/8/2022 nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B, HĐXX nhận thấy căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa HĐXX có cơ sở xác định phần đất đang tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 471,4m²; phần đất này nằm trong phần đất mà ông Nguyễn Văn Be – cha của ông B đã mua của UBND xã B Giang vào năm 2010 với diện tích là 600m² (phần đất đo đạc thực tế tH1 là do có một phần đất nằm trong phạm vi công trình T do R:20m do Sở nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Kiên Giang quản lý). Chính ông N và ông T cũng thừa nhận như sau: *“Nếu các cơ quan có thẩm quyền cho gia đình tôi được quyền ưu tiên mua lại 01 nền thổ cư khác liền kề phần đất nông nghiệp của gia đình tôi nêu trên thì gia đình tôi sẽ không tranh chấp phần đất thổ cư nêu trên với ông Nguyễn Văn B và sẽ trả lại phần đất này cho gia đình ông B. Nếu cơ quan có thẩm quyền không cho tôi được quyền ưu tiên mua lại 01 nền thổ cư liền kề phần đất nông nghiệp tôi nêu trên thì tôi không thể sử dụng diện tích đất nông nghiệp của mình thì sẽ tiếp tục sử dụng phần đất hiện đang tranh chấp”*. Như vậy trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay phía ông Cao Thành T và ông Cao Hồng N đều thừa nhận phần đất đang tranh chấp nêu trên do cha con ông tự vào bao chiếm của gia đình ông Nguyễn Văn Be để thuận tiện cho việc canh tác đối với phần đất ruộng phía sau hậu. Đối với ý kiến của ông N và ông T cho rằng nhà nước không cho gia đình ông mua nền tái định cư là không có cơ sở. Bởi lẽ, theo biên bản xác minh đối với ông Bùi Văn S1 – trưởng

ấp Láng Cơm thì ông S1 cho biết: “...Thời điểm trước đây vào năm 2010 phía gia đình ông Cao Văn N đã được Nhà nước cho mua 02 nền tại tuyến dân cư T5 trên nước gồm: các con của ông N là ông Cao Văn Góp mua 01 nền, ông Cao Văn Tóm mua 01 nền. Đối với 02 phần đất này phía địa phương không nắm được hiện nay phía gia đình ông N còn đang quản lý sử dụng hay đã bán cho người khác...”. Như vậy gia đình ông N, ông T trước đây đã được Nhà nước tạo điều kiện cho mua 02 nền tái định cư trên khu vực kênh T5 trên nước này rồi. Đồng thời do ông T và ông N là người dân cư trú trên địa bàn huyện Giang Thành nên không thuộc đối tượng được ưu tiên mua nền của UBND xã B Giang vào thời điểm 2010-2011. Do đó lời khai nại của ông N và ông T là không có căn cứ để được HĐXX xem xét chấp nhận. Đồng thời ông N và ông T cho rằng nếu nhà nước ưu tiên cho mua nền thì gia đình ông sẽ trả lại phần đất đang tranh chấp này cho ông B. Đối với vấn đề này không thuộc thẩm quyền giải quyết của HĐXX trong vụ án này.

Mặt khác, theo ý kiến của phía UBND xã B Giang như sau: “...Phần đất tranh chấp giữa các đương sự có diện tích đo đạc thực tế tại thửa số 01 là 471,4m²; thửa số 02 có diện tích là 28,6m² đất tọa lạc tại ấp Láng Cơm, xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Phần đất đang tranh chấp trước đây UBND xã B Giang có bán theo hợp đồng mua bán đất thổ cư kiêm khế ước nhận nợ ngày 23/9/2010 cho ông Nguyễn Văn Be. Đối với các hộ dân mua nền tại tuyến dân cư T5 trên nước hiện đang quản lý sử dụng thì các hộ dân được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất đã mua trước đây vào năm 2010-2011. Nếu sau này phía UBND huyện có chính sách cho thu tiền đổi số tiền còn lại thì phía UBND xã B Giang sẽ thu và sẽ lập thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ dân...”.

Như vậy có thể khẳng định phần đất đang tranh chấp nêu trên có nguồn gốc từ ông Nguyễn Văn Be mua của UBND xã B Giang vào năm 2010, phía ông Cao Văn N và Cao Thành T tự ý vào bao chiếm phần đất này của gia đình ông Nguyễn Văn B là vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của gia đình ông Nguyễn Văn B.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn B tự nguyện trả số tiền là 8.386.000 đồng tiền bồi thường căn nhà tạm và toàn bộ cây trồng trên đất cho phía ông T, ông N theo kết

quả định giá và tự nguyện nộp thêm số tiền còn lại là 10.000.000 đồng cho UBND xã B Giang theo hợp đồng mua đất thổ cư kiêm khế ước nhận nợ ngày 23/9/2010 lập tại Ủy ban nhân dân xã B Giang. Do đó HĐXX ghi nhận sự tự nguyện này của phía ông B.

Như vậy buộc ông Cao Thành T và ông Cao Văn N phải giao trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế nêu trên cho ông Nguyễn Văn B tiếp tục quản lý, sử dụng là phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với thực tế khách quan.

Từ những lập luận và phân tích nêu trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của phía nguY đơn là có cơ sở để được HĐXX chấp nhận. Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 471,2m², đất tọa lạc tại ấp Láng Com, xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cho ông Nguyễn Văn B tiếp tục quản lý sử dụng. Buộc ông Cao Thành T, ông Cao Hồng N (Cao Văn N) và những người có liên quan đang quản lý diện tích đang tranh chấp nêu trên (nếu có) phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn B phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 471,4m² cùng với toàn bộ căn nhà tạm trên phần đất tranh chấp và toàn bộ cây trồng trên đất, đất tọa lạc tại Láng Com, xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 130-2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 04/7/2022 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất).

* Ý kiến phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất 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 Cao Thành T và ông Cao Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 10.000.000 đồng là 500.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền 8.386.000 đồng là 419.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 919.000 đồng. Khấu trừ số

tiền tạm ứng án phí trước đây ông Nguyễn Văn B đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007828 ngày 21/4/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Nay ông B còn phải nộp tiếp số tiền là 19.000 đồng.

[5] Về chi phí đo đạc và định giá: Chi phí đo đạc là 1.138.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000102 ngày 06/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất và chi phí định giá là 5.500.000 đồng theo hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số: 044/HĐDV-PN-PQ ngày 08/02/2023 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam; tổng cộng hai khoản là 6.638.000 đồng. Buộc ông Cao Thành T và ông Cao Hồng N phải trả lại cho ông Nguyễn Văn B (do ông B đã tạm ứng trước đây).

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 167, 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.

*** TuY xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguY đơn ông Nguyễn Văn B.

1.1. Công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 471,2m², đất tọa lạc tại ấp Láng Com, xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cho ông Nguyễn Văn B tiếp tục quản lý sử dụng.

1.2. Buộc ông Cao Thành T, ông Cao Hồng N (Cao Văn N) và những người có liên quan đang quản lý diện tích đang tranh chấp nêu trên (nếu có) phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn B phần đất có diện tích 471,2m² cùng với toàn bộ

căn nhà tạm trên phần đất tranh chấp và toàn bộ cây trồng trên đất, đất tọa lạc tại Láng Com, xã B Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

(Kèm theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 130-2022 do Chi nhánh VPĐK đất đai lập ngày 04/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất).

1.3. Kiến nghị UBND huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích 471,2m² nêu trên cho ông Nguyễn Văn B đối với trường hợp ông B có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật đất đai.

(Kèm theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 130-2022 do Chi nhánh VPĐK đất đai lập ngày 04/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn B hỗ trợ cho ông Cao Thành T và ông Cao Hồng N tiền bồi thường căn chòi và cây trồng trên đất với số tiền là 8.386.000 đồng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn B về việc tiếp tục đồng ý đóng số tiền còn lại là 10.000.000 đồng cho UBND xã B Giang theo hợp đồng mua đất thổ cư kiêm khế ước nhận nợ ngày 23/9/2010 lập tại Ủy ban nhân dân xã B Giang khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí DSST: Buộc ông Cao Thành T và ông Cao Hồng N (Cao Văn N) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 919.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí trước đây ông Nguyễn Văn B đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007828 ngày 21/4/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Nay ông B phải nộp tiếp số tiền là 19.000 đồng.

5. Về chi phí đo đạc và chi phí định giá: Chi phí đo đạc là 1.138.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000102 ngày 06/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng

ký đất đai huyện Hòn Đất và chi phí định giá là 5.500.000 đồng theo hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số: 044/HĐDV-PN-PQ ngày 08/02/2023 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam; tổng cộng hai khoản là 6.638.000 đồng. Buộc ông Cao Thành T và ông Cao Hồng N phải trả lại cho ông Nguyễn Văn B (do ông B đã tạm ứng trước đây).

6. 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 thụ 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