

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

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

Bản án số: 38/2021/DS-ST

Ngày 16 - 7 - 2021

“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 BIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Thơm.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Mộng Lành và ông Hà Minh Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mau – Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên tham gia phiên tòa: Bà Lai Thị Ngọc Thúy – kiểm sát viên

Trong ngày 16 tháng 6 và ngày 16 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Biên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 195/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2018 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2021/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 53/2021/QĐST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 07/2021/QĐST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc K, sinh năm 1961

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp K, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1967

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Đình T là luật sư của văn phòng luật sư Trần Minh H thuộc đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: Số 53 đường H, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. (Có mặt).

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

3.1 Bà Huỳnh Thị Kim C, sinh năm 1971 (Vợ ông Đ)

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang. (Vắng mặt).

3.2 Anh Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1990 (Con ông Đ)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc K trình bày:

Trước đây mẹ của bà K là cụ Dương Thị T (Đã chết) có cho bà K mảnh đất 29.000 m² và cho ông Đ là em trai của bà K mảnh đất 11.790 m². Đất được cha mẹ cho cả bà K và ông Đ đều đã được cấp Giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng (QSD) đất.

Sau đó giữa bà K và ông Đ có thỏa thuận đổi đất cho nhau, cụ thể bà K đổi lấy mảnh đất 11.790m² của ông Đ còn ông Đ thì lấy mảnh đất 29.000 m² của bà. Các bên đã làm thủ tục tặng cho QSD đất cho nhau, bà K đã được cấp QSD đất 11.790m² và ông Đ cũng đã được cấp QSD đất 29.000 m².

Sau khi bà K được cấp GCN QSD mảnh đất 11.790 m² thì ông Đ đã đến mượn GCN QSD đất của bà K để thế chấp vay vốn ngân hàng, vì là chị em nên bà K đã cho ông Đ mượn GCN QSD của mình. Đến khi bà K đòi lại GCN QSD đất thì ông Đ kêu đã đánh mất nên bà K đã làm thủ tục thông báo mất GCN QSD đất theo quy định và đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang cấp lại GCN QSD đất.

Hiện nay ông Đ ngang nhiên vào bao chiếm 4,5 công tầm 03m nằm trong diện tích 11.790 m² mà bà K đứng tên GCN QSD đất, bà K đã nhiều lần yêu cầu ông Đ giao trả nhưng ông Đ không chịu trả lại.

Bà K khởi kiện yêu cầu ông Đ giao trả phần diện tích đất bao chiếm là 4,5

công tầm 3 mét nằm trong tổng diện tích 11.790m² đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang hiện nay bà K đã được cấp QSD đất.

Bà Nguyễn Thị Á là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc K trình bày:

Về nguồn gốc mảnh đất 11.790 m² trước đây cụ Dương Thị T sang nhượng của ông Lữ Văn B (Cha của ông Lữ Văn Đ1) và mảnh đất 29.000 m² sang nhượng của bà B. Về thời gian sang nhượng đất bà Á không nhớ. Sau khi sang đất thì cụ T cho bà K mảnh đất 29.000m² và cho ông Đ mảnh đất 11.790m², bà K và ông Đ đều đã được cấp GCN QSD đất. Tuy nhiên trước đó cha mẹ có nói sẽ cho ông Đ 13 công đất tầm lớn nhưng mảnh đất ông Đ đang đứng tên chưa đủ 13 công trong khi bà K đã sinh sống ở Rạch giá không trực tiếp sử dụng đất nên vào năm 2015 cụ T có bàn với bà K và mấy chị em bà Á là đổi cho ông Đ lấy 13 công tầm lớn trong mảnh đất 29.000 m² mà bà K đang đứng tên QSD đất để cho để ông Đ thuận tiện canh tác, còn ông Đ đưa lại cho bà K mảnh đất 11.790m² của ông Đ, số đất còn dư của mảnh đất 29.000m² sau khi đổi cho ông Đ 13 công thì vẫn là của bà K. Khi làm thủ tục sang tên GCN QSD cho bà K và ông Đ thì bà Á đã động viên bà K cho ông Đ hết diện tích 29.000 m² được bà K đồng ý. Mọi thủ tục giấy tờ để cấp GCN QSD đất cho bà K đứng tên mảnh đất 11.790 m² và ông Đ đứng tên mảnh đất 29.000 m² đều do bà Á trực tiếp đi làm và cũng chính bà Á là người bỏ ra các chi phí làm giấy tờ. Hiện nay ông Đ đã đứng tên và đã sử dụng mảnh đất 29.000 m² nhưng vẫn vào bao chiếm 4,5 công đất nằm trong diện tích 11.790 m² của bà K đã đứng tên quyền sử dụng đất. Bà Á đại diện cho bà K yêu cầu ông Đ giao trả cho bà K diện tích đất bao chiếm theo đo đạc thực tế là 5.589,8 m².

Quá trình làm việc tại Tòa án, bị đơn – ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Vào năm 2007 ông Đồng có nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Lữ Văn Đ1 với diện tích 09 công tầm 03 mét. Đến năm 2008 thì ông Đ được cấp GCN QSD đất diện tích 11.790 m², số đất này không phải là đất của cụ T cho như lời trình bày của bà K. Theo ý kiến của cụ T thì trong số đất 29.000 m² cụ T cho bà K 05 công tầm

3 mét, số còn lại thì cho ông Đ, tuy nhiên toàn bộ phần diện tích 29.000 m² trước đó cụ T để cho bà K đứng tên trong GCN QSD đất. Do đó đến ngày 20/05/2015 ông Đ và bà K đã thỏa thuận việc ông Đ chuyển đổi cho bà K đứng tên trên phần đất 11.790 m² bằng thủ tục tặng cho nhưng trong số đất 11.790m² này thì của bà K chỉ có 05 công tầm lớn (Phần cụ T cho), số còn lại 4,5 công tầm lớn là của ông Đ, sau này bà K mua mảnh đất khác cũng với diện tích 4,5 công tầm lớn trả lại cho ông Đ. Việc thỏa thuận này các bên chỉ thỏa thuận miệng mà không làm giấy tờ gì. Tiếp đó bà K cũng đã làm thủ tục tặng cho và sang tên cho ông Đ đứng tên trên mảnh đất có diện tích 29.000m².

Nay bà K yêu cầu ông Đ trả lại phần diện tích 4,5 công tầm 3m ông Đ không đồng ý, nếu bà K muốn sử dụng toàn bộ phần diện tích 11.790m² thì bà K phải trả lại cho ông Đ giá trị của 4,5 công đất để ông Đ đi mua đất khác sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Huỳnh Thị Kim C trình bày:

Thông nhất với ý kiến của ông Đ và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Tuấn A trình bày:

Hiện nay anh Tuấn A đang sử dụng phần diện tích đất đang có tranh chấp giữa bà K và ông Đ. Anh Tuấn A đề nghị Tòa án giải quyết công nhận diện tích 4,5 công đất có tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Đ và bản thân không yêu cầu Tòa án giải quyết gì cho mình.

Qua yêu cầu khởi kiện và ý kiến của các đương sự đã thống nhất và không thống nhất với nhau các vấn đề sau:

Những nội dung các đương sự đã thống nhất: Không có

Nội dung không thống nhất: Nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn cho rằng bị đơn bao chiếm của nguyên đơn 5.589,8 m² đất và yêu cầu bị đơn giao trả đất bao chiếm; bị đơn cho rằng đất tranh chấp là đất của bị đơn và không đồng ý giao trả đồng thời nêu ý kiến nếu nguyên đơn muốn sử dụng phần đất tranh chấp thì phải hoàn trả giá trị.

Kết quả thu thập chứng cứ:

Chúng cứ do nguyên đơn cung cấp: Hồ sơ giải quyết tranh chấp tại cơ sở, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản phô tô).

Chúng cứ do bị đơn cung cấp: 01 giấy đề nghị xác nhận và một tờ sang nhượng đất (Đều là bản phô tô).

Chúng cứ do Tòa án thu thập:

- Tại Công văn số 173/STNMT-VPĐK ngày 03/3/2021 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang về việc trả lời Công văn số 200/CV-TA ngày 28/12/2020 của Tòa án, Sở tài nguyên và môi trường đã có ý kiến như sau:

Đất tranh chấp có diện tích 5.589,8 m² thuộc thửa 02 được tách ra từ thửa 01 tờ bản đồ 51-2016 do bà Nguyễn Thị Ngọc K là chủ sử dụng đất.

Ngày 18/7/2016 Sở tài nguyên và môi trường cấp lại giấy chứng nhận số CĐ 920496 cho bà Nguyễn Thị Ngọc K với diện tích 11.790,0 m² thuộc thửa 01 tờ bản đồ 51-2016 trên cơ sở giấy chứng nhận số BY 048138 do bị mất đã được Ủy ban nhân dân (UBND) xã T niêm yết về việc mất giấy chứng nhận. Về thẩm quyền cấp theo đúng điểm b khoản 1 Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, về trình tự, thủ tục thực hiện đúng theo quy định tại Điều 77 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

- Tại Công văn số 196/UBND-NCPC ngày 23/4/2021 của UBND huyện A trả lời Công văn số 41/CV-TA ngày 22/3/2021 của Tòa án An Biên như sau:

UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận BY 048318 ngày 19/6/2015 cho bà Nguyễn Thị Ngọc K theo hình thức tặng cho quyền sử dụng đất (Theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 88, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD được UBND xã T chứng thực ngày 21/5/2015) theo đúng trình tự, thủ tục, đúng đối tượng.

- Tòa án xác minh đối với bà Nguyễn Thị Đ2 (Vợ ông Lữ Văn Đ1) – bà Đ2 trình bày cho biết: Vào năm 2007 vợ chồng ông Đ1 có chuyển nhượng cho ông Đ 06 công đất tầm lớn tại ấp K, xã T. Lúc đầu ông Đ thỏa thuận mua với giá 09 chỉ vàng 24k/công tầm lớn nhưng sau đó cụ T là mẹ của ông Đ đến kéo giá 8,5 chỉ vàng 24k/công nên vợ chồng bà Đ2 đã bán với giá 8,5 chỉ vàng 24k/công tầm lớn. Khi

sang bán đất vợ chồng ông Đ1 giao GCN QSD đất (Giấy đất còn đứng tên của ông B là cha của ông Đ1) cho ông Đ tự làm thủ tục sang tên phần đất chuyển nhượng. Cách nay chừng 02 năm khi ông Đ có đến kêu vợ chồng ông Đ1 ký lại giấy sang bán, thấy đất đai đã sang bán xong xuôi nên vợ chồng ông Đ1 cũng thống nhất ký lại giấy cho ông Đ.

Tại phiên tòa hôm nay, ý kiến của các đương sự như sau:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tiếp tục yêu cầu bị đơn giao trả đất lần chiếm theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ với diện tích là 5.589,8 m².

Người đại của nguyên đơn - bà Á trình bày: Bà Á là con gái út của cụ Nguyễn Văn B (BG) và cụ Dương Thị T, là em gái của bà K và ông Đ. Bà Á không đi xây dựng gia đình riêng mà ở vậy để nuôi cha mẹ nên mọi công việc hay tài sản trong gia đình cha mẹ đều giao cho bà Á quán xuyến. Trước đây do thấy bà K nghèo khổ nên cha mẹ đã mua cho bà K mảnh đất 29.000m² để canh tác đồng thời cũng cho vàng để ông Đ mua mảnh đất có diện tích hơn 11.000 m². Bà K và ông Đ đã thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp GCN QSD đất. Việc cụ T mua đất cho bà K và cho ông Đ là cho tặng luôn chứ không phải chỉ nhờ đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc còn sống cha mẹ bà Á có nói sẽ cho ông Đ là con trai út 13 công đất tầm lớn, vào năm 2013 cụ B chết nên đến năm 2015 cụ T nói với các con hiện số đất cho ông Đ chưa đủ 13 công tầm lớn, vì bà K đã sinh sống ở R không còn trực tiếp sử dụng mảnh đất 29.000 m² đã cho trước đây nên cụ T đổi lấy 13 công tầm lớn nằm trong số 29.000m² đã cho bà K để cho ông Đ tiện sử dụng, số diện tích còn lại của mảnh đất 29.000m² vẫn tiếp tục cho bà K đồng thời ông Đ giao lại mảnh đất 11.790m² trước đây cha mẹ mua cho để cho bà K sử dụng. Khi các bên thống nhất thì bà Á là người trực tiếp đi làm giấy tờ để sang tên cho bà K và ông Đ. Lúc làm giấy bà Á nói với bà K vì ông Đ là con trai út trong gia đình nên động viên bà K cho ông Đ hết mảnh đất 29.000 m² thì bà K đồng ý nên bà Á đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông Đ được đứng tên sử dụng hết 29.000m² còn bà K

đứng tên mảnh đất 11.790 m². Giữa bà K và ông Đ không có thỏa thuận nào về việc trong mảnh đất 11.790 m² đổi cho bà K đứng tên có 4,5 công đất là của ông Đ như lời trình bày của ông Đ. Nay bà Áyêu cầu Tòa án buộc ông Đ giao trả cho bà K diện tích đất bao chiếm theo đo đạc thực tế là 5.598,8 m².

Bị đơn xác định không lấn chiếm đất của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đưa ra ý kiến lập luận như sau: Việc nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn bao chiếm 4,5 công đất tầm lớn là không đúng, bởi vì sau khi làm hợp đồng tặng cho thì ông Đ chưa giao đất tặng cho cho bà K, bà K chưa sử dụng đất thì không thể nói ông Đ bao chiếm đất của bà K. Ông Đ thỏa thuận tặng cho bà K có 05 công đất chứ không phải tặng cho hết cả 9,5 công đất nên không thể nói ông Đ bao chiếm 4,5 công đất. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, thư ký phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Không có kiến nghị về phần thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm là 5589,8m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp đất với bị đơn có nơi cư trú trên địa bàn huyện A và đất tranh chấp tọa lạc tại xã T, huyện A, căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Biên.

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả đất lấn chiếm do đó quan hệ pháp luật của vụ án được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả đất bao chiếm có diện tích 4,5 công tầm lớn, tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả đất lấn chiếm theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích là 5.589,8 m². Nhận thấy việc thay đổi nội dung khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, căn cứ vào Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Vào ngày 17/5/2021, bị đơn - ông Đ có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận 4,5 công đất đang có tranh chấp (Diện tích đo đạc bao nhiêu thì tính bấy nhiêu) hiện ông Đ đang sử dụng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Đ. Theo quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật dân sự “Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”. Tòa án đã hoàn thiện thủ tục tố tụng mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử vào ngày 11/5/2021, Quyết định đưa vụ án ra xét xử đã tổng đạt cho các đương sự trước thời điểm ông Đ có đơn yêu cầu phản tố. Do đó yêu cầu phản tố của ông Đ không được xem xét giải quyết trong cùng vụ án này theo quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa bà Huỳnh Thị Kim C – người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bà .

[2] Về nội dung vụ án:

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2019, phần đất bà K và ông Đ có tranh chấp có diện tích 5.589,8m² được mô tả bằng hình 1-2-3-4-5 có các cạnh như sau:

- Cạnh 1-2 giáp đất của ông Nguyễn Hoàng V là 129,00m;

- Cạnh 2-3 giáp đất của bà K là 44,20m;
- Cạnh 3-4 giáp đất của bà K là 32,00m;
- Cạnh 4-5 giáp đất của ông Nguyễn Văn M là 173,20m;
- Cạnh 5-1 giáp bờ kênh Hào Dân là 32,00m.

Bà K khởi kiện cho rằng ông Đ bao chiếm của mình số đất trên và yêu cầu giao trả. Qua quá trình thu thập chứng cứ, Hội đồng xét xử có nhận định như sau:

Xét về nguồn gốc đất tranh chấp: Phần đất có tranh chấp có diện tích 5.589,8m², bà Á và bà K cho rằng nằm trong tổng diện tích 11.790 m² trước đây là đất của cha mẹ (Cụ T và cụ B) mua cho ông Đ, còn ông Đ thì xác định số đất này ông Đ mua của ông Lữ Văn Đ1. Qua kết quả xác minh từ bà Nguyễn Thị Đ2 (Vợ ông Lữ Văn Đ1) xác nhận trước đây vợ chồng ông Lữ Văn Đ1 có sang bán cho ông Đ1 06 công đất tầm lớn, ông Đ1 và ông Đ thỏa thuận giá sang nhượng là 09 chỉ vàng 24k/01 công đất nhưng sau đó cụ T (Mẹ của ông Đ) đến kéo giá 8,5 chỉ vàng 24k/01 công nên các bên thống nhất giá chuyển nhượng là 8,5 chỉ vàng 24k/01 công. Vợ chồng ông Đ đã đưa GCN QSD đất cho Đ tự đi làm thủ tục sang sang tên phần đất sang nhượng. Vào ngày 25/8/2008 ông Đ đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSD 11.790,0m² phần đất sang nhượng của ông Lữ Văn Đ1. Như vậy kể từ ngày được cấp GCN QSD đất thì ông Đ1 được xác định là chủ sử dụng của mảnh đất trên và xác định đất tranh chấp có nguồn gốc là đất của ông Đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà K, người đại diện của bà K và ông Đ đều xác định: Vào năm 2015 giữa bà K và ông Đ có thỏa thuận đổi đất với nhau, việc đổi đất được thực hiện bằng thủ tục tặng cho QSD đất cho nhau, cụ thể bà K làm thủ tục tặng cho ông Đ diện tích đất 29.000 m², ngược lại ông Đ cũng làm thủ tục tặng cho bà K diện tích đất 11.790 m². Các bên đều thừa nhận việc đổi đất thực hiện bằng thủ tục tặng cho QSD đất cho nhau là hoàn toàn tự nguyện và thực hiện theo quy định của pháp luật và sau đó bà K đã được cấp QSD 11.790m² đồng thời ông Đ cũng đã được cấp QSD 29.000m². Ông Đ cũng xác định số đất 29.000m² bà K tặng cho hiện nay gia đình ông Đ đang quản lý và sử dụng, đối với 11.790m² đất

tặng cho bà K thì hiện nay gia đình bà K sử dụng 05 công, số còn lại 4,5 công gia đình ông Đ cho con trai là anh Nguyễn Tuấn A muốn để nuôi tôm.

Tại tòa án ông Đ trình bày cho rằng, trong diện tích đất 29.000 m² mà bà K đứng tên QSD (phần đất bà K đã làm thủ tục tặng cho để đổi cho ông Đ) là đất của cụ T, trước đây cụ T nói chỉ cho bà K 05 công tầm 03 mét, số còn lại là cho ông Đ nên ông Đ mới làm thủ tục tặng cho bà K 11.790 m² đất của mình trong đó có 05 công đất là để đổi với 05 công đất của cụ T cho bà K và số còn lại 4,5 công là của ông Đ nhưng để bà K đứng tên và các bên có thỏa thuận miệng với nhau sau này bà K mua mảnh đất khác cũng 4,5 công để trả lại cho ông Đ. Tất cả những lời trình bày trên ông Đ đều không đưa ra được chứng cứ để chứng minh trong khi bà K không thừa nhận giữa các bên có nội dung thỏa thuận này. Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự “Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án”.

Theo chứng cứ do UBND huyện An Biên cung cấp thể hiện ông Đ đã làm thủ tục tặng cho bà K diện tích 11.790,0m² vào ngày 20/5/2015 (BL78). Hợp đồng tặng cho thể hiện có chữ ký của bên tặng cho (ông Đ và bà C) và bên nhận tài sản tặng cho (bà K), hợp đồng có chứng thực của phó chủ tịch UBND xã T phù hợp với quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013.

Theo kết quả trả lời tại Tại Công văn số 173/STNMT-VPĐK ngày 03/3/2021 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang (BL71) và Công văn số 196/UBND-NCPC ngày 23/4/2021 của UBND huyện A (BL85) đều xác định việc cấp quyền sử dụng diện tích 11.790,0m² thuộc thửa 01 tờ bản đồ 51-2016 theo giấy chứng nhận số CĐ 920496 cho bà Nguyễn Thị Ngọc K theo hình thức tặng cho là đúng trình tự, đúng thủ tục và đúng đối tượng được cấp. Cơ quan có thẩm quyền cấp QSD đất xác định việc cấp QSD đất cho bà K theo thủ tục tặng cho là phù hợp với những lời trình bày của các đương sự về việc các bên làm thủ tục tặng cho QSD đất cho nhau. Như vậy có căn cứ để xác định rằng, việc bà K được cấp quyền sử dụng

11.790,0 m² thuộc thửa 01 tờ bản đồ 51-2016 tọa lạc tại ấp K xã T là hợp pháp, phù hợp với ý chí của người tặng cho QSD đất và người được tặng cho QSD đất.

Cũng tại Công văn số 173/STNMT-VPĐK ngày 03/3/2021 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang (BL71) xác định: Đất tranh chấp có diện tích 5.589,8m² thuộc thửa 02 được tách ra từ thửa 01 tờ bản đồ 51-2016 do bà Nguyễn Thị Ngọc K là chủ sử dụng đất. Như vậy có cơ sở để xác định hiện nay gia đình ông Đ đang quản lý, sử dụng phần đất mà bà K đã được cấp có thẩm quyền cấp QSD đất.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn bao chiếm đất là không đúng, trường hợp bị đơn không giao đất đã tặng cho thì nguyên đơn phải khởi kiện đòi đất. Hơn nữa ông Đ chỉ tặng cho bà K có 05 công đất chứ không phải cho hết cả 9,5 công nên nói ông Đ bao chiếm đất là không có căn cứ. Do đó người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nhận thấy: Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cũng như tại phiên tòa ông Đ đều thừa nhận việc tặng cho QSD đất cho bà K là hoàn toàn tự nguyện, tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2015 ông Đ và bà vợ là bà C đã ký xác nhận tặng cho bà K diện tích 11.790 m² tại thửa số 88A tờ bản đồ 03 tại ấp K xã T, như vậy người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn cho rằng ông Đ chỉ tặng cho bà K 05 công là không có căn cứ và không đúng sự thật. Kể từ thời điểm bà K được cấp quyền sử dụng đất diện tích 11.790 m² đất theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định thì bà K có các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai, người không có quyền sử dụng đất vào bao chiếm sử dụng mà không được sự thống nhất của người có quyền sử dụng thì hành vi đó được xác định là bao chiếm đất và như vậy việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả đất bao chiếm là có căn cứ. Hơn nữa việc bà K và ông Đ làm thủ tục tặng cho QSD đất cho nhau nhưng bản chất là đổi QSD đất cho nhau để phù hợp với điều kiện canh tác. Trong khi các bên đã tự nguyện làm thủ tục tặng cho QSD đất cho nhau, ông Đ đã được đứng tên, đã quản lý và sử dụng 29.000 m² phần đất mà bà K tặng cho nhưng không thực hiện việc giao đủ

diện tích đất 11.790 m² phần đất đã tặng cho bà K mà bao chiếm 5.589,8 m² để sử dụng vừa không hợp tình vừa không hợp lý. Những lời trình bày của ông Đ trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa về việc cụ T chỉ cho bà K 05 công đất tầm lớn nằm trong diện tích 29.000 m² và số còn lại là cho ông Đ đồng thời trong mảnh đất 11.790 m² hiện bà K đứng tên QSD đất thì bà K chỉ có 05 công và 4,5 công là của ông Đ là không có căn cứ và không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Từ đó không có cơ sở để chấp nhận đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

Từ những chứng cứ được phân tích ở trên, qua thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K, cần buộc vợ chồng ông Đ bà C và anh Nguyễn Tuấn A (là người đang trực tiếp sử dụng phần đất có tranh chấp) phải giao trả cho bà K diện tích đất mà ông Đ đã bao chiếm là 5.589,8m².

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Tuấn A không có yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở được Hội đồng xét xử ghi nhận trong quá trình giải quyết vụ án.

Về án phí : Do yêu cầu khởi kiện của bà K được chấp nhận nên buộc ông Đ phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Hoàn trả cho bà K s tiền đã nộp tạm ứng án phí.

Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, buộc ông Đ phải chịu chi phí tố tụng, gồm:

- Chi phí đo vẽ đất tranh chấp. Theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000057 ngày 15/7/2019 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A chi phí trích đo thửa đất tranh chấp là 3.266.000 đồng. Bà K là nguyên đơn đã nộp xong, buộc ông Đ phải hoàn trả số tiền chi phí đo vẽ ch bà K.

- Chi phí định giá tài sản: Theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000192 ngày 26/5/2021 của Công ty TNHH định giá T chi phí định giá tài sản tranh chấp là

2.200.000 đồng bà Nguyễn Thị Ngọc K đã nộp xong. Ông Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà K chi phí định giá tài sản.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 26, Điều 166, Điều 179, Điều 203 Luật đất đai;

- Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc K.

Xác định đất tranh chấp có diện tích 5.589,8m² nằm trong tổng diện tích 11.790,0m² thuộc thửa 01 tờ bản đồ 51-2016 tọa lạc tại Ấp K, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận số CD 920496 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 18/6/2016 cho bà Nguyễn Thị Ngọc K.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Huỳnh Thị Kim C và anh Nguyễn Tuấn A giao trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc K diện tích 5.589,8m² đất mà ông Nguyễn Văn Đ đã bao chiếm của bà Nguyễn Thị Ngọc K.

Theo tờ trích đo địa chính số TĐ-2019 ngày 09/7/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, khu đất tranh chấp ông Nguyễn Văn Đ bao chiếm của bà Nguyễn Thị Ngọc K có hình 1-2-3-4-5 có các cạnh như sau:

- Cạnh 1-2 giáp đất ông Nguyễn Hoàng V là 129,00m;
- Cạnh 2-3 giáp phần đất bà Nguyễn Thị Ngọc K đang sử dụng là 44,20m;
- Cạnh 3-4 giáp phần đất bà Nguyễn Thị Ngọc K đang sử dụng 32,00m;
- Cạnh 4-5 giáp đất của ông Nguyễn Văn M là 173,20m;
- Cạnh 5-1 giáp bờ kênh Hào Dân là 32,00m.

2. Về án phí.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc K số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0005767 ngày 28/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Biên tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A.

3. Về chi phí tố tụng khác:

- Chi phí đo vẽ đất tranh chấp: Theo hóa đơn gia trị gia tăng số 0000057 ngày 15/7/2019 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, chi phí trích đo thửa đất tranh chấp là 3.266.000 đồng (Ba triệu, hai trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) bà Nguyễn Thị Ngọc K đã tạm nộp xong. Buộc ông Nguyễn Văn Đ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc K tiền chi phí đo vẽ đất tranh chấp là 3.266.000 đồng (Ba triệu, hai trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

- Chi phí định giá tài sản: Theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000192 ngày 26/5/2021 của Công ty TNHH định giá T chi phí định giá tài sản tranh chấp là 2.200.000 đồng (Hai triệu, hai trăm nghìn đồng) bà Nguyễn Thị Ngọc K đã nộp xong. Buộc ông Nguyễn Văn Đ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc K tiền chi phí định giá tài sản là 2.200.000 đồng (Hai triệu, hai trăm nghìn đồng).

4. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án là ngày 16/7/2021. Người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

"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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự".

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

Nơi nhận:

- TAT;
- VKS An Biên;
- THADS;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

(đã ký)

Đinh Thị Thơm