

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ TIÊN  
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 25/2024/DS-ST

Ngày: 06- 8 – 2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ TIÊN, TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Đình Đăng.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Trần Thị An.
2. Ông Nguyễn Văn Dũng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Cẩm Tú – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:** Bà Lâm Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 95/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 42/2024/QĐST- DS ngày 30/7/2024 giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1945 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A, L, phường B, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

\* **Bị đơn:** Bà Trương Thị Kiều H, sinh năm 1969 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, phường P, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

\* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Huỳnh Tuấn A, sinh năm 1982 (Có yêu cầu xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Huỳnh Tuấn K1, sinh năm 1990 (Có mặt).

3. Ông Chao N, sinh năm 1965 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường P, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

**\*Người làm chứng:**

1. Ông **Trương Thanh T** (tên gọi khác: Ngay), sinh năm 1951 (Vắng mặt).

2. Bà **Trần Thị N1**, sinh năm 1954 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **Tổ A, khu phố T, phường M, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.**

3. Ông **Nguyễn Hùng D**, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

Địa chỉ: **Tổ I, khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.**

4. Ông **Nguyễn Thành T1** (con ông **K**) sinh năm 1978 (Có mặt).

Địa chỉ: **Số C đường L, khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.**

5. Bà **Nguyễn Thị Thái P** (con ông **K**), sinh năm 1980 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: **Số B, Võ Văn Ý, khu phố A, phường P, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.**

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn bà ông **Nguyễn Văn K** trình bày: Vào năm 1993 ông là Tổ trưởng tổ nhân dân tự quản số 15 của **ấp P thị trấn H**, được ông **Phan Lê D1** là Trưởng **ấp P** có chỉ cho ông một phần đất chiều ngang 13m, chiều dài không đo (nay còn 5m ngang, dài 25m) thời điểm đó đất sát mé biển Pháo Đài. Sau đó ông **K** có cho con gái tên là **Nguyễn Thị Thái P** một phần đất ngang 4m chiều ngang hết đất để cất nhà ở nhưng hiện **P** đã sang bán cho người khác. Phần đất còn lại vào năm 2001 ông **Trương Thanh T** không có chỗ ở nên xin ông **K** cất nhà để ở phần đất còn lại. Đến năm 2003 ông **T** bán nhà cho **Trương Thị Kiều L** chứ không có bán đất (hiện nay bà **L** đã chết). Bà **L** có đến gặp ông **K** thỏa thuận xin chia lại phần đất này nhưng ông không đồng ý bán mà chỉ cho bà **L** ở tạm khi nào ông làm giấy tờ đất xong thì bà **L** phải dỡ nhà trả lại phần đất cho ông **K** và bà **L** cũng đồng ý. Đến năm 2007 ông có đến Phòng địa chính **thị xã H** xin đăng ký quyền sử dụng đất thì Phòng địa chính hướng dẫn ông **K** đến **phường P** đăng ký quyền sử dụng đất nhưng do chưa có chủ trương của nhà nước nên chưa đăng ký được. Sau này thấy bà **Trương Thị Kiều H** đến ở chung với bà **L** nên ông **K** không nói gì. Sau một thời gian ông chỉ thấy bà **H** ở chứ không thấy bà **L** và được biết nay bà **L** đã chết do đó ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà **Trương Thị Kiều H** trả lại phần đất ngang 5m, dài 25m ngoài ra không yêu cầu gì khác. Ông thống nhất kết quả định giá theo chứng thư định giá ngày 18/9/2023 của **Công ty cổ phần T4** và tư vấn đầu tư **Miền T**.

**\*Bị đơn bà Trương Thị Kiều H trình bày:**

Phần đất đang tranh chấp là do chị ruột của bà tên là Trương Thị Kiều L nhận sang nhượng của ông Trương Thanh T vào ngày 20/10/2003 với chiều ngang khoảng 4m, dài 25m, sau khi mua thì ông Tùng dời lui phía sau ở, còn bà L làm căn nhà khác cất trên đất, do căn nhà mới có cột kèo ngang 5m, dài 25m nên bà L cất nhà không được nên mới mua thêm 1m đất từ ông Nguyễn Văn T2 (là con của con ông K) với giá 1.000.000đ (việc mua thêm một mét đất này bà H nghe bà L nói lại), sau đó bà L đã sang lại nhà đất cho bà H ở (do là chị em nên không làm giấy tờ) và bà đã ở trên đất từ năm 2003 cho đến nay. Ông Nguyễn Văn K có nhờ bà H ký xác nhận đất ngày 16/4/2007 thì đó là bà xác nhận cho ông K phần đất trồng sinh chưa cất nhà, sau khi xác nhận thì ông Lâm Thành Đ mới cất nhà tạm cho ông K, sau này ông K đã cho con gái ông K là Nguyễn Thị Thái P ở vào năm 2010 - 2011, hiện nay bà P đã sang bán đất này cho ông Kiến B. Đến năm 2012 bà H đổ hơn 20 xe đất trên đất của bà không ai tranh chấp. Như vậy phần đất của bà H không liên quan gì đến ông K bởi vì đây là phần đất của nhà nước quản lý và do ông T đến đó cất nhà ở thì đất là của ông T, sau đó ông T đã sang nhượng lại cho bà L ngày 20/10/2003 (hiện bà L đã chết ngày 21/10/2017). Bà H ở trên đất đất với bà Liên từ năm 2003 đến ngày 11/01/2014 bà H có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã H đã nhận hồ sơ đăng ký nhưng sau đó có thông báo số 149/TB-VPĐK ngày 26/6/2014 “về việc kết quả giải quyết hồ sơ của bà Trương Thị Kiều H đề nghị trích đo xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” và trả lại hồ sơ đăng ký cho bà H vì lý do bà Nguyễn Thị Bé B1 cho rằng con hẻm đi vào đất là của bà B1 nên không thể tiến hành đo đạc được nhưng bà H vẫn ở trên đất không tranh chấp. Đến năm 2017 bà Nguyễn Thị Thái P là con ông K có tranh chấp ranh đất với bà H được Ủy ban nhân dân phường P hòa giải thì bà P cũng ký thỏa thuận xác định đúng ranh đất mà bà H sử dụng (Biên bản số 36/BB-UBND ngày 21/7/2017 về việc thỏa thuận ranh giới đất giữa bà Nguyễn Thị Thái P và bà Trương Thị Kiều H). Hiện nay đất của ông K cho con gái ông K là Nguyễn Thị Thái P sử dụng thì P đã sang bán cho ông Kiến B. Nay ông Nguyễn Văn K nghe thông tin nhà nước đền bù giải tỏa đất trên muốn được bồi thường nên khởi kiện tranh chấp đất thì bà H không đồng ý vì ông K không còn đất ở đó. Bà thống nhất kết quả định giá theo chứng thư định giá ngày 18/9/2023 của công ty cổ phần T4 và tư vấn đầu Tư Miền T. Bà đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Văn K số tiền

14.298.000đ tiền chi phí tố tụng mà trước đây ông **K** đã nộp cho Tòa án. Tuy nhiên đây là số tiền bà tự nguyện chi trả thay trả lại cho ông **K** chứ không phải tiền bồi thường gì. Bà **H** sẽ trả cho ông **K** số tiền trên sau khi án có hiệu lực pháp luật. Bà không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu gì khác.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

**1. Ông Huỳnh Tuấn K1 và ông Huỳnh Tuấn A trình bày:** Các ông là con của bà Trương Thị Kim L1, là cháu gọi bà Trương Thị Kiều H bằng dì. Năm 2003, mẹ 2 ông là bà L1 có mua của ông Trương Thanh T phần đất ngang khoảng 5m, dài 25m với giá khoảng 7.000.000 đồng. Sau đó, bà L1 và bà H đã ở trên phần đất này lâu nay. Ngày 21/10/2017 mẹ ông bà L1 chết, bà H tiếp tục sinh sống trên phần nhà đất này cho đến nay. Nay ông **K** thừa kiện phần đất bà H đang sử dụng thì các ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông **K**, và đồng ý nhường quyền sở hữu hợp pháp nhà ở và quyền sử dụng đất này cho bà H sử dụng, các ông không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác.

**2. Ông Chao N trình bày:** Ông là chồng của bà Trương Thị Kiều H, hiện nay ông và bà H đang sinh sống trên căn nhà và quyền sử dụng đất mà ông **K** đang tranh chấp với bà H. Phần nhà và đất này sau khi bà L1 chết thì vợ chồng ông sinh sống quản lý sử dụng đến nay. Ông thống nhất với ý kiến của vợ ông bà Trương Thị Kiều H, không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác.

**\* Người làm chứng:**

**1. Ông Trương Thanh T trình bày:** Ông không nhớ khoảng thời gian năm nào nhưng đã rất lâu lúc đó chưa xây dựng cầu T, ông thấy có miếng đất trống nên định cất nhà ở thì nghe người ta nói là đất của ông Ba K2 nên ông có gặp ông K2 xin cất nhà ở thì ông K2 chỉ cho ông cất nhà trên phần đất ngang 8m, chạy dài tới biển, ông cất một căn chòi ngang 3m, dài 06m đến 07m, nhà lá, cột bằng cây tràm. Ông ở được 04 đến 05 năm thì bán nhà cho bà Trương Thị Kim L1 vào năm 2003 với giá 7.000.000 đồng. Ông chỉ bán nhà chứ không có bán đất do đất này ông xin ông K2 để cất nhà. Sau này bà L1 cất nhà thêm và mở rộng ra như thế nào thì ông không rõ. Khi ông bán nhà cho bà L1 xong và đi nơi khác thì ông có nghe nói con ông K2 cất nhà ở phần đất trống gần nhà cũ của ông bán cho bà L1. Lúc ông xin ông K2 cất nhà thì không có làm giấy tờ gì và ông cũng không biết đất của ai chỉ nghe nói đất của ông K2, khi đó ông K2 làm Tổ trưởng khu phố A, phường P. Tuy nhiên, sau khi ông dựng cọc lên đất đã xin phép ông K2 thì bị Ủy ban nhân dân

phường P xuống lập biên bản phạt ông với số tiền 50.000 đồng hay 100.000 đồng gì không nhớ chính xác.

2. Bà **Trần Thị N1** trình bày: Bà là vợ của ông **Trương Thanh T**, khoảng năm 1999 – 2000 do không có chỗ ở nên vợ chồng bà có đến phần đất mé biển thuộc **khu phố A, phường P** để cất nhà ở thì nghe nói là đất của ông **K2** nên vợ chồng bà có gặp ông **K2** xin cất nhà ở thì ông **K2** đồng ý cho vợ chồng bà cất một căn chòi ngang 3m, dài không nhớ, nhà sàn, cột cây gỗ tạp, mái và vách lợp lá dừa nước, sàn lót ván phần phía trước, phía sau là cây tam nôi lại. Khi cất được phần khung chưa lợp lá thì Ủy ban nhân dân phường P mời vợ chồng bà lên xử phạt vì cất nhà không xin phép, phạt bao nhiêu bà không nhớ. Vợ chồng bà ở được 03-04 năm thì bà có mượn tiền của bà **L1**, bà **L1** không có chỗ ở nên kêu vợ chồng bà bán lại cho bà **L1**, vợ chồng bà bán nhà cho bà **Trương Thị Kim L1** với giá 7.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng bà cất nhà lại căn nhà sàn phía sau nhà đã bán cho bà **L1** ở được hơn 01 năm thì nhà nước giải tỏa bồi hoàn cho vợ chồng bà 14.000.000 đồng và chuyển đi nơi khác sinh sống đến nay. Sau này bà **L1** cất nhà thêm và mở rộng ra như thế nào thì bà không rõ. Khi bán nhà cho bà **L1** xong và đi nơi khác thì có nghe nói con ông **K2** cất nhà ở phần đất trống gần nhà bà đã bán cho bà **L1**.

3. Ông **Nguyễn Hùng D** trình bày: Khoảng năm 1994, khi đó ông làm Trưởng **ấp P, thị trấn H**, lúc này trên địa bàn **ấp P** có bãi biển vắng không ai ở nên nhiều người xin đến ở trong đó có ông **K2** xin một nền đất ở nhưng ông **K2** không ở mà cho ông **Trương Thanh T** ở, phần đất này chưa có giấy tờ gì, do nhà nước quản lý, đất sát mé biển, ông **K2** xin bằng miệng và ông có chỉ cho ông **K2** phần đất ngang khoảng 13m, dài tới mé biển. Sau khi được ông chỉ đất thì ông **K2** không có canh tác, sử dụng gì mà chỉ cho ông **Trương Thanh T** cất nhà ở, ông **T** cất nhà ở trên đất này khoảng 04 đến 05 năm thì bán nhà lại cho bà **L1** với giá 7.000.000 đồng, còn đất thì ông không biết.

4. Ông **Nguyễn Thành T1** trình bày: Phần đất các bên đang tranh chấp theo ông biết là do cha của ông là ông **Nguyễn Văn K** được khu phố cho ở, chiều ngang khoảng 10m, chiều dài tới mé biển khoảng 20 – 30m. Tuy nhiên, lúc đó ông **K** chưa ở trên đất này. Sau đó ông **K** cho lại người con út là **Nguyễn Thị Thái P** một phần ngang 5m, dài tới mé biển để cất nhà ở, phần còn lại ông **T** xin cất nhà ở. Sau này, ông được biết ông **T** bán lại căn nhà cho bà **Trương Thị Kiều L** do thiếu nợ chứ không có bán đất vì sau khi mua lại nhà bà **L** có đến gặp ông **K** để xin ở trên

đất này. Ông hoàn toàn không có bán cho bà L phần đất ngang 1m như bà H trình bày.

5. Bà Nguyễn Thị Thái P trình bày: Bà là con ông K, khoảng cuối năm 2010 -2011 khi bà đi học ở Rạch G về thì cha bà có cho bà phần đất (không có giấy tờ gì) và cũng không có đo đạc chiều ngang chiều dài gì, ước tính khoảng hơn 4m phía trước và sau khoảng 5m, lúc bà ở thì đã có nhà của bà H ở sát nhà bà, bà H đổ đất ở phía nhà bà H bà cũng đổ đất sau đó. Đến năm 2017 thì giữa bà và bà H có tranh chấp ranh đất và hai bên thỏa thuận theo biên bản số 36/BB-UBND ngày 21/7/2017 của Ủy ban nhân dân phường P. Sự việc tranh chấp giữa bà và bà H ông K cũng biết và cũng có cãi nhau với bà H. Trong năm 2017 thì bà sang bán phần đất này cho ông Kiến B, còn bà H vẫn còn ở trên đất đó đến nay. Theo bà, đơn xin xác nhận đất ngày 16/4/2007 của ông Nguyễn Văn K là phần đất giữa phần đất của bà H và ông Lê Việt N2, lúc đó đất của bà H và ông N2 đã có nhà ở. Mặc dù ông K xác nhận ngang 5m, dài 25m nhưng thực tế khi cất nhà thì chưa tới 5m khoảng hơn 04m và khoảng năm 2010 đến năm 2011 gì đó thì bà ở.

Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang phát biểu:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên vụ án đã quá thời hạn xét xử. Về việc tuân theo pháp luật của các đương sự: nguyên đơn, bị đơn đã tuân theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự,

Về nội dung vụ án: Qua các chứng cứ do các đương sự cung cấp, đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần đất có kích thước 5m x 25m, tọa lạc tại khu phố A, phường P, thành phố H, tỉnh Kiên Giang vì phần đất của ông K đã cho con gái là P thì P đã sang bán cho người khác, tại thời điểm bà P cất nhà ở thì xung quanh đất bà P ở đã có nhiều chủ khác, đồng thời bà H sử dụng ổn định và đã tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định, dù bà H bị trả lại hồ sơ đăng ký đất đai nhưng vì lý do tranh chấp phía trước chứ không phải tranh chấp với ông K phần đất bà H đang ở, qua sơ đồ địa chính thì bà H kê khai sử dụng, dù chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất này của bà H sử dụng ổn định lâu nay nên đất của bà H là có căn cứ.

Ghi nhận việc bà H tự nguyện chịu và trả cho ông K các chi phí xem xét,

thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá là 14.298.000đ.

Về án phí: Nguyên đơn thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định pháp luật.

### 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, xét đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Trương Thị Kiều H trả lại phần đất có kích thước 5m x 25m, tọa lạc tại khu phố A, phường P, thành phố H, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tuấn A đã được triệu tập hợp lệ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Về nội dung tranh chấp: Ông Nguyễn Văn K yêu cầu bà Trương Thị Kiều H trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 5m x 25m tọa lạc tại khu phố A, phường P, thành phố H, tỉnh Kiên Giang nhưng bị đơn bà Trương Thị Kiều H không đồng ý.

[4] Xét nguồn gốc quyền sử dụng đất: Ông Nguyễn Văn K cho rằng vào năm 1993 ông là Tổ trưởng tổ nhân dân tự quản số 15 của ấp P thị trấn H, được ông Phan Lê D1 là Trưởng ấp P có chỉ cho ông một phần đất ngang (có lúc ông K trình bày ngang 13m, có lúc trình bày ngang 11m, dài 30m, nay còn 5m ngang, dài 25m) thời điểm đó đất sát mé biển Pháo Đài. Phần đất còn lại vào năm 2001 ông Trương Thanh T không có chỗ ở nên xin ông K cất nhà để ở phần đất còn lại. Đến năm 2003 ông T bán nhà cho Trương Thị Kiều L chứ không có bán đất (hiện nay bà L đã chết). Bà L có đến gặp ông K thỏa thuận xin chia lại phần đất này nhưng ông không đồng ý bán mà chỉ cho bà L ở tạm khi nào ông làm giấy tờ đất xong thì bà L phải dỡ nhà trả lại phần đất cho ông K và bà L cũng đồng ý. Đến năm 2007 ông có đến Phòng địa chính thị xã H xin đăng ký quyền sử dụng đất thì Phòng địa chính hướng dẫn ông K đến phường P đăng ký quyền sử dụng đất nhưng do chưa

có chủ trương của Nhà nước nên chưa đăng ký được. Sau một thời gian ông chỉ thấy bà H ở chứ không thấy bà L và được biết nay bà L đã chết nên bà H ở. Đến năm 2010 - 2011 ông K có cho con gái tên là Nguyễn Thị Thái P một phần đất ngang 4m chiều dài hết đất để cất nhà ở nhưng hiện P đã sang bán cho người khác.

Hội đồng xét xử thấy rằng phần đất ông D1 chỉ cho ông K là do nhà nước quản lý, chưa giao cho ai sử dụng, khi ông D1 chỉ đất cho ông K thì ông K cũng chưa ở ngày nào, ông K cũng không có san lấp đóng góp thành quả trên đất, hơn nữa ông D1 cũng không có thẩm quyền chỉ đất hoặc cấp đất cho ai do đó việc ông K cho rằng ông D1 là người chỉ đất cho ông thì ông được quyền sử dụng là không có cơ sở. Thực tế lúc đó ông K đã có nhà đất khác đang ở chứ không phải thuộc diện người chưa có đất ở. Trong khi đó ông T đến phần đất tranh chấp hiện nay cất nhà ở, chị ruột của bà H tên là Trương Thị Kiều L nhận sang nhượng của ông Trương Thanh T vào ngày 20/10/2003 ngang 4m, dài 25m, do căn nhà có cột kèo ngang 5m, dài 25m vì vậy bà cất nhà không được nên bà L mới mua thêm 1m đất từ ông Nguyễn Văn T2 (T2 là con ông K). Bà đã cất nhà ở trên đất từ trước đến nay. Ngày 16/4/2007 ông Nguyễn Văn K có nhờ bà H ký đơn xin xác nhận đất thì đó là bà xác nhận cho ông K phần đất trũng sinh chưa cất nhà. Nhờ sự xác nhận trên đến năm 2010 – 2011 ông K đã cho con gái ông K là Nguyễn Thị Thái P sử dụng phần đất trên (hiện P đã sang bán đất này cho ông Kiến B), riêng phần đất của bà H không liên quan gì đến ông K bởi vì đây là phần đất của nhà nước quản lý và do ông T đến đó cất nhà ở thì đất là của ông T, sau đó ông T đã sang nhượng lại cho bà L ngày 20/10/2003 (hiện bà L đã chết ngày 21/10/2017). Quá trình sử dụng đất với bà Liên từ năm 2003 đến ngày 11/01/2014 bà H có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thị xã H đã nhận hồ sơ đăng ký nhưng sau đó có thông báo số 149/TB-VPĐK ngày 26/6/2014 “về việc kết quả giải quyết hồ sơ của bà Trương Thị Kiều H đề nghị trích đo xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” và trả lại hồ sơ đăng ký cho bà H vì lý do bà Nguyễn Thị Bé B1 cho rằng con hẻm đi vào đất là của bà B1 nên không thể tiến hành đo đạc được, tuy nhiên bà H vẫn ở trên đất không tranh chấp.

Đến năm 2017 bà Nguyễn Thị Thái P là con ông K có tranh chấp ranh đất với bà H được UBND phường P hòa giải thì bà P cũng ký thỏa thuận xác định đúng ranh đất mà bà H sử dụng (Biên bản số 36/BB-UBND ngày 21/7/2017 về việc thỏa thuận ranh giới đất giữa bà Nguyễn Thị Thái P và bà Trương Thị Kiều H).



Hiện nay đất của ông K đã cho con gái ông K là Nguyễn Thị Thái P sử dụng thì P đã sang bán cho ông Kiến B. Do đó nay ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trương Thị Kiều H trả lại phần đất ngang 5m, dài 25m là không có cơ sở.

Đối với lời trình bày của những người làm chứng như ông Trương Thanh T, bà Trần Thị N1 trình bày: Khoảng năm 2001 ông K chỉ cho ông Trương Thanh T và vợ là bà Trần Thị N1 cất nhà ở trên đất, sau đó ông T, bà N1 cất nhà thì bị Ủy ban nhân dân phường P xử phạt vi phạm hành chính. Sau đó ông T, bà N1 bán lại phần nhà này cho bà Trương Thị Kim L1 là chị của bà Trương Thị Kiều H, bà L1, bà H cùng sinh sống trong nhà và đất này đến khi bà L1 chết, bà H tiếp tục quản lý, sử dụng nhà và đất cho đến nay.

Ông Nguyễn Hùng D trình bày: Khoảng năm 1994, khi đó ông làm Trưởng ấp P, thị trấn H, lúc này trên địa bàn ấp P có bãi biển vắng không ai ở nên nhiều người xin đến ở trong đó có ông K xin một nền đất ở nhưng ông K không ở mà cho ông Trương Thanh T ở, phần đất này chưa có giấy tờ gì, do nhà nước quản lý, đất sát mé biển. Sau khi được ông chỉ đất thì ông K không có canh tác, sử dụng gì mà chỉ cho ông Trương Thanh T cất nhà ở, ông T cất nhà ở trên đất này khoảng 04 đến 05 năm thì bán nhà lại cho bà L1 với giá 7.000.000 đồng, còn đất thì ông không biết.

Ông Nguyễn Thành T1 và bà Nguyễn Thị Thái P (đều là con ông K) xác năm 1994 do phần đất mé biển vắng không người ở thuộc đất nhà nước quản lý, các hộ dân không có nơi cư trú nên về đây xin cất nhà ở trong đó ông Nguyễn Văn K cũng xin một nền đất nhưng chỉ xin miệng và được ông Nguyễn Hùng D khi đó là trưởng ấp chỉ đất, tuy nhiên ông K không có canh tác, sử dụng gì trên đất này và cũng không có giấy tờ gì xác nhận việc ông K được giao cấp phần đất nêu trên. Đến năm 2010-2011 ông K cho con là P một phần đất trên.

Thấy rằng lời trình bày của những người làm chứng không có một căn cứ nào thể hiện phần đất tranh chấp là đất của ông K.

Xét thấy, tại thời điểm ông D chỉ đất cho ông K thì ông K cũng đã có nhà đất sử dụng ổn định, phần đất được ông D chỉ cho ở nhưng không có giấy tờ gì thể hiện việc được giao cấp đất, chỉ là do thấy đất bãi biển vắng không người ở nên các hộ được T3 ấp chỉ vào cất nhà mà không có bất cứ cơ quan có thẩm quyền nào về đất đai giao cấp theo quy định. Sau khi được chỉ đất thì ông K cũng không có sử dụng gì trên đất, không kê khai, không đứng tên trong Sổ đăng ký ruộng đất

hoặc Sở địa chính, không thực hiện quyền quản lý sử dụng của chủ sử dụng đất, ông **K** cũng không có công sức bồi đắp, cải tạo gì trên đất, dù đã được ông **K** cho phép nhưng đến khi ông **T** vào cất nhà thì bị Ủy ban nhân dân phường **P** xử phạt vi phạm hành chính đều đó chứng tỏ ông **K** không phải là người sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất này, mà do ông **T**, sau đó đến bà **L1**, bà **H** sử dụng, cải tạo, bồi đắp phần đất trên.

Xét thấy nội dung tờ sang nhượng nhà ngày 20/10/2003 giữa bà **Trương Thị Kim L1** và ông **Trương Thanh T** “*với số tiền là 7.000.000đ, đưa trước 3.000.000đ, còn lại 4.000.000đ cuối tháng 10 bà Liên hoàn t đủ cho ông Trương Thanh T, nhưng cuối tháng 12 là ông Trương Thanh T giao nhà lại cho tôi, còn đuôi nhà thì ông Trương Thanh T đăng ký lại giùm cho tôi, còn tiền bồi hoàn thì tôi lấy đủ.* Theo ý kiến bà **Trần Thị N1** xác nhận nội dung trên là nếu nhà nước giải tỏa đuổi nhà không cho bà **L1** ở ở thì vợ chồng bà là người đứng tên cất nhà trên phường nên vợ chồng bà sẽ ra đăng ký nền tái định cư dùm bà **L1**, còn tiền bồi hoàn nhà thì do bà **L1** lấy vì nhà đã bán cho bà **L1**. Trong nội dung tờ sang nhượng này cũng không đề cập gì đến phần đất này là đất của ông **K**, ông **K** cho rằng ông **Nguyễn Hùng D** là trưởng ấp **P** chỉ đất này cho ông **K** ở nhưng ông **K** cũng xác nhận không có ở và không có công sức cải tạo hay tôn tạo gì trên đất này, ông **D** cũng xác nhận là ông **K** cũng không ở, mà lại thấy ông **T** ở. Hơn nữa tại đơn xin xác nhận ngày 16/4/2007 của ông **Nguyễn Văn K** có nội dung là “*Nguyên trước đây vào đầu năm 1993 trưởng ấp P là ông Phan Lê D1 có cho tôi một miếng đất mé biển Pháo Đài nay là Khu phố A, phường P ngang 5m, dài 25m. Từ đó đến nay tôi không dám cất nhà vì tôi là tổ trưởng tổ 15 cho nên tôi không cất được, đất của tôi bàn cận kề cận ai cũng biết và tổ trưởng hiện nay cũng biết. Đến hôm nay tôi nghe nhà nước quy hoạch để bồi thường cho nên tôi làm đơn này đến quý ông cứu xét để cho tôi được đền bù công giữ và đắp bồi và thành quả lao động của tôi. Xin nhận nơi đây lòng thành biết ơn của tôi*” thấy rằng ông **Phan Lê D1** không phải là người có thẩm quyền cho đất, trong nội dung đơn này cũng chỉ thể hiện phần đất ngang 5m, dài 25m có bà **Trương Thị Kiều H** xác nhận, do đó xét thấy lời trình bày của bà **H** cho rằng phần đất xác nhận này là đất ông **K** đã cho con gái ông **K** là **Nguyễn Thị Thái P** là có cơ sở, và ông **K** không còn phần đất nào khác, bởi vì nếu phần đất của ông **K** là ngang 11 dài 30 (bao gồm đất bà **H** đang sử dụng) thì sao ông **K** không yêu cầu xác nhận luôn nội dung là đất bà **H** đang sử dụng là đất của ông **K**. Ông không có ý kiến gì đối với phần đất bà **H** đang sử dụng mà lại đưa cho

bà H ký xác nhận là ông K chỉ có phần đất ngang 5m dài 25m. Và cho đến sau này tại biên bản về việc thỏa thuận ranh đất số 36/BB-UBND ngày 21/7/2017 giữa bà Nguyễn Thị Thái P và bà Trương Thị Kiều H được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận đều là thể hiện ranh đất của bà P và bà H chứ không có bất kỳ phần đất nào của ông K.

Ngoài ra, tại Công văn số 782/UBND-TNMT ngày 30/12/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố H trao đổi thông tin như sau: “Qua đối soát sơ đồ địa chính và S mục kê năm 2003, diện tích 103,9 m<sup>2</sup> theo trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn K và bà Trương Thị Kiều H, tọa lạc tại Khu phố A, phường P do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 25/5/2021 nằm trong diện tích đo bao thuộc khu quy hoạch do UBND phường quản lý. Theo hồ sơ địa chính hiện vị trí thửa đất nêu trên do bà Trương Thị Kiều H kê khai sử dụng...”. Như vậy quá trình sử dụng đất bà Trương Thị Kiều H đã kê khai đăng ký và sử dụng đất, đổ đất tôn tạo nền và có nhà ở trên đất ổn định từ trước đến nay, hiện bà H đang quản lý sử dụng đất liên tục từ năm 2003 cho đến nay (đã 21 năm), nếu tại thời điểm ông K được ông DI chỉ đất cho ở mặc dù không đúng quy định nhưng nếu ông K vào ở trên đất, cất nhà, tôn tạo đăng ký quyền sử dụng đất thì có thể xem xét công sức của ông K, trong khi đó thực tế ông K không sử dụng đất bất kỳ ngày nào do đó yêu cầu khởi kiện của ông K là không có căn cứ.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên và tờ trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 25/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H xác định phần đất tranh chấp có hình A,B,C,D,E,F với kích thước các cạnh AB = 4,0m; BC = 18,2m; CD = 5,50m; DE = 19,0m; EF = 4,0m; FA = 5,46m có diện tích 125,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa mới 67, tờ bản đồ số 30, trong đó hình A,B,E,F với kích thước các cạnh AB = 4,0m; BE = 5,50m; EF = 4,0m; FA = 5,46m có diện tích 22,0 m<sup>2</sup> thuộc phương án mở rộng đường cặp kênh Đồn Tả.

Trên đất có công trình xây dựng của bà Trương Thị Kiều H gồm: Nhà trước, nhà bếp, nhà sau (nhà tạm), phòng ngủ xây sau nhà bếp, phòng ngủ trong nhà trước (xây sau nhà trước) hiện trạng đang sử dụng bình thường.

Theo Chứng thư định giá số 539/2023/CT-BĐS/MIVC ngày 18/9/2023 của Công ty cổ phần T4 xác định quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu phố A, phường P,

thành phố H, tỉnh Kiên Giang thì đất ONT –VT1 diện tích 125,9 m<sup>2</sup> thành tiền 2.395.877.000 đồng; Công trình xây dựng có giá trị là 73.010.000 đồng.

Từ những tài liệu chứng cứ và nhận định nêu trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trương Thị Kiều H chịu toàn bộ chi phí trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp 559.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000099, ngày 25/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Kiên Giang, ông Nguyễn Văn K đã nộp xong nên bà H nộp trả lại cho ông Nguyễn Văn K.

Về chi phí định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trương Thị Kiều H chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản với số tiền là 13.739.000 đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000400 ngày 16/11/2023 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền T.

Ông Nguyễn Văn K đã nộp xong nên bà H tự nguyện nộp trả lại cho ông Nguyễn Văn K tổng cộng 2 khoản là 14.298.000đ.

[6] Về án phí: Ông Nguyễn Văn K thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp án phí.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147,157,158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 6, Điều 7, Điều 105, Điều 107, Điều 166; Điều 203 Luật đất Đai năm 2013;

### **Tuyên xử:**

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trương Thị Kiều H chịu toàn bộ chi phí với số tiền 14.298.000đ (*Mười bốn triệu hai trăm chín mươi tám nghìn đồng*). Do

ông Nguyễn Văn K đã nộp xong nên bà H trả lại cho ông Nguyễn Văn K số tiền trên sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp án phí.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận Thi hành án, quyền yêu cầu Thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- V KSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- Viện KSND TP. Hà Tiên;
- Chi cục THADS TP. Hà Tiên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Đình Đăng**

