

Bản án số: 134/2024/DS-ST  
Ngày 17-9-2024  
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU

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

*Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Bảo Trâm

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Hồ Quốc Văn

Ông Trần Phi Hùng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Phượng Kiều là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Kim - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 150/2022/TLST – DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 285/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1950, có mặt

*Bị đơn:* Ông Đỗ Tấn D, sinh năm 1970, có mặt

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D: Ông Kim Chan Đ Ra là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C, có mặt.

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

1. Bà Quách Kiều N, sinh năm 1975 (vợ ông D), có mặt

2. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1952 (vợ ông H), có mặt

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Tiêu Thành T, vắng mặt

Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

#### 4. Ngân hàng N3

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Anh C, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N3 chi nhánh huyện T - Cà Mau (Quyết định ủy quyền số 16 ngày 19/3/2020), có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ liên hệ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

#### NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* Tại đơn khởi kiện ngày 06/7/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/7/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông sơ của vợ ông là ông Huỳnh Văn L1 có phần đất tọa lạc tại ấp T, rạch Bà hội thuộc xã T, quận T, tỉnh An Xuyên, nay là ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Phần đất được chia cho con cháu. Trong đó có ông Huỳnh Văn D1, bà Huỳnh Thị Đ1. Năm 1973, ông Di chuyển N1 cho bà Đỗ Thị L2 phần đất có chiều ngang 06 tầm là 18m, chiều dài 24 tầm là 72m, tổng diện tích 1.296m<sup>2</sup>. Sau đó, bà L2 cho ông Đỗ Ngọc G (là cha ông Đỗ Tấn D) phần đất này.

Năm 1979, ông D1, bà Đ1 và cô bác của vợ ông thống nhất cho vợ chồng ông phần đất liền kề với phần đất chuyển nhượng cho bà L2, chiều ngang 12 tầm là 36m, chiều dài 54 tầm là 162m, diện tích 5.522m<sup>2</sup>.

Còn lại phần đất mộ không nhớ rõ diện tích, sau này vợ chồng ông nhận chuyển nhượng theo biên bản hợp thân tộc ngày 22/3/2003 âm lịch.

Năm 1980, vợ chồng ông đến phần đất được cho để ở. Ông G cùng với con là ông Đỗ T1, ông Đỗ K kêu ông ra và thỏa thuận chia đôi hai phần đất (gồm phần ông Di chuyển N1 cho bà L2 và phần cô bác cho vợ chồng ông) thành hai phần bằng nhau, mỗi phần có chiều ngang 06 tầm 07 tác, dài 54 tầm. Khi đó ông không biết ông Di chuyển N1 cho bà L2 bao nhiêu đất vì phía bà L2, ông G không cho ông xem giấy chuyển nhượng nên ông cũng thống nhất theo sự phân chia của ông G, ông T1, ông K.

Hai bên sử dụng phần đất, không tranh chấp. Năm 1997 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 24.580m<sup>2</sup>, trong đó, có phần đất cô bác cho vợ chồng ông nêu trên thuộc thửa số 10, 12, diện tích 3.330 m<sup>2</sup> và 500 m<sup>2</sup>. Phía bên ông G cũng được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất ông Di chuyển N1.

Đến năm 2001, thì ông phát hiện ra việc phần đất ông Di chuyển N1 cho bà Đ1, ông G chỉ có có chiều ngang 18m, chiều dài 72m, nên việc ông G chia hai phần đất với ông là không phù hợp. Ông có yêu cầu ông G trả đất. Ông G đồng ý trả đất và đào đường mương ngay tại vị trí mốc M2-M14 theo Bản vẽ hiện trạng đất tranh chấp. Nhưng chỉ đào được khoảng 10m dài từ mặt tiền trở vào phía trong phần đất thì ông G bệnh nên không tiếp tục đào nữa. Sau này, ông D, bà N đã lấp

mất con mương. Ngoài ra, việc này ông không nói với ai, không nói cho thân tộc biết. Khi đó ông có đi thưa tại ấp nhưng ấp trả đơn lại cho ông. Đến nay ông mới khởi kiện lại tại vụ án này.

Khu mộ của thân tộc vợ chồng ông nằm ở thửa số 2 theo bản vẽ hiện trạng, thửa đất này ông nhận chuyển nhượng của thân tộc theo biên bản họp thân tộc có chính quyền chứng kiến ngày 22/3/2002 mà ông cung cấp cho Toà án, hiện ông đang sử dụng, ông xác định không tranh chấp. Việc ông **D** cho rằng phần đất này là vợ ông **G** đòi với mẹ ông lấy phần hậu đất là không có. Ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2, 3. Ông **G** được cấp giấy chứng nhận thửa 1, 4 theo Bản vẽ hiện trạng đất tranh chấp.

Đôi với phần đất tranh chấp với ông **T** ông không yêu cầu giải quyết tại vụ án này.

Ông xác định khi đo thửa đất 2, 3 theo Bản vẽ hiện trạng, không có mặt ông. Tuy nhiên ông vẫn thống nhất với Bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp. Ông yêu cầu Toà án sử dụng Bản vẽ này để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Đôi với tờ ưng thuận bán đất tở phụ phía ông **D** cung cấp là giấy giả nên ông không thống nhất. Tuy nhiên, ông không có yêu cầu giám định.

Đôi với thửa đất số 4, diện tích 1.593,3m<sup>2</sup> đang tranh chấp, ông **G**, ông **D**, bà **N** sử dụng trái phép 44 năm nay. Ông yêu cầu ông **D**, bà **N** di dời tài sản, trả đất lại cho ông và bà **L**. Đồng thời, yêu cầu ông **D**, bà **N** trả cho vợ chồng ông tiền thuê đất 44 năm, mỗi năm 2.400.000 đồng, tổng cộng là 144.000.000 đồng.

\* *Tại Bản ý kiến ngày 14/11/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông **Đỗ Tấn D**, ông **Kim chan Đa R**, bà **Quách Kiều N** trình bày:*

Ông **D** có phần đất giáp ranh với ông **H**. Phần đất có diện tích 2.400m<sup>2</sup>.

Nguồn gốc là do bà **Đỗ Thị L2** là chị ruột ông **D** nhận chuyển nhượng của ông **Huỳnh Văn H1**, ông **Huỳnh Văn T2**. Sau đó bà **L2** cho ông **G** (cha ông **D**), ông **G** cho lại ông **D**. Khi chuyển nhượng các bên có lập tờ ưng thuận bán đất tở phụ ngày 24/4/1073. Phần đất nhận chuyển nhượng có chiều ngang 27m, chiều dài 102m.

Năm 1980, vợ ông **G** là bà **C1** và mẹ ông **H** là bà **B** đổi đất cho nhau (bà **C1** và bà **B** là hai chị em ruột). Bà **C1** lấy phần đất mặt tiền ngang 9m, dài 102m (thửa số 2 theo Bản vẽ hiện trạng) để lấy hai phần đất sau hậu, gồm phần lối đi ngang 05m, dài 18m và phần ngang 18m, dài 33m của bà **B** (là phần đất đang tranh chấp tại thửa số 4, trong đó phần lối đi là từ mốc M16 và M17 phóng thẳng qua ranh đất với ông **T**). Tức là đổi từ thửa số 2 lấy phần hậu của thửa số 4 theo Bản vẽ hiện trạng. Đổi đất không có làm giấy tờ nhưng hai bên nhận đất và sử dụng ổn định cho đến nay.

Việc ông H cho rằng năm 1980 ông H được cho đất và ông G mua đất chia làm hai phần bằng nhau là không đúng. Phần đất ông G có mặt tiền lớn hơn phần đất của ông H nên mới đổi đất để ông H có mặt tiền nhiều hơn còn ông G lấy một phần hậu đất để đất dài hơn.

Ông G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995. Thửa đất tranh chấp với ông H là thửa số 11 trong giấy chứng nhận. Cụ thể thửa số 4 theo Bản vẽ hiện trạng đã được cấp giấy chứng nhận (trừ phần lồi đi từ mốc M16-M17 phóng thẳng qua ranh đất với ông T chưa được cấp giấy).

Hiện tại phần đất ông G đã chuyển tên cho ông D. Và cả hai phần đất đổi này ông D và vợ là bà N cùng sử dụng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N3 chi nhánh huyện T.

Do sử dụng đất ổn định và hợp pháp, đã cất nhà và trồng cây trên đất nên vợ chồng ông D không đồng ý trả lại đất và tiền thuê đất theo yêu cầu của ông H.

\* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Huỳnh Thị L trình bày:

Bà L xác định nguồn gốc đất của ông L1. Đối với đất đai bà không biết. Ông H tự định đoạt.

Lúc vợ chồng bà về ở trên phần đất thì ông G đã về ở trước. Bà chỉ biết ông G, ông D sử dụng đất từ lâu nhưng không nhớ cụ thể thời gian.

Việc ông H khởi kiện thì bà không có ý kiến. Đất ông G, ông D nhận chuyển nhượng bao nhiêu thì sử dụng bấy nhiêu, còn phần nào không nhận chuyển nhượng thì trả lại cho vợ chồng bà. Đối với diện tích đất ông Giao nhận chuyển nhượng bà không nắm rõ vì ông Giao nhận chuyển nhượng đất trước khi vợ chồng bà về ở trên đất. Việc đổi đất giữa bà C1, bà B thì bà không biết.

\* Tại đơn yêu cầu ngày 26/4/2024, ngày 29/5/2024, Ngân hàng N3 trình bày:

Ngày 08/12/2023, ông D có vay tiền tại Ngân hàng N3 chi nhánh huyện T. Số tiền vốn vay là 45.000.000 đồng. Tính đến ngày 29/5/2024, ông D còn nợ Ngân hàng 47.226.000 đồng, trong đó tiền vốn là 45.000.000 đồng, tiền lãi là 2.226.000 đồng.

Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất số E 0081666 tên Đỗ Ngọc G, diện tích 33.260m<sup>2</sup>.

Ngân hàng yêu cầu nếu trong quá trình xét xử có liên quan đến tài sản thế chấp thì yêu cầu hộ vay thanh toán toàn bộ nợ cho Ngân hàng, trường hợp không thanh toán thì yêu cầu xử lý theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Ông H xác định giấy mua bán đất ông D cung cấp là giấy giả, không có việc đổi đất như ông D trình bày. Ông yêu cầu ông D, bà N trả lại đất và tiền thuê đất cho ông.

- Bà **Lê thống N2** với trình bày của ông **H**, bà không có ý kiến tranh luận.
- Ông **D** Ra xác định phần đất bị đơn sử dụng có được là do nhận chuyển nhượng và đổi đất, bị đơn sử dụng đúng diện tích nhận chuyển nhượng và diện tích đất đổi. Ông **H** không có gì chứng minh giấy tờ mua bán đất là giả. Bị đơn sử dụng đất ổn định, liên tục 44 năm nay, ông **H** không có ý kiến, không tranh chấp. Ông **D**, bà **N** không có thuê đất của ông **H**. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **H**. Đối với nợ Ngân hàng thì đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng vì nợ chưa đến hạn. Nếu buộc ông **D** thanh toán nợ thì đề nghị miễn án phí cho ông **D** vì ông **D** là người khuyết tật nặng.
- Ông **D**, bà **N** thống nhất với trình bày của ông **Đa R**, không tranh luận gì thêm.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **H** về việc yêu cầu bị đơn trả lại đất và tiền thuê đất vì không có căn cứ. Không xem xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng vì nợ chưa đến hạn và đã đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không ảnh hưởng đến phần đất của ông **D**.

Chi phí tố tụng, án phí: Đề nghị xử lý theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ông **Nguyễn Văn H** khởi kiện yêu cầu ông **Đỗ Tấn D**, bà **Quách Kiều N** trả lại phần đất tọa lạc tại **ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau**. Vì vậy, đây là tranh chấp quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Các đương sự được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng ông **T** vắng mặt không có lý do; đại diện **Ngân hàng N3** có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Theo Mảnh trích đo địa chính của **Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T3** thì phần đất tranh chấp giữa các đương sự có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau:

Mặt tiền giáp đường bê tông mốc M2-M3 dài 0,88m; Mặt hậu giáp phần đất của ông Dương Văn L3 mốc M9-M10 dài 17,84m; Cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất của bị đơn cất nhà ở không tranh chấp, đất ông Tiêu Thành T, đất ông Tiêu Thành T tranh chấp với ông Nguyễn Văn H mốc M2-M10 dài 162,92m (70,13m+16,52m+21,76m+54,51m); Cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất của ông H, bà L không tranh chấp mốc M3-M9 dài 178,42m (101,02m+16,50m+13,72m+14,26m+32,92m), tổng diện tích 1.593,3m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Phần đất của các đương sự đều có nguồn gốc là của ông Huỳnh Văn L1 là ông sơ của bà L. Phần đất của ông H, bà L là do bà Huỳnh Thị Đ1 cho và nhận chuyển nhượng của thân tộc. Phần đất của ông D, bà N là do ông Huỳnh Văn H1, ông Huỳnh Văn T2 chuyển nhượng lại cho bà L2, sau đó bà L2 cho lại ông G, ông G cho lại ông D.

Đối với việc bà Đ1 cho đất ông H, bà L không có giấy tờ. Về phần đất khu mộ thì ông H, bà L xuất trình được biên bản họp thân tộc năm 2003 về việc thân tộc nhượng lại cho vợ chồng ông bà 1,5 công đất (giáp với ông G).

Về phía ông D, bà N cung cấp cho Tòa án tờ ưng thuận bán đất tổ phụ ngày 24/4/1973 của ông Huỳnh Văn H1, ông Huỳnh Văn T2 với bà Đỗ Thị L2, phần đất chuyển nhượng theo giấy có chiều ngang mặt tiền, mặt hậu là 27m, chiều dài cạnh trái, cạnh phải là 102m, có xác nhận của chính quyền địa phương.

Mặc dù, ông H cho rằng ông Di chỉ chuyển nhượng cho bà L2 phần đất chiều dài 72m và tờ ưng thuận bán đất tổ phụ của ông D là giả, nhưng ông H không có gì chứng minh nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông H.

Ngoài ra, ông H xác định phần đất hai bên sử dụng mặt tiền bằng nhau vì năm 1980, ông G, ông K, ông T1 kêu ông chia đôi đất thành hai phần bằng nhau, ông không biết gì nên đồng ý. Năm 2001, ông phát hiện việc phần đất ông Di chuyển N1 cho bà Đ1 chỉ có có chiều ngang 18m, chiều dài 72m, nên việc ông G chia hai phần đất với ông là không phù hợp. Ông có yêu cầu ông G trả đất. Ông G đồng ý trả đất và đào đường mương ngay tại vị trí mốc M2-M14 theo Bản vẽ hiện trạng đất tranh chấp. Nhưng chỉ đào được khoảng 10m dài từ mặt tiền trở vào phía trong thì ông G bệnh nên không tiếp tục đào nữa. Sau này, ông D, bà N đã lấp mất con mương. Ngoài ra, việc này ông không nói với ai, không nói cho thân tộc biết. Khi đó ông có đi thừa tại ấp nhưng ấp trả đơn lại cho ông. Tuy nhiên, ông H không

có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình về việc thỏa thuận ranh đất, về việc ông G đào ranh đất hay việc ông có yêu cầu giải quyết tranh chấp với ông G tại thời điểm đó nên không có cơ sở chấp nhận.

Về việc đổi đất theo trình bày của ông D, bà N: Theo nội dung tờ ưng thuận bán đất tổ phụ ngày 24/4/1973, thì phần đất ông H1, ông T2 chuyển nhượng cho bà L2 có chiều ngang 27m, chiều dài 102m. Ông D cho rằng, năm 1980, vợ ông G đổi với mẹ ông Hữu phần đất mặt tiền ngang 9m, dài 102m của ông G (thửa số 2 theo Mảnh trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp) để lấy hai phần đất sau hậu của bà L, ông H, gồm phần ngang 05m, dài 18m (là phần lối đi từ mốc M16, M17 phóng thẳng qua ranh đất với ông T) và phần ngang 18m, dài 33m (phần hậu đất của thửa 4, giới hạn bởi mốc M15-M16-M9-M10). Mặc dù, ông H, bà L không thừa nhận, ông D, bà N không có giấy tờ về việc đổi đất, nhưng xét thấy, theo đo đạc thực tế chiều ngang mặt tiền phần đất ông D, bà N hiện đang sử dụng không tranh chấp là 17,12m, chiều ngang mặt tiền phần đất tranh chấp là 0,88m, chiều ngang mặt tiền phần ông D cho rằng đổi với ông H là 8,79m, tổng là 26,79m, gần tương đương 27m như tại nội dung tờ ưng thuận bán đất tổ phụ ngày 24/4/1973. Mặc khác, phần đất tranh chấp ông G đã được cấp giấy chứng nhận từ năm 1995. Ông G rồi đến ông D, bà N sử dụng phần đất từ năm 1980 cho đến nay, đã cất nhà, trồng cây trên đất. Điều này ông H, bà L cũng thừa nhận.

So sánh diện tích phần đất của các đương sự theo giấy chứng nhận được cấp và thực tế sử dụng: Phần đất của ông H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa số 12 diện tích 3.330m<sup>2</sup> và thửa số 10, diện tích 500m<sup>2</sup>, tổng cộng là 3.830m<sup>2</sup>. Theo đo đạc thực tế là thửa số 3 diện tích 2.348m<sup>2</sup> và thửa số 2 diện tích 754,4m<sup>2</sup>, tổng cộng là 3.102,4m<sup>2</sup>; Phần đất của ông D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa số 9 diện tích 2.400m<sup>2</sup> và thửa số 11, diện tích 1.040m<sup>2</sup>, tổng cộng là 3.440m<sup>2</sup>. Theo đo đạc thực tế là thửa số 1 diện tích 1.221,6m<sup>2</sup> và thửa số 4 diện tích 1.593,3m<sup>2</sup>, tổng cộng là 2.814,9m<sup>2</sup>. Như vậy, diện tích thực tế phần đất của cả hai bên đều nhỏ hơn diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những căn cứ nêu trên có cơ sở xác định, ông D, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp và sử dụng đất ổn định 44 năm nay. Từ năm 1980 cho đến trước khi khởi kiện tại vụ án này, ông H, bà L cũng không có tranh chấp gì với ông G, ông D, bà N. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu ông D, bà N trả lại phần đất diện tích 1.593,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Do không chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê

đất của ông **H** đối với ông **D**, bà **N** với số tiền 144.000.0000 đồng.

[5] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng:

Tại Hợp đồng tín dụng số 7502LAV202104204 ngày 15/11/2021, phụ lục hợp đồng ngày 08/12/2023 và các tài liệu kèm theo của **Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N3**, thì ông **D** có vay Ngân hàng số tiền 45.000.000 đồng, hạn trả nợ là ngày 05/12/2024. Tính đến ngày 29/5/2024, ông **D** còn nợ Ngân hàng 47.226.000 đồng, trong đó tiền vốn là 45.000.000 đồng, tiền lãi là 2.226.000 đồng.

Tại đơn yêu cầu ngày 29/5/2024, Ngân hàng có yêu cầu ông **D** thanh toán nợ nếu quá trình xét xử có liên quan đến tài sản thế chấp. Ngân hàng xác định ông **D** thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0081666, đứng tên **Đỗ Ngọc G** để đảm bảo khoản vay nêu trên.

Xét thấy, tại Điều 3 Hợp đồng tín dụng số 7502LAV202104204 ngày 15/11/2021 do Ngân hàng cung cấp, thể hiện khoản vay của ông **D** không có đảm bảo bằng tài sản. Mặc khác, khoản vay chưa đến hạn. Và như nhận định tại mục [4] thì Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại đất. Do đó, việc giải quyết tranh chấp đất giữa nguyên đơn và bị đơn không làm ảnh hưởng đến khoản vay của bị đơn tại Ngân hàng. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng tại vụ án này. Trường hợp sau này giữa Ngân hàng và ông **D** có phát sinh tranh chấp đối với khoản vay trên thì các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[6] Các vấn đề khác:

[6.1] Đối với phần đất tại thửa 2, diện tích 754,4m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo địa chính phần đất tranh chấp, khi đo đạc đất ông **H** xác định có tranh chấp. Tuy nhiên, quá trình hòa giải và tại phiên tòa ông **H** xác định phần đất này ông và bà **L** đang sử dụng, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông **D**, bà **N** cũng không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết về phần đất nêu trên.

[6.2] Đối với phần đất tranh chấp giữa ông **H** với ông **Tiêu Thành T** tại thửa số 5, diện tích 51,2m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo địa chính phần đất tranh chấp. Do ông **H** và ông **T** không yêu cầu giải quyết tại vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp sau này không thỏa thuận được thì các đương sự có quyền khởi kiện tại vụ án khác.

[6.3] Về thành quả lao động trên phần đất tranh chấp:

Trên đất tranh chấp có cây trồng và một phần căn nhà phụ của bị đơn. Các



tài sản này bị đơn đầu tư, nguyên đơn không có đầu tư tài sản gì. Do không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, phần đất vẫn do bị đơn sử dụng nên không xem xét về thành quả lao động trên đất.

[6.4] Về chi phí tố tụng và án phí:

Chi phí tố tụng: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn tự chịu chi phí đo đạc, định giá. Bị đơn tự nguyện chịu chi phí sao lục hồ sơ.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông **H** được miễn nộp tạm ứng án phí do là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp. Ông **D**, bà **N** không phải chịu án phí. Trả lại cho **Ngân hàng N3** tiền nộp tạm ứng án phí.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên,

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 101, 166, 203 Luật đất đai; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn H** về việc yêu cầu ông **Đỗ Tấn D**, bà **Quách Kiều N** trả lại phần đất có diện tích 1.593,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau** và số tiền thuê đất là 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

2. Không xem xét yêu cầu độc lập của **Ngân hàng N3** về việc yêu cầu ông **Đỗ Tấn D** thanh toán nợ vay. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp thì các đương sự có quyền khởi kiện tại vụ án khác.

3. Các vấn đề khác:

Về chi phí tố tụng: Ông **H** tự chịu chi phí đo đạc số tiền 6.521.000 đồng, chi phí định giá tài sản 7.977.960 đồng. Tổng cộng là 14.498.960 đồng (Mười bốn triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi đồng, đã nộp xong). Ông **D** chịu chi phí sao lục hồ sơ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng, đã nộp xong).

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông **H** được miễn án phí do là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp. Ông **D**, bà **N** không phải chịu án phí.

Trả lại cho Ngân hàng tiền nộp tạm ứng án phí số tiền 1.181.000 đồng (Một triệu một trăm tám mươi một nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016245 ngày 31/5/2024 do **Chi cục T4** hánh án Dân sự **huyện T** phát hành.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Tòa án tỉnh Cà Mau;
- VKS huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- Lưu hồ sơ.

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

**Lê Thị Bảo Trâm**