

Bản án số: 95/2024/DS-ST

Ngày: 29 - 11 - 2024

*V/v tranh chấp  
đòi lại quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH MINH, TỈNH VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Nguyễn Khắc T**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Sơn M**

2. Ông **Lương Phi H**

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Ứng Văn T** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh tham gia phiên tòa:**  
Ông **Phạm Chí N** – Kiểm sát viên

Trong ngày 29 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 107/2023/TLST-DS, ngày 15 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 180/2024/QĐXXST-DS ngày 24/9/2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông **Phan Long H**, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số A, Lô A, KDC xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Vắng mặt.

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông H:* Chị **Lê Thị Hồng C**, sinh năm 1994. Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Có mặt.

*Bị đơn:* Ông **Võ Văn T**, sinh năm 1966

Địa chỉ: Số A, Tổ I, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Kim H1, sinh năm 1971. Có mặt.

2. Võ Hoàng K, sinh năm 1995. Vắng mặt.

3. Võ Kim T1, sinh năm 1997. Vắng mặt.

4. Võ Kim T2, sinh năm 1999. Vắng mặt.

5. Võ Hoàng T3, sinh năm 2004. Vắng mặt.  
6. Trần Ngọc H2, sinh năm 1992. Vắng mặt.  
Cùng Địa chỉ: Số A, Tổ I, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo Đơn khởi kiện và qua quá trình giải quyết vụ án, ông Phan Long H có chị Lê Thị Hồng C đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Phan Long H có thửa đất số 333, tờ bản đồ số 17, diện tích 3310,7m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/4/2014.

Từ năm 2014 ông H là người trực tiếp sử dụng đất, hiện trạng có trồng một số cây lâu năm: mít, xoài, mận..., do tình hình dịch covid phức tạp từ cuối năm 2019 ông đi lên thành phố làm việc sinh sống và ít có về quê thăm đất vườn, bắt đầu từ qua tết tháng 01/2022 ông H về để trông coi đất và vườn để đem cây kiểng về đất trồng thì ông Võ Văn T tự ý vào chiếm đất, nói lý do là có đất hoặc thuê đất của ai đó để làm rẫy và sử dụng đất ông H trồng rẫy, tự ý trồng cây và rau ngắn ngày để thu hoa lợi không hỏi ý kiến của ông H, qua nhiều lần thỏa thuận để ông T trả đất nhưng ông T không đồng ý.

Nay ông Phan Long H yêu cầu:

- Buộc ông Võ Văn T và các thành viên trong gia đình giao trả lại cho Phan Long H diện tích thực đo 3.153,6m<sup>2</sup> (theo hiện trạng kết quả đo đạc của thửa thừa số 333, tờ bản đồ số 17, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Đất do tôi Phan Long H đứng tên quyền sử dụng đất.

- Đối với phần cây trồng hàng năm của ông Võ Văn T là trồng rẫy, các loại thuộc họ rau cải thu hoạch 06 tháng thì ông T trồng bán theo vụ đã hưởng hoa lợi trên đất nên ông H không bồi thường và không hỗ trợ bất kì khoản chi phí nào cho ông T.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Võ Văn T trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 333, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B là do ông bà để lại. Vào năm nào ông không nhớ chính xác năm, ông đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nguyễn Thị K1 với giá 130.000.000đ/1.000m<sup>2</sup>, bán 3.000m<sup>2</sup>, bà K1 đã trả cho ông được 270.000.000 đồng, còn lại 120.000.000 đồng không trả cho ông, ông có liên hệ thì biết được bà K1 bị bắt và bị ở tù. Cho nên đến nay bà K1 vẫn còn thiếu của ông số tiền 120.000.000 đồng, nên ông không đồng ý khởi kiện của ông Phan Long H, bởi đất ông bán cho bà Nguyễn Thị K1 chứ không có bán cho ông H.

Sau khi bán đất cho bà K1 thì bà K1 có mượn giấy chứng nhận của ông nói là để tách thửa, nhưng sau đó bà K1 không có trả lại giấy cho ông, ông có gặp bà K1 hỏi thì bà K1 nói đã mất giấy chứng nhận.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Kim H1 trình bày: Khi bà về sống với ông T thì phần đất đó của gia đình ông T nên bà không có ý kiến gì, nhưng sau này mới biết là đã bán cho bà K1 nhưng bà K1 chưa trả đủ tiền cho ông T, nên nay bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H.

***Tại phiên tòa sơ thẩm:***

\* Chị Lê Thị Hồng C trình bày: Ông Phan Long H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu gia đình ông Võ Văn T di dời toàn bộ cây trồng ra khỏi đất để trả đất để giao trả lại phần đất thuộc thửa số 333, tờ bản đồ số 17, diện tích thực đo 3.153,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B do ông Phan Long H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với phần cây trồng: Đề nghị di dời toàn bộ cây trồng ra khỏi đất, ông H không hỗ trợ chi phí di dời.

\* Ông Võ Văn T trình bày: Thửa đất số 333 có nguồn gốc từ ông bà để lại, do ông cần vốn để tiêu dùng nên vào năm nào ông không nhớ, ông đã bán cho bà Nguyễn Thị K1 với số tiền 130.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, thỏa thuận bán 03 công đất, bà K1 đã trả cho ông được ông số tiền 270.000.000 đồng, còn thiếu lại ông số tiền 120.000.000 đồng. Nay ông đồng ý trả lại cho bà K1 số tiền 270.000.000 đồng để nhận lại đất, ông chỉ có bán đất cho bà K1 chứ không có bán đất cho ông Phan Long H, nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Phan Long H. Đối với số tiền bà K1 còn thiếu ông thì ông sẽ yêu cầu trong vụ án khác.

Riêng phần cây trồng là do ông trồng nên ông yêu cầu giải quyết cho ông được hưởng.

\* Bà Nguyễn Kim H1 trình bày: Thời điểm ông T bán đất cho bà K1 thì bà có biết nhưng do đất bên gia đình ông T nên bà không có ý kiến, nay bà thống nhất với lời trình bày và ý kiến của ông T.

***\* Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:***

- Về thủ tục tố tụng:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ theo quy định của pháp luật, những người tham gia tố tụng đúng thành phần và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung vụ án:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 155, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170 Luật đất đai năm 2013. Khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV

Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Long H đối với bị đơn ông Võ Văn T.

Buộc gia đình ông Võ Văn T trả lại cho ông Phan Long H thửa đất số 333, tờ bản đồ số 17, diện tích 3.153,6m<sup>2</sup> theo đo đạc thực tế, đất tọa lạc: ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Ông Phan Long H được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Phan Long H phải trả lại giá trị số cây trồng cho ông Võ Văn T với số tiền là 111.525.000 đồng. Ông Phan Long H không phải hỗ trợ chi phí di dời cây trồng là các cây mai trồng trên đất ra khỏi thửa đất 333.

2. Về chi phí tố tụng:

- Buộc bị đơn Võ Văn T nộp chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản là 4.460.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Phan Long H.

3. Về án phí:

- Bị đơn ông Võ Văn T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.  
- Nguyên đơn ông Phan Long H phải nộp 5.576.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

### **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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về trình tự thủ tục tố tụng

Tại phiên tòa, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không rõ lý do, Tòa án đã triệu tập hợp lệ hai lần nhưng bị đơn vẫn vắng mặt và không có ý kiến gì. Do đó, căn cứ theo khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì việc vắng mặt của các đương sự là không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên ông Phan Long H, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Tại Công văn số 1021/CNVPĐKĐĐ, 30/5/2024 và Công văn số 1124/CNVPĐKĐĐ, 02/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B thể hiện: Thửa đất 333, tờ bản đồ số 17, diện tích 3.310,7m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Ngày 30/3/2011 bà Nguyễn Thị K1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1707, tờ bản đồ số 3 (sang bản đồ địa chính chính quy là thửa 333, tờ bản

đồ số 17) cho bà Nguyễn Thị Kim H3, bà H3 được cấp giấy chứng nhận ngày 08/6/2011.

- Ngày 07/9/2011 bà Nguyễn Thị Kim H3 chuyển nhượng cho ông Phan Long H chính lý mặt 3 giấy chứng nhận ngày 01/11/2013.

Tại Biên bản hòa giải ngày 11/9/2024 và tại phiên tòa, ông Võ Văn T thừa nhận có bán thửa đất số 333 nêu trên cho bà Nguyễn Thị K1 với giá 130.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, bà K1 đã trả cho ông được 270.000.000 đồng rồi, phần còn lại 120.000.000 đồng bà K1 chưa trả cho ông, nay ông đồng ý trả lại cho bà K1 số tiền 270.000.000 đồng để được nhận lại đất. Từ đó cho thấy trên thực tế, ông T đã bán đất cho bà K1 và đã nhận tiền từ bà K1. Vì vậy, việc ông Phan Long H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 333 là đúng quy định của pháp luật.

Vì thế, qua thừa nhận của ông Võ T đã bán đất cho bà Nguyễn Thị K1, nên Hội đồng xét xử không cần thiết phải đưa bà Nguyễn Thị K1 và bà Nguyễn Thị Kim H3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Cho nên, Hội đồng xét xử buộc ông Võ Văn T và các thành viên trong gia đình ông T trả lại thửa đất số 333, tờ bản đồ số 17, diện tích thực đo 3.153,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho ông Phan Long H, ông H được quyền kê khai đăng ký theo quy định.

[2] Về cây trồng: Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá cùng ngày 30/8/2023, thể hiện trên phần đất tranh chấp có một số cây trồng do ông Võ Văn T trồng, Hội đồng xét xử giải quyết như sau: Đối với các cây trồng khi ông T chuyển nhượng cho bà K1 thì Hội đồng xét xử không buộc ông H phải trả giá trị, bởi do cây trồng thuộc loại cây lâu năm và có tuổi đời cao là vật không thể di dời nên khi chuyển nhượng thì phải chuyển nhượng luôn cả phần cây trồng, nên giao toàn bộ số cây trồng đó cho ông H được quyền định đoạt và sử dụng.

Riêng các cây trồng từ sau khi chuyển nhượng cho bà K1, ông T tự ý trồng thêm và ông H không có ngăn cản nên phần này ông T và ông H đều có một phần lỗi. Do đó, mỗi người phải chịu 50% giá trị của các cây trồng.

Theo Biên bản định giá ngày 30/8/2023 và Biên bản ngày 13/11/2024 gồm có các cây trồng như sau:

- 40 cây cau 03 năm tuổi, giá 225.000đ/cây, thành tiền 9.000.000 đồng
- 50 cây hồng sâm 01 năm tuổi, giá 350.000đ/cây, thành tiền 17.500.000 đồng.
- 100 cây hạnh 01 năm tuổi, giá 130.000đ/cây, thành tiền 13.000.000 đồng.
- 09 cây dừa 12 năm tuổi, giá 1.310.000đ/cây, thành tiền 11.790.000 đồng

- 128 cây dứa 03 năm tuổi, giá 900.000đ/cây, thành tiền 115.200.000 đồng.
- 12 cây dứa 01 năm tuổi, giá 350.000đ/cây, thành tiền 4.200.000 đồng.
- 03 cây xoài 05 năm tuổi, giá 1.200.000đ/cây, thành tiền 3.600.000 đồng
- 05 cây xoài 06 năm tuổi, giá 2.000.000đ/cây, thành tiền 10.000.000 đồng.
- 20 cây xoài 01 năm tuổi, giá 350.000đ/cây, thành tiền 7.000.000 đồng.
- 01 cây mít 12 năm tuổi, giá 475.000đ/cây, thành tiền 475.000 đồng.
- 07 cây mít 05 năm tuổi, giá 820.000đ/cây, thành tiền 5.740.000 đồng.
- 02 cây điều 06 năm tuổi, giá 525.000đ/cây, thành tiền 1.050.000 đồng.
- 37 cây mận 05 năm tuổi, giá 420.000đ/cây, thành tiền 15.540.000 đồng.
- 13 cây mận 02 năm tuổi, giá 400.000đ/cây, thành tiền 5.200.000 đồng.
- 16 cây mận dưới 01 năm tuổi, giá 135.000đ/cây, thành tiền 2.160.000 đồng.
- 07 cây bưởi 03 năm tuổi, giá 1.980.000đ/cây, thành tiền 13.860.000 đồng
- 01 cây cóc 12 năm tuổi, giá 490.000đ/cây, thành tiền 490.000 đồng.

Tổng cộng giá trị cây trồng 223.050.000 đồng (Trừ 09 cây dứa 12 năm tuổi, 01 cây mít 12 năm tuổi và 01 cây cóc 12 năm tuổi ông H không phải trả giá trị).

Ông Võ Văn T phải chịu 50% giá trị cây trồng nêu trên nên buộc ông Phan Long H phải trả cho ông T số tiền giá trị cây trồng là 111.525.000 đồng.

Ngoài ra, trên đất còn một số cây trồng khác còn nhỏ, cây rau ngắn ngày và một số cây tạp khác, các bên đương sự không yêu cầu định giá.

Riêng cây mai vàng khoảng 100 cây do ông T tự ý trồng nên buộc ông Tư di D toàn bộ số cây mai này ra khỏi đất thuộc thửa số 333.

Giao cho ông Phan Long H được toàn quyền sử dụng số cây trồng, cây ngắn ngày và các cây tạp hiện có trên phần đất thuộc thửa số 333.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí khảo sát, đo đạc và định giá là 4.460.000 đồng. Buộc ông Võ Văn T phải nộp toàn bộ, nên buộc ông Võ Văn T trả lại cho lại cho ông Phan Long H số tiền 4.460.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Phan Long H phải nộp số tiền 5.576.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0001880, ngày 13/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, nên ông H phải nộp tiếp số tiền 5.276.000 đồng.

- Buộc ông Võ Văn T phải nộp số tiền 300.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; Điều 35, Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 234; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Các Điều 116; Điều 117; Điều 120; Điều 122; Điều 462 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Các 166; Điều 167; Điều 168; Điều 169 và Điều 170 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Long H

Buộc ông Võ Văn T cùng các thành viên trong gia đình giao trả lại thửa đất số 333, tờ bản đồ số 17, diện tích thực đo 3.153,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Phan Long H được quyền kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. (Kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 21/12/2023).

2. Về cây trồng:

- Buộc ông Phan Long H phải trả giá trị cây trồng cho ông Võ Văn T số tiền 111.525.000 đồng (Một trăm mười một triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

- Giao cho ông Phan Long H được quyền sử dụng toàn bộ số cây trồng, cây tạp và một số cây trồng khác hiện có trên thửa đất số 333.

- Ông Phan Long H không phải hỗ trợ chi phí di dời cây trồng là các cây mai ra khỏi thửa đất số 333.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi suất chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa hành án theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá: Buộc ông Võ Văn T phải nộp toàn bộ, nên buộc ông Võ Văn T trả lại cho ông Phan Long H số tiền 4.460.000 đồng (Bốn triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn đồng).

4. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc ông Phan Long H phải nộp số tiền 5.576.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0001880, ngày 13/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, nên ông H phải nộp số tiền 5.276.000 đồng (Năm triệu, hai trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

- Buộc ông Võ Văn T phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Trường hợp Bản án 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 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.

5. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các đương sự biết, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh VL: 01;
- VKSND TXBM: 01;
- Chi cục THADS TXBM: 01;
- Đương sự: 06;
- Lưu: 10.

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

**Nguyễn Khắc T**