

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THẠCH HÀ  
TỈNH HÀ TĨNH**

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

Bản án số: 02/2024/DSST

Ngày 10/12/2024

“*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH HÀ, TỈNH HÀ TĨNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Nhân;

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Bùi Bá Sơn và ông Lê Xuân Hường

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trang Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh.

**- Đại diện VKSND huyện Thạch Hà tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị T - Kiểm sát viên.

Vào lúc 08h, ngày 10/12/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 08/2024/TLST- DS, ngày 20/6/2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2024/QĐXX-ST, ngày 15 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn:* Anh Trần Văn H, sinh năm: 1969; Địa chỉ: thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh; Nghề nghiệp: Lao động tự do. (Vắng mặt)

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Chị Trần Thị Vân A; sinh năm 1998; Địa chỉ: thôn H, xã N, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 05/8/2024. (Có mặt)

\* *Bị đơn:* Anh Trần Văn L, sinh năm: 1978; Địa chỉ: thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh; Nghề nghiệp: Lao động tự do. (Có mặt).

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:* Bà Trần Thị Thu T1; sinh năm 1963; Địa chỉ: tổ dân phố E, phường B, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh; Nghề nghiệp: Hưu trí. Theo Giấy uỷ quyền ngày 11/11/2024. (Có mặt)

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

+ Chị Dương Thị C, sinh năm: 1972; Địa chỉ: thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh; Nghề nghiệp: Lao động tự do. (Có mặt)

+ Chị Dương Thị N, sinh năm 1986; Địa chỉ: thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh; Nghề nghiệp: Lao động tự do (Vắng mặt)

+ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. Do ông Nguyễn Ngọc T2 – Trưởng phòng TNMT huyện Thạch Hà và bà Phan Thị T3 – Chuyên viên phòng TNMT huyện T làm đại diện theo văn bản ủy quyền số 3356/GUQ-UBND, ngày 28/11/2024. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Ủy ban nhân dân xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. Do ông Bùi Công T4; Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã làm đại diện theo văn bản ủy quyền số 26/GUQ-UBND, ngày 09/12/2024. (Có mặt)

*\* Người làm chứng:*

1. Ông Trần T5, sinh năm: 1952; Địa chỉ: thôn K, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. (Có mặt)

4. Ông Trần Văn X, sinh năm: 1957; Địa chỉ: thôn K, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. (Có mặt)

3. Bà Trần Thị Đ; Địa chỉ: thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. (Có mặt)

4. Bà Trần Thị X1, sinh năm: 1959; Địa chỉ: thôn X, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. (Vắng mặt)

5. Bà Trần Thị B, sinh năm: 1966; Địa chỉ: Xóm T, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. (Có mặt)

6. Bà Trần Thị L1, sinh năm: 1972; Địa chỉ: thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. (Có mặt)

7. Ông Bùi Công T6; sinh năm 1953; Địa chỉ: Thôn X, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. (Có mặt)

8. Ông Hồ Sỹ P; sinh năm 1962; Địa chỉ: thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. (Vắng mặt)

9. Ông Dương Văn T7; sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn K, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. (Vắng mặt)

10. Ông Trần Hậu T8; sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. (Có mặt)

11. Ông Đào Công T9; sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. (Có mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 03/6/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn trình bày:*

Năm 1994 anh Trần Văn H kết hôn với chị Dương Thị C, đến năm 1998 thì được Ủy ban nhân dân huyện T cấp 01 thửa đất có diện tích 887,4m<sup>2</sup> tại xóm D, xã B

(nay là xã L), huyện T, tỉnh Hà Tĩnh theo quyết định số 187 QĐ/UB, ngày 18/11/1998 của UBND huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. Thửa đất được cấp thuộc thửa số 202, 203, 204, tờ bản đồ số 03, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở, 687,4m<sup>2</sup> đất vườn; thời hạn sử dụng ổn định lâu dài. Đến năm 1999 do kinh tế khó khăn, vợ chồng anh H vào Đồng Nai sinh sống, làm ăn nhưng vẫn để lại thửa đất trên, chưa chuyển nhượng cho ai. Đến năm 2006, anh Trần Văn L (em trai anh H) có điện thoại mượn thửa đất trên để làm ốt bán vật liệu xây dựng và được anh H đồng ý, nhưng giữa hai bên không làm giấy tờ gì. Từ năm 1999 đến năm 2013 anh H không về quê. Đến tháng 3/2013 gia đình anh H về quê thì thấy anh L đã xây dựng nhà kiên cố trên thửa đất. Anh H nhiều lần yêu cầu anh L di dời tài sản trên đất để trả lại đất cho gia đình anh H nhưng anh L không đồng ý. Liên quan đến văn bản họp gia đình thỏa thuận phân chia đất ngày 28/11/2014 do anh L xuất trình có xác nhận của UBND xã B (nay là xã L) anh H cho rằng là không đúng sự thật vì bản thân anh không được tham dự; chữ ký Trần Văn H trong biên bản là không phải chữ ký của anh; bà Trần Thị X1 (chị gái anh H, anh L) và ông Trần Hậu T8 cũng không tham dự cuộc họp nói trên. Nay anh H khởi kiện yêu cầu gia đình anh Trần Văn L di dời toàn bộ tài sản trên thửa đất và trả lại thửa đất nói trên cho gia đình anh Trần Văn H.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn cho rằng nếu phía bị đơn đồng ý trả lại đất thì phía nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền từ 100 đến 150 triệu đồng giá trị tài sản mà gia đình bị đơn đã xây dựng nên. Mâu thuẫn giữa hai anh em rất căng thẳng nên không thể chung sống cùng nhau trên cùng thửa đất. Nếu không thỏa thuận được thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

\* *Bị đơn anh Trần Văn L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị N trình bày:* không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì năm 1997 bố mẹ anh L tên là ông Trần T10 (mất năm 2018) và bà Hồ Thị N1 (mất năm 2005) có mua của UBND xã B một thửa đất với diện tích 887,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 102, 103, 104 tờ bản đồ số 03 xã B (nay là xã L) huyện T; mẹ anh L là người trả tiền cho xã. Đến ngày 18/11/1998 xét tờ trình của UBND xã B nên UBND huyện T đã có quyết định cấp đất cho cha mẹ ông nhưng đứng tên anh Trần Văn H. Tại thời điểm đó anh H không có mặt tại địa phương mà đã vào N làm ăn từ năm 1993. Sau một thời gian anh H không có ý định về quê sinh sống mà mong muốn được ở lại miền N định cư nên bố mẹ đã bán một nếp nhà lim chuẩn bị sẵn để làm nhà cho anh H với giá 7 triệu đồng, cùng với bản thân anh L bán một số tài sản khác được tổng số tiền 14 triệu đồng để mang vào cho anh H mua đất ở Đồng Nai với giá 13.700.000 đồng; sau đó anh H cùng vợ con làm nhà sinh sống ở Đồng Nai. Đến năm 2013 không hiểu lý do gì gia đình anh H lại trở về quê sinh sống và yêu cầu gia đình anh L phải trả lại thửa đất trên. Ngày 28/11/2014 ông Trần T10 cùng các thành viên trong gia đình gồm anh Trần T5, Trần Văn X, Trần Văn H, Trần Thị Đ, Trần Thị B, Trần Thị X1, Trần Thị L1, Trần Văn L với sự chứng kiến của xóm trường, bí thư chi bộ và đại diện chính quyền địa phương xã B. Tại cuộc họp này ông T10 khẳng định thửa đất được cấp

theo quyết định 187, ngày 18/11/1998 là đất của cha tôi; tại cuộc họp đã thống nhất chia thửa đất thành 2 phần, anh L được sử dụng phần đất có diện tích 380m<sup>2</sup>; anh H được sử dụng phần đất có diện tích 430m<sup>2</sup>. Từ năm 2007 gia đình anh L đã làm nhà kiên cố trên thửa đất và sinh sống từ đó đến nay. Năm 2013 gia đình anh H trở về quê và đòi chiếm luôn cả thửa đất. Anh L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh H và đề nghị Tòa án công nhận ranh giới sử dụng đất giữa gia đình anh và anh H theo biên bản họp gia đình ngày 28/11/2014. Anh L cho rằng khi anh về làm nhà sinh sống trên thửa đất thì đây là một thửa đất ruộng sâu, gia đình anh đã có công tôn tạo, quản lý, đắp đất cao, bằng phẳng như ngày hôm nay; giá trị công sức và tiền đất đắp cao như ngày hôm nay khoảng 110 triệu đồng; giá trị tài sản gồm nhà cửa, công trình phụ, công, mái che, nhà chăn nuôi mà gia đình anh L xây dựng lên khoảng 400 triệu đồng. Trong trường hợp anh H không đồng ý cho gia đình anh L ở trên thửa đất này thì anh H phải thanh toán cho vợ chồng anh L số tiền 500 triệu đồng để gia đình anh tạo lập chỗ ở mới; đồng thời anh H không được đòi hỏi quyền lợi phần thừa kế phần đất ông Trần T10 để lại ở vị trí đất khác.

- Tại phiên toà anh Trần Văn L đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho gia đình anh được tiếp tục sử dụng một phần đất đã xây dựng công trình kiên cố để làm nơi sinh sống vì hiện tại cả gia đình anh có 5 nhân khẩu gồm vợ chồng và 3 con còn nhỏ không có nơi ở nào khác.

\* *Những người làm chứng: ông Trần T5, ông Trần Văn X, bà Trần Thị L1, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị B (là anh chị em ruột của anh H, anh L) đều cho rằng mặc dù thửa đất được cấp mang tên Trần Văn H nhưng mọi thủ tục pháp lý, số tiền nộp cho nhà nước là của bố mẹ là ông Trần T10 và bà Hồ Thị N1 làm; thời điểm cấp đất, diện tích, ranh giới tứ cận như các bên trình bày là đúng. Các nhân chứng trên thừa nhận có cuộc họp gia đình ngày 28/11/2014 có sự chứng kiến của chính quyền địa phương và đã phân chia thửa đất thành hai phần cho anh H và anh L sử dụng, trong đó anh H được sử dụng 430m<sup>2</sup>, còn anh L được sử dụng 380 m<sup>2</sup>. Thửa đất tranh chấp trước đây là đất ruộng, vào năm 2007 khi vợ chồng anh L đến sinh sống đã tôn tạo thửa đất lên cao, xây nhà kiên cố như ngày hôm nay; đồng thời vợ chồng anh L có công chăm sóc, nuôi dưỡng ông Trần T10 nhiều năm; từ năm 2007 đến năm 2018 ông Trần T10 sống cùng vợ chồng anh L trên thửa đất này. Quan điểm của những người này là đề nghị Tòa án giải quyết phân chia thửa đất đang tranh chấp theo biên bản họp gia đình ngày 28/11/2014 và hiện trạng mà hai bên đã sử dụng.*

\* *Người làm chứng bà Trần Thị X1 (chị gái của anh H, anh L) trình bày: Nguồn gốc thửa đất được xã giao có thu tiền sử dụng đất; quá trình làm thủ tục xin đất, nguồn tiền nộp vào ngân sách xã là của ai thì bà X1 không rõ, nhưng đối tượng được xem xét cấp thửa đất trên là anh Trần Văn H vì thời điểm đó H mới lập gia đình chưa có đất ở. Do đó thửa đất trên về mặt pháp lý thuộc quyền sử dụng của Trần Văn H. Về biên bản họp gia đình thỏa thuận phân chia tài sản ngày 28/11/2014, thì bà X1 có tham gia nhưng không nhất trí và cũng không ký vào biên bản này. Chữ ký Trần*

Thị X1 trong biên bản này không phải là chữ ký của bà X1. Bà Xanh mong muốn hai anh em thỏa thuận chia đôi mỗi người một nửa như hiện trạng, trong trường hợp không thỏa thuận được thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

\* *Người làm chứng ông Dương Văn T7 (nguyên cán bộ địa chính xã B giai đoạn từ tháng 8/1998 đến tháng 4/2015) trình bày:* Liên quan đến hồ sơ cấp đất cho anh Trần Văn H là do cán bộ địa chính thời điểm đó là ông Bùi Công T6 làm nên cụ thể ai là người làm thủ tục xin cấp đất, ai là người nộp tiền thì ông T7 không rõ. Ông T7 chỉ nhận quyết định ở huyện sau đó về phát cho đối tượng được cấp đất, trong đó có anh Trần Văn H. Hồ sơ pháp lý liên quan đến thửa đất tranh chấp còn lưu ở xã hay không thì ông T7 không rõ. Về thời điểm phát sinh tranh chấp thì ông T7 cũng không nhớ chính xác thời điểm, nhưng khoảng năm 2007 thì anh L ra ở trên thửa đất đó nhưng không phát sinh tranh chấp gì; đến khoảng năm 2014 khi anh H từ miền N về thì xảy ra tranh chấp, anh H đòi lại đất; sau đó gia đình tự hòa giải với nhau và có ra nhờ ủy ban xã B làm trọng tài, lập biên bản về sự thống nhất giữa hai bên; lúc đó tôi là cán bộ địa chính nên có trực tiếp ra đo và có sự phân định ranh giới theo sự thỏa thuận của hai bên, cụ thể những ai có mặt tại buổi đo đất thì tôi không nhớ nhưng trong đó có ông T10, anh T11, anh H và anh L. Biên bản thỏa thuận phân chia đất ngày 28/11/2014 theo tôi nhớ là do tôi đánh máy và lập tại UBND xã và chữ viết Dương Văn T7 trên biên bản là chữ của tôi. Bản chất không phải xã ra chia đất mà theo sự thỏa thuận của hai bên nhờ xã ra xác nhận mốc giới và lập biên bản làm căn cứ. Lý do anh H phủ nhận chữ ký trong biên bản thì ông T7 không rõ, nhưng ông T7 cho rằng thời điểm đó anh H có mặt và được sự đồng ý của anh H thì xã mới lập biên bản thỏa thuận phân chia. Khi gia đình hợp thỏa thuận phân chia thì ông T7 không có mặt mà sau khi thỏa thuận được, gia đình có nhờ nên ông T7 đã trực tiếp đến dùng thước dây đo đất và lập biên bản theo sự thỏa thuận của các bên; việc các thành viên có trực tiếp ký vào biên bản hay không thì ông T7 cũng không rõ. Từ thời điểm lập biên bản đến tháng 4/2015 (khi ông T7 chuyển công tác) thì hai bên không xảy ra tranh chấp gì phải yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết.

\* *Người làm chứng ông Hồ Sỹ P (nguyên Phó Chủ tịch UBND xã B, huyện T) trình bày:* Ông P làm Phó chủ tịch xã B từ năm 2001 đến năm 2016 và làm chủ tịch từ năm 2016 đến tháng 01/2020 thì nghỉ hưu. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do ông Trần T10 làm thủ tục xin đất của xã có nộp tiền; có lẽ do tại thời điểm đó anh H mới lập gia đình chưa được cấp đất nên xã xem xét đề nghị cấp đất mang tên anh H; còn tiền đất nộp nhà nước của ai thì ông P không rõ; thủ tục pháp lý xin cấp đất là do ông Trần T10 làm. Về quy trình cấp đất thì thông thường đối với những gia đình có con mới lập gia đình chưa được cấp đất lần nào thì được xem xét cấp đất theo quy định. Trường hợp của gia đình ông Trần T10 cũng thuộc trường hợp như vậy, thời điểm đó anh H mới lập gia đình, chưa có đất nên ông Trần T10 đã làm đơn xin cấp đất và được xã xem xét đề nghị UBND huyện cấp đất mang tên anh Trần Văn H. Về

thời điểm phát sinh tranh chấp đất đai giữa anh H và anh L thì ông P cho rằng: khoảng năm 2014 thì gia đình ông T10 có nhờ xã phân chia thửa đất trên cho hai anh em H - L. Tại thời điểm đó ông P đang làm phó chủ tịch xã, việc phân chia đất do cán bộ địa chính Dương Văn T7 trực tiếp làm việc sau đó đưa văn bản phân chia đất về đề nghị lãnh đạo ủy ban ký xác nhận. Còn thực tế các thành phần có trực tiếp ký vào văn bản thỏa thuận phân chia đất hay không thì ông P không rõ. Tại thời điểm cấp đất đó là một thửa đất trống, ruộng sâu, sau này hai gia đình mới đắp đất tôn tạo và xây dựng các công trình như ngày hôm nay. Xác nhận tại văn bản họp gia đình phân chia đất đai ngày 28/11/2014 là chữ ký của ông P; còn việc anh H, bà X1 và những người khác có ký hay không thì ông P không biết vì tôi không trực tiếp xuống để phân chia đất đai.

\* Ông Bùi Công T6 (là cán bộ địa chính xã B tại thời điểm cấp đất) trình bày: Ông làm cán bộ địa chính của xã B từ năm 1993 đến tháng 8/1998. Là người trực tiếp làm hồ sơ cấp đất cho anh Trần Văn H. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do ông Trần T10 (bố đẻ anh H, anh L) là người trực tiếp làm hồ sơ và người nộp tiền để được cấp đất, còn đối tượng để xem xét cấp đất là anh Trần Văn H vì tại thời điểm đó anh H là công dân địa phương lập gia đình nhưng chưa có đất ở. Do thời điểm xem xét cấp đất thì anh H đang sinh sống và làm ăn ở M nên không thể ký hồ sơ làm thủ tục xin cấp đất nên ông Trần T10 đã đi làm hồ sơ cấp đất. Từ thời điểm anh H được cấp đất đến khi ông nghỉ hưu thì không có việc tranh chấp đất đai gì giữa hai anh em mà phải yêu cầu xã giải quyết.

\* Những người làm chứng ông Trần Hậu T8 và ông Trần Công T12 cũng không thừa nhận chữ viết, chữ ký của mình trong biên bản thỏa thuận phân chia đất ngày 28/11/2014. Ông Trần Hậu T8 cho rằng bản thân ông làm Bí thư chi bộ nhiều năm. Biên bản họp gia đình phân chia tài sản ngày 28/11/2014 bản thân ông không tham gia và không ký vào biên bản. Nếu giám định chữ ký của ông thì ông chịu trách nhiệm trước pháp luật.

\* Những người làm chứng ông Trần Văn X, ông Trần Văn Đ1, ông Dương Đình Q (là hàng xóm liền kề thửa đất tranh chấp) trình bày: Các hộ gia đình về sinh sống trên thửa đất liền kề gia đình anh H, anh L khoảng từ năm 1993 đến nay. Thời điểm các hộ gia đình liền kề về làm nhà sinh sống thì thửa đất tranh chấp giữa anh H, anh L chưa ai sinh sống, là thửa đất ruộng. Đến khoảng năm 2007 thì gia đình anh L đã về đắp đất, tôn tạo và làm nhà kiên cố như hiện nay; khi anh L về làm nhà sinh sống một thời gian thì ông Trần T10 cũng ra ở cùng với vợ chồng anh L. Đến khoảng năm 2013 thời điểm anh H từ M về địa phương sinh sống thì giữa hai anh em chưa có mâu thuẫn tranh chấp gì; sau đó gia đình anh H làm một căn nhà tạm bên cạnh nhà anh L và đến năm 2022 thì xây nhà lớn 2 tầng như hiện nay. Đến năm 2022 thì giữa hai anh em bắt đầu xảy ra tranh chấp đất đai. Nguyên nhân phát sinh tranh chấp, cuộc họp gia đình thỏa thuận phân chia đất vào năm 2014 cụ thể như thế nào thì những người hàng xóm không rõ. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là được xã giao có

thu tiền sử dụng đất, mang tên anh Trần Văn H, còn thực tế ai là người làm thủ tục và nộp tiền thì những người làm chứng trên đều không biết.

*\* Kết quả thu thập tài liệu chứng cứ tại UBND xã L, huyện T liên quan đến thửa đất tranh chấp.*

Tại văn bản số 134/UBND, ngày 18/10/2024 của UBND xã L cho biết: Về nguồn gốc và lịch sử, quá trình sử dụng thửa đất: Theo bản đồ 299 thửa đất tranh chấp thuộc thửa số 202, 203, 204 có diện tích 1.860m<sup>2</sup> do UBND xã B, huyện T quản lý. (Chưa giao cho ai sử dụng).

+ Đến năm 1998 thửa đất trên được UBND huyện T làm thủ tục cấp cho ông Trần Văn H một phần đất theo Quyết định số 187/QĐ-UBND, ngày 18/11/1998. Thửa đất được cấp cho ông H có số thửa 202, 203, 204, tờ bản đồ số 03, bản đồ 299, diện tích 887,4m<sup>2</sup>, thuộc thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. Tại thời điểm cấp đất ông Trần T10 (bố đẻ ông H) là người trực tiếp làm thủ tục đề nghị, lúc này ông Trần Văn H đang sống chung cùng cha, mẹ đẻ là ông Trần T10, bà Hồ Thị N1 và em trai là Trần Văn L.

+ Tại xã B (nay là xã L) không có bản đồ 371;

+ Theo Bản đồ đo đạc đất xã B năm 2008: thửa đất tranh chấp thuộc thửa số 689, tờ bản đồ số 07, diện tích: 885,8m<sup>2</sup> mang tên ông Trần Văn H.

+ Về quá trình sử dụng: Năm 2007 ông Trần Văn L là em trai ông Trần Văn H xây dựng nhà và sinh sống trên thửa đất này; Từ năm 2013 ông Trần Văn H cùng vợ và các con về làm nhà sinh sống và làm nhà kiên cố trên thửa đất này cho đến nay.

+ Về việc lưu trữ hồ sơ cấp đất cho ông Trần Văn H hiện tại UBND xã không còn lưu trữ hồ sơ cấp đất cho ông Trần Văn H đối với thửa đất trên.

+ Về quá trình phát sinh tranh chấp: Năm 2007 anh Trần Văn L là em trai của anh Trần Văn H xây dựng nhà và sinh sống trên thửa đất này, lúc đó ông Trần Văn H đang đi làm ăn xa; quá trình ông Trần Văn L ra thửa đất này làm nhà, sinh sống giữa ông Trần Văn L và ông Trần Văn H không phát sinh mâu thuẫn; năm 2013 ông Trần Văn H cùng vợ con về làm nhà trên một phần diện tích thửa đất này, UBND xã không nhận được bất kỳ kiến nghị, yêu cầu nào về giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Trần Văn H và ông Trần Văn L đối với thửa đất nói trên.

+ Sau khi các bên lập Văn bản thoả thuận phân chia tài sản (ngày 28/11/2014) đến năm 2022 UBND xã L không nhận được đơn kiến nghị của ông Trần Văn H đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai đối với thửa đất trên. Đến đầu năm 2023 UBND xã L chỉ nhận được đơn kiến nghị của ông Trần Văn L đề nghị hoà giải tranh chấp đất đai giữa ông Trần Văn H và ông Trần Văn L đối với thửa đất nói trên. Ngày 20/6/2023 UBND xã L mời ông Trần Văn L, ông Trần Văn H và các ông, bà Trần T5, Trần Văn X, Trần Thị X1, Trần Thị Đ, Trần Thị B, Trần Thị L1, chi uỷ, Ban cán sự thôn Đ tham dự buổi hoà giải tranh chấp giữa ông Trần Văn H và ông Trần Văn L, tại buổi hoà giải UBND xã L tiếp tục đưa ra quan điểm, định hướng cho các bên

thống nhất phân chia thửa đất trên như hiện trạng, theo đó: một phần diện tích 380m<sup>2</sup> sẽ giao cho ông Trần Văn L và một phần diện tích 430m<sup>2</sup> sẽ giao cho ông Trần Văn H, tuy nhiên ông Trần Văn H không đồng ý với phương án UBND xã đưa ra nên đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án.

+ Về văn bản thoả thuận phân chia tài sản được lập ngày 28/11/2014 thực chất là biên bản hoà giải giữa các bên, gia đình tự thoả thuận, nhờ cán bộ địa chính xã lập văn bản sau đó đến UBND xã ký đóng dấu, xác nhận; chữ ký trên văn bản phân chia có phải là của ông Trần Văn H và các thành viên khác trong gia đình ông Trần T10 hay không thì chính quyền địa phương không khẳng định được.

*\* Kết quả xác minh tại Văn phòng Đ2 chi nhánh T14 - L cung cấp như sau:*

Liên quan đến thửa đất tranh chấp qua rà soát tại Văn phòng không có hồ sơ lưu liên quan đến thửa đất tranh chấp, chỉ có bản đồ đo vẽ năm 2008 xã B (nay là xã L). Theo kết quả đo vẽ năm 2008 thửa đất tranh chấp thuộc thửa số 689, tờ bản đồ số 7, có diện tích 885.8m<sup>2</sup>; địa chỉ thửa đất: xã L, huyện T; Chủ sử dụng đất: Trần Văn H.

*\* Kết luận giám định số 1146/KL-KTHS, ngày 25/9/2024 của Phòng K Công an tỉnh H kết luận:*

- Chữ viết đề tên anh Trần Văn H dưới mục “Các thành viên nhất trí ký vào biên bản” trên mẫu cần giám định ký hiệu A (Biên bản họp gia đình về việc phân chia tài sản đề ngày 28/11/2014) so với chữ viết đề tên Trần Văn H trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1, M2, M3 không phải do cùng một người viết ra.

- Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đề tên Trần Văn H dưới mục “Các thành viên nhất trí ký vào biên bản” trên mẫu cần giám định ký hiệu A (Biên bản họp gia đình về việc phân chia tài sản đề ngày 28/11/2014) so với chữ ký đề tên Trần Văn H trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1, M2, M3 có phải do cùng một người ký ra hay không. (do khác dạng)

*\* Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:* ngày 11/10/2024 Tòa án nhân dân huyện Thạch Hà đã tổ chức việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn. Kết quả thẩm định như sau:

- Theo quyết định cấp đất số 187/QĐ-UBND, ngày 18/11/1998 thửa đất được cấp cho ông H có số thửa 202, 203, 204, tờ bản đồ số 03, bản đồ 299, diện tích 887,4m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 687,4m<sup>2</sup> đất vườn. Tuy nhiên, vì quyết định cấp đất tại thời điểm đó không có sơ đồ nhưng trên cơ sở độ dài, rộng các cạnh thể hiện trong quyết định cấp đất (Phía Bắc giáp vườn anh C1 dài 28,3m; phía Nam giáp hành lang Kênh N1 dài 33m; Phía Đông giáp đất anh X, chị D dài 36m; phía Tây giáp đường xóm dài 22,5m) thì cơ quan chuyên môn xác định thửa đất được cấp có diện tích theo định vị thực tế 861,8 m<sup>2</sup>. Tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất với diện tích nêu trên.

- Theo kết quả đo vẽ hiện trạng diện tích đất gia đình anh Trần Văn H và gia



đình anh Trần Văn L thực tế đang sử dụng có diện tích 971,6m<sup>2</sup>, trong đó có 861,8 m<sup>2</sup> được cấp theo quyết định cấp đất và 109,2 m<sup>2</sup> nằm ngoài quyết định cấp đất.

+ Phần đất gia đình anh Trần Văn L đang quản lý, sử dụng là: 506,2m<sup>2</sup>, trong đó phần đất nằm trong quyết định cấp đất là 406,2 m<sup>2</sup>; phần đất nằm ngoài quyết định cấp đất là 99,5m<sup>2</sup>.

+ Phần đất gia đình anh Trần Văn H1 đang quản lý, sử dụng là 465,4m<sup>2</sup>, trong đó phần đất nằm trong quyết định cấp đất là 455 m<sup>2</sup>; phần đất nằm ngoài quyết định cấp đất là: 10,4 m<sup>2</sup>.

- Quan điểm của UBND xã L, huyện T về sự chênh lệch diện tích giữa quyết định cấp đất là do quá trình tính toán về số học và cần xác định diện tích quyền sử dụng đất được cấp theo quyết định 187/QĐ-UBND, ngày 18/11/1998 là 861,8 m<sup>2</sup> (trên cơ sở định vị độ dài các cạnh); trong đó có 200 m<sup>2</sup> đất ở và 661,8 m<sup>2</sup> đất vườn. Đối với phần diện tích đất tăng thêm so với quyết định cấp đất chủ yếu thuộc hành lang đường; quá trình làm nhà gia đình anh L đã xây dựng công trình lên hành lang đường, diện tích đất vượt quá này thuộc quyền quản lý của UBND xã L, khi nào Nhà nước có kế hoạch mở rộng đường, địa phương sẽ yêu cầu tháo dỡ hoặc xem xét quyền lợi theo quy định của pháp luật đất đai.

\* Ý kiến của UBND huyện T tại văn bản số 3329/UBND-TNMT, ngày 27/11/2024 như sau:

- Về hồ sơ địa chính qua các thời kỳ: Theo hồ sơ đo đạc 299: Thửa đất tranh chấp thuộc một phần của thửa đất số 203, tờ bản đồ số 3, bản đồ đo đạc 299 xã B cũ. Hệ thống hồ sơ địa chính được lập theo chỉ thị 299 tại xã B không đầy đủ (chỉ có bản đồ, không có sổ mục kê, sổ 5b và đơn đăng ký); do đó, không có đủ thông tin để xác định chính xác chủ sử dụng đất, diện tích thửa đất.

- Theo hồ sơ đo đạc 2007: Thuộc thửa đất số 689, tờ bản đồ số 07, diện tích: 886,0m<sup>2</sup>; địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã B cũ (nay là xã L). Thửa đất đã được UBND huyện T giao đất tại Quyết định số 187 QĐ/UB ngày 18/11/998 với diện tích 887,4m<sup>2</sup>; trong đó, đất ở: 200m<sup>2</sup>; đất vườn: 687,4m<sup>2</sup>. Hiện không tìm thấy hồ sơ lưu trữ liên quan đến việc giao đất cho ông Trần Văn H tại Chi nhánh Văn phòng Đ2 - L.

- Về vấn đề liên quan đến sai khác giữa diện tích thửa đất tại Quyết định số 187 QĐ/UB ngày 18/11/1998 của UBND huyện T (887,4m<sup>2</sup>) và diện tích tính theo chiều dài các cạnh thể hiện trong Quyết định cấp đất (theo tòa án nhân dân huyện Thạch Hà xác định là 861,8m<sup>2</sup>). Đối với nội dung này, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thạch Hà làm rõ cơ sở để xác định diện tích thửa đất là 861,8m<sup>2</sup> theo chiều dài các cạnh thể hiện trong Quyết định giao đất số 187 QĐ/UB ngày 18/11/1998 của UBND huyện T.

- Đối với diện tích thực tế đang sử dụng tăng 109,8m<sup>2</sup> so với diện tích được giao theo Quyết định số 187 QĐ/UB ngày 18/11/1998 của UBND huyện T. Căn cứ Khoản 6, Điều 135, Luật Đất đai 2024: Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa

số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai 2024 mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất đã cấp thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc xác định chính xác diện tích tăng so với diện tích đã được giao, nguyên nhân của việc tăng diện tích và thời điểm sử dụng phần diện tích tăng, tình trạng ổn định về ranh giới sử dụng đất làm cơ sở cấp giấy chứng nhận QSD đất do Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã chủ trì xác định theo quy định tại khoản 1 và khoản 2, Điều 33, Nghị định số 101/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

\* *Về tài sản trên đất:* Trên thửa đất tranh chấp hiện tại gia đình anh Trần Văn L và anh Trần Văn H đã xây dựng nhà ở kiên cố và các công trình phụ trợ thành hai phần riêng biệt cụ thể như sau:

\* *Tài sản của gia đình anh Trần Văn L gồm:*

- 01 ngôi nhà cấp 4, xây bằng gạch táp lô, lợp ngói, đóng trần bằng gỗ xoan đậu (làm năm 2007), nền lát gạch hoa. Diện tích 61,4m<sup>2</sup>.

- Các công trình phụ trợ gồm: bếp xây bằng gạch táp lô, lợp ngói đỏ có diện tích 16,3m<sup>2</sup>.

- Nhà vệ sinh xây bằng gạch táp lô, đổ bằng có diện tích 10,1m<sup>2</sup>;

- Công xây bằng gạch táp loo, đổ bằng, lợp ngói có diện tích 5,9m<sup>2</sup> (trụ cao 1,4m, rộng 0,5m, dài 0,5m).

- Nhà có hai mái che: mái che thứ nhất xà gồ gỗ lợp tôn có diện tích 65,4m<sup>2</sup>; Mái che thứ hai có khung sắt lợp tôn có diện tích 47,7m<sup>2</sup>.

- Nhà tạm chăn nuôi: cột bê tông, xây gạch táp lô, lợp ngói có diện tích 54,6m<sup>2</sup>.

- Bể nước: Thể tích 4,95m<sup>3</sup>

\* *Tài sản của gia đình anh Trần Văn H xây dựng gồm 01 nhà hai tầng, có 05 phòng (01 phòng khách, 04 phòng ngủ)*

- Nhà bếp và công trình phụ trợ có tổng diện tích 124,3m<sup>2</sup>

- Mái che lợp tôn, khung sắt có diện tích: 165,1m<sup>2</sup>; phần mái tôn tiếp giáp phía sau nhà anh H có diện tích 74,7m<sup>2</sup>;

- Hàng rào kiên cố xây bao quanh nhà.

(Hiện trạng đất và tài sản trên đất có sơ đồ kèm theo)

\* *Về kết quả định giá tài sản:* Theo biên bản định giá tài sản ngày 11/10/2024

thì giá trị tài sản do gia đình anh Trần Văn L xây dựng gồm:

- Về đất: Tại buổi định giá các đương sự trong vụ án đã thỏa thuận giá đất ở là 2.700.000 đồng; giá đất vườn là 1.200.000 đồng.

- Về tài sản trên đất: Tổng giá trị tài sản gia đình anh Trần Văn L xây dựng trên đất là 213.708.925 đồng.

\* *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:*

- *Về tố tụng:* Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng; các nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo đúng quy định pháp luật. Các đương sự và những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS, không ai có ý kiến khiếu nại gì.

- *Về nội dung:* Qua nghiên cứu hồ sơ cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 164, 166, 168, 169, Điều 181 BLDS năm 2015; Điều 100, 166, 170, 203 Luật đất đai 2013 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn H, buộc anh Trần Văn L, anh Dương Thị N phải trả lại phần đất chưa xây dựng công trình kiên cố cho anh Trần Văn H, chị Dương Thị C được quản lý sử dụng là 670,9 m<sup>2</sup>; giao cho anh Trần Văn L, chị Dương Thị N được quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 190,8m<sup>2</sup> (trong đó 75 m<sup>2</sup> đất ở, 115,8 m<sup>2</sup> đất vườn) đã xây dựng công trình kiên cố, anh Trần Văn L, chị Dương Thị N phải trả lại cho anh Trần Văn H, chị Dương Thị C số tiền tương ứng giá trị diện tích đất 190,8m<sup>2</sup>. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thỏa thuận giá đất ở là 2.700.000 đồng; giá đất vườn là 1.200.000 đồng. Như vậy bị đơn ông Trần Văn L phải đưa lại giá trị tiền tương đương là (75m<sup>2</sup> x 2.700.000 đồng/m<sup>2</sup> = 202.500 000 đồng + 115,8 m<sup>2</sup> x 1.200.000 đồng/m<sup>2</sup> = 138.960.000 đồng), tổng giá trị tiền đất anh L được xem xét công nhận 341.460. 000 đồng. Xét thấy, công sức quản lý, tôn tạo, làm tăng giá trị đất của gia đình anh Trần Văn L mặc dù không có hoá đơn, chứng từ nhưng đúng thực tế, được nhiều người thừa nhận nên cần được xem xét, chấp nhận vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công sức tôn tạo của gia đình anh L trong khoảng 50% giá trị diện tích đất anh L, chị N được công nhận tương đương với số tiền là 170.730.000 đồng. Như vậy, anh Trần Văn L, chị Dương Thị N phải đưa lại cho anh Trần Văn H, chị Dương Thị C số tiền chênh lệch là: 170.730.000 đồng.

- *Về án phí:* Căn cứ khoản 4 Điều 147 BLTTDS năm 2015 Điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, Điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Buộc bị đơn anh Trần Văn L, chị Dương Thị N phải chịu 8.536.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh Trần Văn H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn anh Trần Văn H khởi kiện yêu cầu trả lại đất được cấp; Thửa đất tranh chấp thuộc thôn Đ, xã L, huyện T nên đây là quan hệ pháp luật về “*Tranh chấp đất đai*” theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] *Xem xét nguồn gốc thửa đất tranh chấp:* Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, các nhân chứng có liên quan và hồ sơ pháp lý lưu tại cơ quan quản lý đất đai các cấp có cơ sở xác định thửa đất tranh chấp được UBND huyện T cấp cho anh Trần Văn H theo quyết định số 187 QĐ/UB, ngày 18/11/1998. Thửa đất được cấp thuộc thửa số 203, 202, 204, tờ bản đồ số 03 (bản đồ 299) với diện tích 887 m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở, 687,4m<sup>2</sup> đất vườn; thời hạn sử dụng ổn định lâu dài. Bị đơn anh Trần Văn L cho rằng mặc dù thửa đất tranh chấp mang tên anh Trần Văn H nhưng thực tế nguồn tiền cũng như mọi thủ tục pháp lý là do ông Trần T10 (bố anh L) làm và bố mẹ đã đồng ý cho vợ chồng anh L ra ở trên thửa đất này nên anh L không đồng ý trả lại. Tuy nhiên, anh L không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho việc này. Quan điểm của chính quyền địa phương xã L cũng như ý kiến các nhân chứng như ông Hồ Sỹ P – nguyên Chủ tịch UBND xã; ông Bùi Công T6 - cán bộ địa chính xã giai đoạn 1993 - 1998 đều cho rằng quá trình làm các thủ tục đề nghị cấp đất do ông Trần T10 làm nhưng đối tượng để xem xét cấp đất là anh Trần Văn H vì lúc đó anh H là công dân có hộ khẩu tại địa phương, mới lập gia đình với chị Dương Thị C, chưa có đất ở. Mặt khác, theo bản đồ đo vẽ năm 2008 của xã B (nay là xã L) cũng thể hiện thửa đất tranh chấp thuộc thửa số 689, tờ bản đồ số 07, diện tích: 885,8 m<sup>2</sup> mang tên chủ sử dụng đất là Trần Văn H. Do đó, đủ căn cứ xác định quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất trên thuộc về vợ chồng anh Trần Văn H và chị Dương Thị C.

[3] *Về quá trình quản lý, sử dụng đối với thửa đất tranh chấp và tính hợp pháp của biên bản họp gia đình phân chia tài sản tranh chấp ngày 28/11/2014:*

Căn cứ vào lời khai bị đơn và những người làm chứng ông Trần Văn X, ông Trần T5, bà Trần Thị L1, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị B (là anh em ruột của nguyên đơn và bị đơn), ông Bùi Công T6 (nguyên cán bộ địa chính xã) và văn bản trả lời của UBND xã L, huyện T thì cụ Trần T10 (bố đẻ anh H, anh L) là người trực tiếp làm thủ tục đề nghị cấp đất cho anh Trần Văn H nhưng do tại thời điểm đó anh H đang đi làm ăn xa nên thửa đất chưa ai sử dụng. Đến năm 2006, được sự đồng ý của anh H, thì vợ chồng anh Trần Văn L đã ra sinh sống trên thửa đất này. Mặc dù anh H trình bày rằng chỉ cho anh L mượn đất để làm ột bán vật liệu xây dựng. Tuy nhiên, trên thực tế từ năm 2007 đến năm 2013 khi vợ chồng anh L ra làm nhà kiên cố trên thửa đất này nhưng hai bên không phát sinh mâu thuẫn, tranh chấp gì. Đến năm 2013, gia đình Hồ chuyển từ M về quê sinh sống và xây dựng nhà ở trên phần diện tích đất còn lại, sát

cạnh nhà anh L thì hai bên mới phát sinh mâu thuẫn, nhưng các bên cũng không có đơn khởi kiện hay yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án anh L cung cấp một biên bản họp gia đình ngày 28/11/2014 với nội dung ông Trần T10 cùng các thành viên trong gia đình gồm anh Trần T5, Trần Văn X, Trần Văn H, Trần Thị Đ, Trần Thị B, Trần Thị X1, Trần Thị L1, Trần Văn L với sự chứng kiến của Xóm trưởng, Bí thư chi bộ và đại diện chính quyền địa phương xã B. Tại cuộc họp các thành viên trong gia đình đã thống nhất chia thửa đất thành 2 phần, anh L được sử dụng phần đất có diện tích 380 m<sup>2</sup>; anh H được sử dụng phần đất có diện tích 430 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, anh Trần Văn H, bà Trần Thị X1 (chị gái anh H), ông Trần Hậu T8, ông Đào Công T9 đều không thừa nhận chữ ký của mình trong văn bản trên. Nguyên đơn đã yêu cầu giám định chữ lý và tại Kết luận giám định số 1146/KL-KTHS, ngày 25/9/2024 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh H cũng xác định không đủ cơ sở để kết luận chữ ký trong biên bản họp gia đình ngày 28/11/2014 là của anh Trần Văn H. Mặt khác, thửa đất tranh chấp là tài sản chung của anh Trần Văn H và chị Dương Thị C nhưng việc định đoạt tài sản không có sự tham gia của chị C, cũng như trình tự thủ tục không đảm bảo theo quy định của pháp luật đất đai. Do đó, có thể khẳng định văn bản thỏa thuận phân chia tài sản ngày 28/11/2014 không đủ căn cứ pháp lý để chuyển dịch quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn L.

[4] *Xem xét công sức quản lý, sử dụng, tôn tạo đất của bị đơn và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Về hồ sơ pháp lý như đã nêu trên, thửa đất tranh chấp được UBND huyện T, tỉnh Hà Tĩnh cấp quyền sử dụng đất mang tên chủ sử dụng là anh Trần Văn H, việc anh L làm nhà kiên cố trên thửa đất trên là không hợp pháp, không ngay tình. Tuy nhiên, xét về nguồn gốc hình thành thửa đất là do ông Trần T10 (bố của nguyên đơn và bị đơn) là người trực tiếp thực hiện các thủ tục pháp lý tại cơ quan có thẩm quyền đề nghị cấp đất cho anh Trần Văn H; mặc dù là chủ sử dụng đất nhưng từ khi được cấp đất (năm 1998) đến năm 2013 anh H sinh sống, làm ăn ở M, không trực tiếp thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa đất này, cũng như thực hiện các nghĩa vụ công dân nơi cư trú; quá trình vợ chồng anh L ra ở trên thửa đất này được sự đồng ý của anh H và có công chăm sóc, nuôi dưỡng bố đẻ là ông Trần T10 nhiều năm trước khi mất; trong một thời gian dài từ năm 2007 đến năm 2022 gia đình anh L làm nhà kiên cố với giá trị tài sản là 213.708.925 đồng nhưng anh H cũng không có ý kiến phản đối hay yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết, chỉ đến đầu năm 2023 hai bên mới phát sinh tranh chấp đề nghị UBND xã L hòa giải. Kết quả hoà giải tại chính địa phương không thành, anh H mới làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Mặt khác, theo trình bày của bị đơn cũng như nhiều nhân chứng liên quan cho biết khi được Nhà nước giao, thửa đất tranh chấp là ruộng sâu, trong quá trình về ở trên thửa đất này gia đình anh L đã có nhiều công sức bảo quản, tôn tạo như xây

hàng rào bao quanh, đồ khối lượng lớn đất mới được cao và bằng phẳng như ngày hôm nay; việc đắp đất diễn ra trong thời gian dài với giá trị tiền đất đắp khoảng hơn 100 triệu đồng. Xét thấy, công sức quản lý, tôn tạo, làm tăng giá trị đất của gia đình anh L mặc dù không có hoá đơn, chứng từ nhưng đúng thực tế, được nhiều người thừa nhận nên cần được xem xét, chấp nhận.

Tại phiên tòa anh L đề nghị được tiếp tục sử dụng phần đất mà gia đình anh đã xây dựng công trình kiên cố vì anh đã bỏ nhiều công sức, tiền của để hình thành nên khối tài sản này; đồng thời đây là chỗ ở duy nhất của cả gia đình (gồm vợ chồng và 3 con còn nhỏ), nếu phải trả lại đất thì gia đình anh sẽ gặp nhiều khó khăn. Các anh em ruột của nguyên đơn và bị đơn gồm ông Trần Văn X, ông Trần T5, bà Trần Thị L1, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị B đều cho rằng nguồn gốc để có được thửa đất là từ công sức của bố mẹ, anh L là con út trong gia đình, có công lớn trong việc chăm sóc nuôi dưỡng bố mẹ nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho vợ chồng anh L được tiếp tục sử dụng một phần đất để ổn định cuộc sống.

Đại diện chính quyền địa phương xã L đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án bảo đảm thấu tình, đạt lý trên cơ sở bảo đảm quyền lợi cũng như chỗ ở của các bên.

Trên cơ sở xem xét nguồn gốc hình thành, quá trình khai thác sử dụng và công sức quản lý, tôn tạo thửa đất tranh chấp, hiện trạng giá trị tài sản mà gia đình bị đơn đã xây dựng, Hội đồng xét xử thấy rằng cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn phần chưa xây dựng công trình kiên cố với diện tích là 215,9 m<sup>2</sup>. Đối với phần đất bị đơn đã xây dựng công trình kiên cố có diện tích 190,8m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 75m<sup>2</sup> và đất vườn là 115,8m<sup>2</sup> theo hạn mức tối thiểu được quy định tại quyết định số 26/QĐ-UBND, ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh H), tương ứng với số tiền là 341.460.000 đồng cần xem xét tiếp tục giao cho gia đình bị đơn được quyền sử dụng để đảm bảo giữ nguyên hiện trạng tài sản mà bị đơn đã xây dựng và chỗ ở cho gia đình bị đơn.

Đối với công sức bảo quản, tôn tạo và những đóng góp của bị đơn mặc dù không có tài liệu chứng cứ cụ thể nhưng được diễn ra trong thời gian dài và đúng thực tế nên cần xem xét ở mức tương đương với 50% giá trị tiền đất mà bị đơn được công nhận tiếp tục sử dụng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp. Sau khi trừ đi giá trị công sức bảo quản, tôn tạo thửa đất tranh chấp cần buộc anh Trần Văn L, chị Dương Thị N phải trả lại cho anh Trần Văn H, chị Dương Thị C 50% giá trị tiền đất còn lại, tương ứng số tiền 170.730.000 đồng. Sau khi buộc bị đơn phải trả lại phần đất chưa xây dựng công trình kiên cố thì tổng phần đất anh Trần Văn H, chị Dương Thị C được quyền sử dụng là 670,9 m<sup>2</sup>, trong đó có 125 m<sup>2</sup> đất ở và 545,9 đất vườn.

Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa việc công nhận cho gia đình bị đơn được quyền sử dụng phần đất đã xây dựng công trình kiên cố là phù hợp, đảm bảo hài hòa quyền lợi các bên, phù hợp với đạo lý và lẽ công bằng.

[5] *Đối với phần đất nằm ngoài quyết định cấp đất:*

Trong quá trình sử dụng đất, hai gia đình đã sử dụng phần đất tăng thêm so với quyết định cấp đất là 109,8 m<sup>2</sup>. Phần đất này chủ yếu thuộc hành lang giao thông nên thuộc quyền quản lý của cơ quan hành chính nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

[6] *Về án phí và các chi phí tố tụng khác:*

- *Về án phí:* Đây là vụ án về tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án phải xác định giá trị quyền sử dụng đất, giá trị tài sản trên đất; đồng thời buộc bị đơn phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất đã được công nhận sử dụng. Do đó, bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Đối với giá trị công sức đóng góp, bảo quản, tôn tạo đất của bị đơn được HĐXX chấp nhận nên không phải chịu án phí đối với khoản tiền này.

- *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và giám định chữ viết:* Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí giám định chữ viết theo quy định tại Điều 157, Điều 158, Điều 161, Điều 162, Điều 163, Điều 165, Điều 166 BLTTDS với tổng số tiền là: 5.040.000 đồng, trong đó chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 3.000.000 đồng, chi phí giám định là 2.040.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm nộp số tiền này nên cần buộc bị đơn anh Trần Văn L phải hoàn trả cho nguyên đơn anh Trần Văn H số tiền 5.040.000 đồng.

[7] *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

*Vì các lẽ trên:*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 158, Điều 161, Điều 165, Điều 166 BLTTDS; Điều 155, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 168, Điều 169, Điều 181 BLDS năm 2015; các Điều 100, Điều 170, Điều 179, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm b, khoản 1 Điều 24, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn H về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với anh Trần Văn L.

Buộc anh Trần Văn L và chị Dương Thị N phải tháo dỡ các tài sản (mái che, nhà chăn nuôi..) để trả lại cho anh Trần Văn H, chị Dương Thị C phần đất có diện tích 215,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 689, tờ bản đồ số 07, bản đồ đo vẽ năm 2008, tại thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. Vị trí phần đất buộc anh Trần Văn L, chị Dương Thị Ngọc T13 lại có ký hiệu S1 theo sơ đồ kèm theo bản án.

Tổng diện tích đất anh Trần Văn H và chị Dương Thị C được quyền quản lý, sử dụng là 670,9 m<sup>2</sup>, trong đó có 125 m<sup>2</sup> đất ở và 545,9 m<sup>2</sup> đất vườn, thuộc thửa số 689, tờ bản đồ số 07, bản đồ đo vẽ năm 2008 tại thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Công nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn L, chị Dương Thị N đối với phần đất có diện tích 190,8 m<sup>2</sup>, trong đó có 75 m<sup>2</sup> đất ở, 115,8 m<sup>2</sup> đất vườn, thuộc thửa số 689 tờ bản đồ số 07, bản đồ đo vẽ năm 2008, tại thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. Vị trí phần đất anh Trần Văn L, chị Dương Thị N được quyền quản lý, sử dụng có ký hiệu S2 theo sơ đồ kèm theo bản án.

Buộc anh Trần Văn L, chị Dương Thị N phải thanh toán cho anh Trần Văn H, chị Dương Thị C một phần giá trị tiền đất tương ứng với số tiền 170.730.000 đồng. (Một trăm bảy mươi triệu, bảy trăm ba mươi nghìn đồng)

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Về án phí: Anh Trần Văn L, chị Dương Thị N phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 8.536.500 đồng (Tám triệu, năm trăm ba sáu nghìn, năm trăm đồng). Trả lại cho anh Trần Văn H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010124, ngày 20/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh.

4. Về chi phí tố tụng khác: Buộc anh Trần Văn L, chị Dương Thị N phải hoàn trả cho anh Trần Văn H chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí giám định chữ viết với số tiền: 5.040000 đồng. (Năm triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng).

*Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; yêu cầu người phải thi hành án tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7 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.*

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Hà Tĩnh;

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



- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- VKSND huyện Thạch Hà;
- Chi cục THA Dân sự Thạch Hà;
- UBND huyện Thạch Hà;
- UBND xã Lưu Vĩnh Sơn;
- VP ĐKQSDĐ chi nhánh Thạch Hà – Lộc Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**Nguyễn Thành Nhân**