

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SA ĐÉC
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 05/2025/DS-ST
Ngày: 10/02/2025
V/v tranh chấp QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Minh
- Bà Cao Thị Diệu Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Kim Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 214/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 172/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Thu N, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số G N, Phường A, Quận D, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Cao Thanh T, Văn phòng L3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

Bị đơn: Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số C, khóm S, phường T, Tp., tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số C, khóm T, phường A, Tp., tỉnh Đ (Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 12/01/2023).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Huỳnh Thanh P, sinh năm 1985;

2. Chị Lê Thị Thanh H, sinh năm 1986;
3. Chị Huỳnh Thảo V, sinh năm 1996;
4. Chị Huỳnh Thị Diễm M, sinh năm 2004;
5. Ông Mai Ngọc T2, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: Số C, khóm S, phường T, Tp ., tỉnh Đ.

6. Anh Nguyễn Văn Trung T3, sinh năm 1991;

7. Chị Phan Thị Bích L1, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Nhà không số (cạnh số nhà C), khóm S, phường T, Tp ., tỉnh Đ.

8. Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thanh S, chức vụ: Phó Chủ tịch.

(Các đương sự: Bà N, bà L1, anh P và Luật sư Cao Thanh T có mặt tại phiên tòa; các đương sự: Anh T3, chị L1 và đại diện UBND thành phố S có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt không có đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu N trình bày:

Phần đất diện tích 989,5m² thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đ do bà Huỳnh Thị Thu N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp ngày 18/3/2008. Nguồn gốc đất của cha bà N là ông Huỳnh Văn T4 lập di chúc ngày 17/7/2007 để lại cho bà N được hưởng thừa kế.

Trước đây do điều kiện ở xa và do mối quan hệ trong dòng họ nên cha bà N có giao phần đất trên cho ông Huỳnh Văn T1 là cháu ruột quản lý, sử dụng, thời gian bà N không nhớ cụ thể, khi giao không có làm giấy tờ chỉ nói miệng để cho ông T1 vào trồng hoa kiểng, có thêm thu nhập và cũng đồng thời giữ đất giúp cho cha bà N (ông T4).

Thời gian đầu khi mới vào sử dụng đất, ông T1 chỉ cất nhà tạm bằng vật liệu thô sơ để ở giữ đất và chứa dụng cụ. Sau đó ông T1 mở rộng diện tích xây cất nhà ở cấp 4 kích thước ngang khoảng 8m x dài 21m nhưng không hỏi ý kiến của cha bà N. Riêng về phần bên cha bà N do ở xa, ít về thăm phần đất nên không biết việc ông T1 xây cất nhà mở rộng thành nhà cấp 4 như hiện nay.

Sau khi cha bà N chết (năm 2008), bà N mới phát hiện sự việc, bà N dự định gặp ông T1 để hai bên thỏa thuận giải quyết nhưng ông T1 đã có đơn tranh chấp với bà N, được UBND phường T hòa giải ngày 16/9/2022 nhưng không thành.

Nay bà Huỳnh Thị Thu N đồng ý cho ông T1 tiếp tục ở phần đất có căn nhà kiên cố của ông T1 thuộc các mốc: V-X-N-M4-M-K-I-P-Q-V có tổng diện tích 91,4m², theo sơ đồ đo đạc bổ sung và phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà N theo giá của Hội đồng định giá đã định. Toàn bộ phần diện tích còn lại 830,2m² bà N yêu cầu hộ ông T1 và người ở trên đất (anh T3, chị L1) phải tháo dỡ, di dời tài sản trả đất cho bà N được quyền sử dụng. Phần đất tọa lạc tại khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đ, hiện do bà Huỳnh Thị Thu N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N

không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn T1. Bà N đồng ý với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá. Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 20, tờ bản đồ số 26 bản chính hiện bà N đang giữ. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Huỳnh Văn T1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim L đại diện trình bày:

Phần đất ông T1 đang quản lý, sử dụng thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 26, diện tích 989,5m², tọa lạc tại khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đ có nguồn gốc của cụ Huỳnh Văn D và cụ Cao Thị H1 (chết cùng năm 1982) là ông bà ngoại của ông T1. Sau khi ông bà ngoại chết, đến năm 1994 thì ông Huỳnh Văn T4 (cậu ông T1) tự ý kê khai đứng tên các phần đất của ông bà ngoại ông T1 để lại gồm thửa 165, thửa 264, thửa 265, tổng diện tích 4.710m², tọa lạc tại phường T, thành phố S, tỉnh Đ. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T4 đã chuyển nhượng lại cho nhiều người. Phần đất còn lại hiện nay gồm: Thửa 20, tờ bản đồ số 26, diện tích 989,5m²; Thửa 189, tờ bản đồ số 40, diện tích 588,7m²; Thửa 32, tờ bản đồ số 26, diện tích 264,4m². Trong đó thửa 20, tờ bản đồ số 26, diện tích 989,5m² hiện đang tranh chấp là phần đất trước đây do mẹ ông T1 là bà Huỳnh Thị H2 quản lý, sử dụng từ trước năm 1975, lúc cụ D, cụ H1 còn sống.

Về mối quan hệ ông Huỳnh Văn T4 và mẹ ông T1 (bà Huỳnh Thị H2) là con của cụ D, cụ H1. Ông T4 sinh sống ở thành phố Hồ Chí Minh không trực tiếp quản lý, sử dụng đất nhưng đã kê khai, đăng ký đất vào năm 1994. Thời điểm ông T4 kê khai, đăng ký đất thì người đang sử dụng đất là ông T1. Khi ông T4 kê khai, đăng ký đứng tên và sau này bà N khai thừa kế thì ông T1 không biết vì nghĩ mẹ ông T1 đã ở trên đất từ khi ông bà ngoại còn sống; còn ông T4 đã có phần đất khác và đã chuyển nhượng cho người khác.

Sau khi mẹ ông T1 mất năm 1984 thì ông T1 tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp cho đến nay nhưng không có đi đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T1 không am hiểu pháp luật và không biết chữ.

Hiện nay trên phần đất thửa 20 có căn nhà của ông T1 đang ở xây cất năm 1984, đầu tiên là nhà bằng cây tạp ngang 8m dài 21m. Đến năm 2019 sửa chữa cất lại nhà cấp 4, kết cấu bê tông cốt thép và ngăn làm 2, mỗi bên ngang 4m x dài 21m. Đối với phần đất phía sau ông T1 trồng hoa kiểng và chôn cất mẹ và vợ ông T1. Ngoài ra, ông T1 còn có cho vợ chồng anh Nguyễn Văn Trung T3 và chị Phan Thị Bích L1 ở nhờ trên đất (có cất nhà tiền chế).

Theo đơn phản tố ông T1 yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N, công nhận cho ông T1 được đứng tên và được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất 20, tờ bản đồ 26. Nay ông T1 thay đổi yêu cầu phản tố, ông T1 đồng ý trả lại cho bà N phần đất trồng phía trước gồm Hình H1 + Hình H2 theo sơ đồ đo đạc bổ sung, thuộc các mốc: M1-M2-M2'-M13'-M13-M14-M1 có tổng diện tích 399,6m². Phần đất còn lại thuộc Hình H3, diện tích 522m² thuộc quyền sử dụng của ông T1.

Ông T1 không đồng ý với ý kiến của bà N cho ở tại vị trí có căn nhà của ông T1 gồm các mốc: V-X-N-M4-M-K-I-P-Q-V, diện tích 91,4m² và phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà N theo giá Hội đồng định giá.

Bên bị đơn đồng ý với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá. Ngoài ra, ông T1 không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Huỳnh Thanh P mỗi quan hệ là con ông T1, cư trú chung hộ ông T1, thống nhất ý kiến ông T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Lê Thị Thanh H, chị Huỳnh Thảo V, chị Huỳnh Thị Diễm M (là vợ, con anh P); ông Mai Ngọc T2 (em ông T1) là những người chung hộ với ông T1 không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn Trung T3 và chị Phan Thị Bích L1 có lời khai trình bày:

Anh T3, chị L1 là vợ chồng, phần đất anh chị đang ở hiện nay trước đây do bà nội là Hồ Thị Đình Ở, sau đó để lại cho cha mẹ anh T3 (ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị C) ở. Hiện bà nội và cha mẹ anh T3 đều đã chết nên vợ chồng anh T3, chị L1 tiếp tục ở. Theo anh T3 nghe nói lại trước đây để được ở cha mẹ anh có đưa cho ông T1 0,5 chỉ vàng 24k (không có giấy tờ), anh Tín C1 nghe nói lại chứ không có chứng cứ gì. Khi vào ở đầu tiên là cất nhà cây tạp, đến khoảng năm 2020 anh T3 mới cất lại nhà tiền chế ngang 4m x dài 9m như hiện nay. Hiện vợ chồng anh T3, chị L1 đang đi làm xa lâu lâu mới về nên căn nhà để trống. Trong vụ án này anh T3, chị L1 không có yêu cầu hay tranh chấp gì. Việc tranh chấp đất giữa bà N và ông T1 anh T3, chị L1 không biết đất của ai, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Trường hợp, Tòa án giải quyết buộc phải tháo dỡ căn nhà trả đất thì anh T3, chị L1 đồng ý và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Anh T3, chị L1 đồng ý với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá. Ngoài ra, anh T3, chị L1 không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố S có văn bản ý kiến:

1. UBND thị xã S (nay là thành phố S) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 165, tờ bản đồ số 1A; thửa đất số 264 và thửa đất số 265 cùng tờ bản đồ số 1, tổng diện tích là 4.710 m² cho ông Huỳnh Văn T4 ngày 26/7/1994, trên cơ sở: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất của ông Huỳnh Văn T4 được UBND phường T thuận cấp và các quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tiến hành đo đạc thực tế. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có phát sinh tranh chấp. Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp.

2. UBND thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 189, tờ bản đồ số 10, diện tích 781,9m²; thửa 20, tờ bản đồ 25, diện tích 1.024,8 m² và thửa đất số 32, tờ bản đồ số 26, diện tích 279,4m² cho hộ ông Huỳnh Văn T4 ngày 25/3/2004, trên cơ sở: Đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/3/2003 của ông Huỳnh Văn T4 được UBND phường T xác nhận đủ điều kiện cấp giấy ngày 07/5/2003 và các quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tiến hành đo đạc thực tế. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có phát sinh tranh chấp. Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp.

3. UBND thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 20, tờ bản đồ số 26, diện tích 989,5 m² cho Huỳnh Thị Thu N ngày 18/3/2008, trên cơ sở: Quyết định số 523/QĐ.UBND-NĐ ngày 18/3/2008 của UBND thị xã S về việc điều chỉnh diện tích đất và cho thừa kế quyền sử dụng đất; Đơn xin đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Thu N ngày 07/01/2008 được UBND phường T xác nhận ngày 28/01/2008; Đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất ngày 01/4/2008 của bà Huỳnh Thị Thu N; Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Thu N ngày 07/01/2008 được UBND phường T xác nhận ngày 28/01/2008; Đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Thu N ngày 01/4/2008; Bản di chúc ngày 17/7/2007 được UBND phường A, Quận D, thành phố H chứng thực số 03, quyền số DC/N2007.TP/CC-SCT/DCCT và các quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tiến hành đo đạc thực tế tại Biên bản xác định ranh đất, mốc giới thửa đất ngày 22/01/2008 của UBND phường T. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng không có phát sinh tranh chấp. Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp.

* Luật sư nguyên đơn phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát:

- Về tố tụng: Thống nhất về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX); việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Riêng người liên quan vắng mặt là chưa thực hiện đúng quy định của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc ông T1 trả bà N phần đất diện tích 469,3m² và công nhận cho ông T1 được sử dụng diện tích 452,3m², buộc ông T1 trả tiền giá trị đất cho bà N theo giá Hội đồng định giá đã định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, HĐXX xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Về việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Xét thấy Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã vắng mặt (anh T3, chị L1 và đại diện UBND thành phố S có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt không có đơn). Tại phiên tòa các đương sự có mặt đồng ý đề nghị Tòa án tiến hành xét xử. HĐXX căn cứ các điều 227, 228 BLTTDS tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án: Cả nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng phần đất tranh chấp thửa 20, tờ bản đồ số 26, diện tích 989,5m² (đo đạc thực tế 921,6m²) là thuộc quyền sử dụng của mình, đối với nguyên đơn bà N yêu cầu bị đơn ông T1 cùng những người trong hộ và người ở trên đất di dời tài sản trả đất cho bà N được quyền sử dụng; trong khi đó bị đơn ông T1 yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N để cấp lại cho ông T1 do phần đất tranh chấp bên ông T1 đang quản lý, sử dụng. Qua xem xét chứng cứ Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Tài sản tranh chấp là thửa 20, tờ bản đồ số 26, diện tích 989,5m² (đo đạc thực tế 921,6m²) hiện do bà Huỳnh Thị Thu N đứng tên quyền sử dụng đất, do UBND thị xã S cấp ngày 18/3/2008. Qua thu thập chứng cứ tất cả các đương sự đều xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Huỳnh Văn D (chết năm 1982) và cụ Cao Thị H1 (chết năm 1982) để lại. Về mối quan hệ cụ D, cụ H1 là cha mẹ của ông Huỳnh Văn T4 (cha bà N, ông T4 chết năm 2008) và bà Huỳnh Thị H2 (mẹ ông T1, bà H2 chết năm 1984). Như vậy, nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ D, cụ H1 mối quan hệ là ông, bà nội của bà N và là ông bà ngoại của ông T1; bà N và ông Triệu M1 quan hệ là anh em cô cậu ruột với nhau. Theo các đương sự trình bày cụ D, cụ H1 chết năm 1982, không có để lại di chúc, tài sản để lại gồm nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất đang tranh chấp (thửa 20, tờ bản đồ 26). Đây là tình tiết không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS.

[2.2] Quá trình sử dụng đất: Ngày 07/01/1992 ông T4 kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, nội dung khai nguồn gốc đất là đất hương quả của ông bà để lại. Ngày 26/7/1994 ông T4 được UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận QSDĐ gồm các thửa: thửa 165, tờ bản đồ 1A, diện tích 1.542m² (T); thửa 264, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.112m² (ĐM); thửa 265, tờ bản đồ số 1 diện tích 1.056m² (2L), tổng diện tích 4.710m². Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T4 chuyển nhượng đất cho nhiều người nên diện tích còn lại đến ngày 17/8/1995 là 1.965m².

Ngày 18/3/2003 ông T4 xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 25/3/2004 Hộ ông Huỳnh Văn T4 được UBND thị xã S cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ gồm các thửa: Thửa 189, tờ bản đồ số 10, diện tích 781,9m²; Thửa 20, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.024,8m²; Thửa 32, tờ bản đồ số 26, diện tích 279,4m². Tổng diện tích 2.086,1m². Ngày 12/11/2004 ông T4 chuyển nhượng diện tích 193,2m² cho Phạm Ngọc H3 nên diện tích còn lại 1.892,9m². Ngày 12/3/2008 cơ quan nhà nước có thẩm quyền đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nội dung cấp từ Hộ ông Huỳnh Văn T4 thành cấp cho cá nhân ông Huỳnh Văn T4.

Ngày 18/3/2008 cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh diện tích thửa 20 từ 1.024,8m² giảm còn 989,5m²; cùng ngày 18/3/2008 bà Huỳnh Thị Thu N được nhận thừa kế toàn bộ diện tích đất của ông Huỳnh Văn T4 chết để lại theo di chúc ngày 17/7/2007 ông Huỳnh Văn T4 lập có chứng thực của UBND phường A quận D thành phố H để lại di sản cho bà N được hưởng thừa kế, đồng thời bà N được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từng thửa theo bản đồ chính quy có tọa độ, gồm:

thửa 189, tờ bản sô số 10, diện tích 588,7m²; thửa 32, tờ bản đồ 26, diện tích 264,4m²; thửa 20, tờ bản đồ 26, diện tích 989,5m² (thửa đất tranh chấp). Theo hồ sơ cấp đất thể hiện các thửa đất của bà N đứng tên khi cấp đều có đo đạc thực tế. Như vậy, qua hồ sơ cấp đất cho ông T4 cho thấy phần đất tranh chấp chỉ là một phần trong nhiều thửa đất của ông T4 được cấp có nguồn gốc của cha mẹ để lại, sau đó ông T4 để thừa kế lại cho bà N.

Theo chứng cứ thể hiện thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn T4 và thủ tục nhận thừa kế của bà N thửa 20, tờ bản đồ 26 đều thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[3] Qua đó, xét yêu cầu của ông T1 trình bày đất tranh chấp do mẹ ông (bà H2) để lại cho ông, mặc dù không có chứng cứ nhưng thực tế bà H2 trước đây có sinh sống tại phần đất tranh chấp (thửa 20) trước khi ông T4 kê khai, nội dung này bà N cũng thừa nhận. Bởi vì tại phiên tòa theo bà N trình bày thì ông T4 đã đi S (Nay là thành phố H) sinh sống từ năm 1963. Ngoài ra, xét về mối quan hệ cả bà N và ông T1 đều là cháu của cụ D, cụ H1 (bà N cháu nội; ông T1 cháu ngoại). Nguồn gốc đất là của cụ D, cụ H1 để lại, không phải do ông T4 tạo lập; ông T4 cũng không có chứng cứ giấy tờ về việc được cha mẹ để lại thừa hưởng toàn bộ phần đất hương quả; từ khi được cấp đất ông T4 không trực tiếp quản lý, sử dụng đất mà do ông T1 quản lý, sử dụng; khi ông T4 kê khai đất năm 1992 thì ông T1 đang ở trên đất; quá trình ở trên đất ông T1 có công sức giữ gìn, tôn tạo phần đất. Ngoài ra, qua chứng cứ thấy rằng sau khi cụ D, cụ H1 chết, ông T4 kê khai đứng tên nhiều thửa đất, tổng diện tích 4.710m². Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T4 chuyển nhượng đất cho nhiều người nên diện tích còn lại đến ngày 17/8/1995 là 1.965m². Trong khi đó, bên bà H2 ngoài phần đất đang tranh chấp thì chưa được cha mẹ cho phần đất nào khác. Theo ông T1 trình bày do không am hiểu pháp luật nên không kê khai phần đất và khi ông T4 kê khai ông T1 không biết nên không có tranh chấp. Ngoài ra, khi ông T1 xây dựng nhà ở từ năm 1984 bằng cây tạp đến năm 2019 cất nhà kiên cố bên bà N cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì với ông T1. Từ đó, HĐXX xác định phần đất tranh chấp thửa 20, tờ bản đồ 26 có một phần thuộc quyền sử dụng của bà N và một phần thuộc quyền sử dụng của ông T1. Tại phiên tòa bà N cũng trình bày thừa nhận trong phần đất tranh chấp trước đây cha bà N có nói là đồng ý cho ông T1 ở một phần nhưng không tách giấy quyền sử dụng đất cho ông T1.

[4] Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên; HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông T1. Xét đối với ý kiến ông T1 chỉ đồng ý trả phần đất Hình H1 + Hình H2 có tổng diện tích 399,6m² cho bà N và yêu cầu được sử dụng phần đất Hình H3 diện tích 522m² là chưa phù hợp, bởi vì qua xem xét, thẩm định tại chỗ thấy rằng trên đất ngoài căn nhà ông T1 đang ở còn có căn nhà tiền chế của anh T3, chị L1 được ông T1 cho ở nhờ, qua làm việc anh T3, chị L1 đồng ý tháo dỡ nhà trả đất nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Anh T3, chị L1 không có yêu cầu gì trong vụ kiện nên không xem xét, trường

hợp có tranh chấp sẽ giải quyết trong vụ kiện khác. Do đó, đối với căn nhà anh T3, chị L1 buộc tháo dỡ để trả đất cho bà N sử dụng là đúng quy định pháp luật.

Qua đó, xét ý kiến bà N về việc chỉ cho ông T1 ở vị trí căn nhà của ông T1 diện tích 91,4m² và phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà N theo giá của Hội đồng định giá đã định. Toàn bộ phần diện tích còn lại bà N yêu cầu hộ ông T1 và người ở trên đất (anh T3, chị L1) phải tháo dỡ, di dời tài sản trả đất cho bà N được quyền sử dụng. Hội đồng xét xử thấy rằng đối với phần đất phía sau, trên phần đất này có mồ mả của mẹ và vợ ông T1, có cây trồng gắn với sản xuất trồng hoa kiểng của hộ ông T1. Do đó, HĐXX công nhận cho ông T1 được quyền sử dụng và không phải trả tiền giá trị quyền sử dụng đất cho bà N như đã phân tích ở trên.

[5] Đối với bà N trình bày có làm giấy tay chuyển nhượng phần đất trồng phía trước cho ông Trần Văn G diện tích khoảng 400m², qua làm việc ông G cũng thừa nhận có sự việc trên, bà N và ông G xác định không có tranh chấp với nhau, ông G từ chối tham gia tố tụng nên Hội đồng xét xử không xem xét, trường hợp tranh chấp sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Điều 166 Luật đất đai 2013 quy định Quyền chung của người sử dụng đất:

“.....

5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.”

Điều 166 Bộ luật dân sự 2015 quy định Quyền đòi lại tài sản:

“1. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.”

[6] Tại phiên tòa, các bên đương sự khẳng định không ai cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm. Do vậy, HĐXX căn cứ tài liệu, chứng cứ đã thu thập, kết quả tranh tụng tại phiên tòa giải quyết tranh chấp.

[7] Từ những phân tích trên, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông T1. Buộc ông T1 cùng các thành viên trong hộ liên đới với anh T3, chị L1 tháo dỡ, di dời tài sản trên đất giao phần đất cho bà N được quyền quản lý, sử dụng thuộc một phần thửa 20, tờ bản đồ số 26, diện tích 469,3m² gồm các mốc M1 – M2 – M2’ – U – A’ – T – D – E – F – G – H – M13’ – M13 – M14 – M1 theo sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 24/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Công nhận cho ông T1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất thuộc một phần thửa 20, tờ bản đồ số 26, diện tích 452,3m² gồm các mốc U – A’ – T – D – E – F – G – H – M12 – M11 – M10 – M9 – M8 – M7 – M6 – M5 – M4 – M3 – U theo sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 24/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

[8] Đối với ý kiến phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn của luật sư chỉ có căn cứ chấp nhận một phần như Hội đồng xét xử đã phân tích.

[9] Do đó, đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án buộc ông T1 trả một phần đất cho bà N diện tích 469,3m² và công nhận cho ông T1 sử dụng một phần đất diện tích 452,3m² là có căn cứ, phù

hợp quy định pháp luật nên HĐXX chấp nhận. Về đề nghị buộc ông T1 trả tiền giá trị đất cho bà N đối với diện tích 452,3m² theo giá của hội đồng định giá là chưa phù hợp nên không chấp nhận.

[10] Đối với các đương sự anh T3, chị L1 không có yêu cầu gì trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp có tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

[11] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần; yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (DSST) theo quy định pháp luật. Tuy nhiên do bà N, ông T1 là người trên 60 tuổi có đơn miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho bà N, ông T1. Bà N, ông T1 mỗi người phải chịu 1/2 tiền chi phí xem xét, thẩm định, định giá theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 100, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thu N.
- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn T1.
- Buộc hộ ông Huỳnh Văn T1 gồm: ông Huỳnh Văn T1, anh Huỳnh Thanh P, chị Lê Thị Thanh H, chị Huỳnh Thảo V, chị Huỳnh Thị Diễm M, ông Mai Ngọc T2 liên đới với anh Nguyễn Văn Trung T3, chị Phan Thị Bích L1 tháo dỡ, di dời tài sản trên đất giao trả phần đất cho bà N được quyền quản lý, sử dụng thuộc một phần thửa 20, tờ bản đồ số 26, diện tích 469,3m² gồm các mốc M1 – M2 – M2' – U – A' – T – D – E – F – G – H – M13' – M13 – M14 – M1 theo sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 24/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, tọa lạc tại khóm S, phường T, Tp ., tỉnh Đ, hiện do bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Công nhận cho ông T1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất thuộc một phần thửa 20, tờ bản đồ số 26, diện tích 452,3m² gồm các mốc U – A' – T – D – E – F – G – H – M12 – M11 – M10 – M9 – M8 – M7 – M6 – M5 – M4 – M3 – U theo sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 24/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, tọa lạc tại khóm S, phường T, Tp ., tỉnh Đ, hiện do bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N số AL 374926 do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp cho bà Huỳnh Thị Thu N ngày 18/3/2008 để cơ quan thẩm quyền cấp lại quyền sử dụng đất cho bà N và ông T1 theo bản án đã tuyên.

Bà N có nghĩa vụ giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thi hành theo quy định của pháp luật. Trường hợp bà N không giao nộp, cơ quan thẩm quyền có quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

(Có biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2023 và sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 24/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S kèm theo)

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Huỳnh Thị Thu N và ông Huỳnh Văn T1 do là người trên 60 tuổi, thuộc trường hợp được miễn tiền án phí, có đơn xin miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu N nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0001159 ngày 22/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

- Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tổng cộng số tiền 4.005.000đ do bà N, ông T1 mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ tương ứng số tiền 2.002.500đ. Số tiền này nguyên đơn bà N đã nộp tạm ứng và chi xong, nên thu của ông T1 số tiền 2.002.500đ để trả lại cho bà N.

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 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, 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.

Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày hôm nay tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Luật sư;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Tòa án Tỉnh;
- Chi cục THADS TP Sa Đéc;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Trần Minh Trí

Thành viên HĐXX

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Hai Nguyễn văn M2

Trần Minh T5

Nơi nhận:

- Dương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Tòa án Tỉnh;
- Chi cục THADS TP Sa Đéc;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án;

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

Trần Minh Trí

