

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐÔNG HÒA
TỈNH PHÚ YÊN

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

Bản án số: 13/2025/DS-ST

Ngày: 14-4-2025

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp lối đi”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐÔNG HÒA, TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hữu Duyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Đăng Đúng.
- Ông Lê Thanh Khánh.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thanh Thái – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Thành Sơn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 14 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 117/2021/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2021, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp lối đi*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2023, các Quyết định tạm ngừng phiên tòa và Quyết định hoãn phiên tòa số: 11A/2025/QĐST-DS ngày 10/3/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Trương Văn V, sinh năm 1958; địa chỉ: thôn V, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Trương Thị Thu T, sinh năm 1972; địa chỉ: thôn V, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (văn bản ủy quyền ngày 12/3/2025). Có mặt.

2. Bị đơn: bà Trương Thị É, sinh năm 1978; địa chỉ: thôn V, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1950; địa chỉ: thôn V, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3.2. Ông Trương Trọng K, sinh năm 1958; địa chỉ: thôn V, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3.3. Ông Trương Trọng H, sinh năm 1956; địa chỉ: thôn Đ, xã H, thị xã Đ,

tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3.4. Bà Trương Thị T1, sinh năm 1960; địa chỉ: thôn V, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (chết – không có vợ con).

3.5. Ông Trương Trọng D, sinh năm 1961; địa chỉ: N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

3.6. Ông Trương Trọng D1, sinh năm 1962; địa chỉ: thôn V, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3.7. Ông Trương Trọng D2, sinh năm 1966; địa chỉ: thôn H, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3.8. Bà Trương Thị Ú, sinh năm 1967; địa chỉ: thôn X, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3.9. Ông Trương Trọng C, sinh năm 1969; địa chỉ: thôn V, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3.10 Bà Trương Thị L, sinh năm 1972; địa chỉ: thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3.11. Bà Trương Thị N, sinh năm 1955; địa chỉ: thôn V, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3.12. Bà Trương Thị S, sinh năm 1963; địa chỉ: thôn Q, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3.13. Ông Trương Vĩnh T2, sinh năm 1969; địa chỉ: thôn Q, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3.14. Bà Trương Thị Thu T, sinh năm 1972; địa chỉ: thôn V, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Bà N, bà S, ông T2 ủy quyền cho ông Trương Văn V tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 10/12/2020).

3.15. Ủy ban nhân dân xã H, thị xã Đ. Vắng mặt.

3.16. Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/10/2021, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên toà nguyên đơn ông Trương Văn V và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Nguyên gia đình ông nội của ông Trương Văn V là cụ Trương Trọng C1 (chết năm 1977) có để lại thửa đất thổ cư mang số hiệu 13, diện tích 03 sào 02 thước 06 tấc, được Chính phủ Trung kỳ Đại Nam cấp ngày 15/11/1936. Sau khi giải phóng gia đình nội ông từ P, huyện T, tỉnh Phú Khánh (nay là phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên) về lại thửa đất này để ở. Trước khi cụ Trương Trọng C1 chết đã phân chia thửa đất nêu trên cho cha mẹ ông là cụ Trương Vĩnh P (chết năm 1993), cụ Huỳnh Thị L1 (chết năm 2011) và vợ chồng chú thím của ông V là (cụ Trương G, cụ Nguyễn Thị M), có giới cận: phía Đông giáp đường bê tông; phía Tây giáp thửa của cụ Lê Thị D3, cụ Trương Trọng Đ1 (đã chết, là

cha mẹ của bà Trương Thị É); phía Nam giáp thửa đất ông Trương Văn M1; phía Bắc giáp đường bê tông. Theo đó, cha mẹ của ông được chia một phần gồm thửa 423, 01 thửa không rõ số và đường đi; chú thím của ông (cụ Trương G, cụ Nguyễn Thị M) được một phần gồm thửa 424 và một phần 425 (hiện nay do các ông Trương Minh V1, Trương Minh V2, bà Trương Thị N1 – con của cụ Trương G, Nguyễn Thị M ở, quản lý, sử dụng).

Cũng thời gian đó, gia đình vợ chồng cụ Trương Trọng Đ1, cụ Lê Thị D3 ở cạnh bên đã chiếm một phần thửa đất của gia đình ông thuộc một thửa 436 (1), diện tích lần chiếm hiện nay bà Trương Thị É đang ở, sử dụng theo bản vẽ hiện trạng là 240,1m², có giới cận: Đông giáp đường bê tông; Tây giáp thửa đất ông Trương Trọng D (con của cụ Trương Trọng Đ1, Lê Thị D3); phía Nam giáp đất Trương Văn M1; phía Bắc giáp thửa đất của ông (V) đang ở, sử dụng. Trước đây, thửa đất thổ cư giữa ông nội của ông (Trương Trọng C1) với gia đình bị đơn là chung một thửa đất do ông bà tổ tiên để lại một phần cho ông nội của ông (cụ Trương Trọng C1), một phần chia cho ông nội phía bị đơn (cụ Trương Trọng S1), mỗi bên có trích lục được chế độ cũ cấp rõ ràng.

Khi còn sống, từ năm 1975, cha của ông đã nhiều lần khiếu nại, nhờ các cấp chính quyền giải quyết nhưng không thành, năm 1991, cán bộ địa chính huyện T về giải quyết thì Trương Trọng Đ1 (cha bị đơn) chỉ chịu trả lại một phần đất đã chiếm từ giếng nước trở xuống đường đi nhưng cha của ông không đồng ý. Năm 1993 cha của ông qua đời vì bệnh nặng. Năm 2012, gia đình ông tiếp tục khiếu nại được chính quyền xã tổ chức hoà giải nhưng hoà giải không thành. Năm 2017, ông khởi kiện ra toà án nhưng vụ án kéo dài quá lâu không giải quyết nên ông rút đơn vụ án đình chỉ theo Quyết định số 48/2020/QĐST-ĐC ngày 07/7/2020, ông V có kháng cáo nhưng sau đó rút đơn kháng cáo và chấp nhận khởi kiện lại vụ án. Nay, ông V khởi kiện lại, yêu cầu toà án buộc bà Trương Thị É trả lại phần đất mà cha mẹ của bà É (cụ Trương Trọng Đ1, Lê Thị D3) đã lấn chiếm đất của gia đình ông, yêu cầu phần diện tích lối đi thuộc quyền sử dụng đất của gia đình ông.

Tại đơn trình bày ngày 28/6/2022, bị đơn bà Trương Thị É trình bày:

Gia đình bà Trương Thị É và gia đình ông Trương Văn V cùng chung ông cao tổ là cụ Trương Khắc T3, đất có nguồn gốc từ đời ông cố Trương Trọng C2, ông cố qua đời để lại cho ông nội của bà (cụ Trương Trọng S1), ông nội bà qua đời để lại cho cha bà (Trương Trọng Đ1), cha bà thừa kế đất ở này. Sau khi đất nước hoàn toàn giải phóng, gia đình bà trở về làng lo dọn dẹp để xây dựng lại nhà cửa để sinh sống, tiếp tục đăng ký ruộng đất cho nhà nước, tập trung lại để làm ăn tập thể hình thức tính công điểm.

Đến năm 1995, Nghị định 64 ban hành, diện tích ruộng cân đối với nhân khẩu từng hộ, đất ở chung bình quân từng hộ. Nếu đất ở thừa sẽ quy đổi theo tỷ lệ 1 : 3 để trừ phần diện tích đất ruộng hộ được chia còn bao nhiêu nhận bấy nhiêu. Cha bà (Trương Trọng Đ1) mất được 24 năm, mẹ bà (Lê Thị D3) cũng mất hơn 3 năm nay. Lúc mẹ bà còn sống, ông Trương Văn V có nộp đơn kiện ra toà án nói mẹ bà lấn đất. Nay, mẹ bà mất, ông V tiếp tục viết đơn kiện bà trả lại

đất. Bà không hiểu đất ông V ở đâu có, đất ông V mua hay nhà nước cấp mà yêu cầu bà phải trả lại đất là không đúng pháp luật.

Năm 2008, mẹ bà (Lê Thị D3) xây dựng ngôi nhà cho bà É ở vì bà bệnh tật, neo đơn, là con gái út ở cùng với mẹ Lê Thị D3, lo chăm sóc cho cụ D3 bị bệnh tai biến, được sự quan tâm của nhà nước bà được xét thuộc hộ nghèo. Bà đề nghị Toà án xác minh làm sáng tỏ nguồn gốc đất bà É đang ở đúng như lời bà trình bày. Đối với nhà đất bà É đang ở, quản lý, sử dụng đã được mẹ bà (cụ D3) cho bà ở, anh chị trong gia đình thống nhất không tranh chấp. Bà É đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Trương Thị N, bà Trương Thị S, ông Trương Vĩnh T2, bà Trương Thị Thu T: Bà T thống nhất lời trình bày, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các bà Trương Thị N, bà Trương Thị S, ông Trương Vĩnh T2, bà Trương Thị Thu T không tranh chấp về thừa kế đối thừa đất của cha mẹ (cụ Trương Vĩnh P, cụ Huỳnh Thị L1) để lại mà ông Trương Văn V khởi kiện, đề nghị Toà án giao phần đất đang tranh chấp cho ông V tiếp tục sử dụng để ông V thờ cúng ông bà.

Theo tài liệu có tại hồ sơ, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Trọng H, ông Trương Trọng D, bà Trương Thị U trình bày: thống nhất theo lời trình bày của bà Trương Thị É; các ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tranh chấp nhà đất với bà Trương Thị É đang sử dụng; các ông bà không yêu cầu toà án giải quyết di sản thừa kế của cha mẹ (ông Trương Trọng Đ1, bà Lê Thị D3) để lại theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Trương Thị Đ, ông Trương Trọng K, Trương Trọng D1, Trương Trọng D2, Trương Trọng C, bà Trương Thị L đã được toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại bản tự khai ngày 21/12/2021, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh V2, ông Trương Minh V1, bà Trương Thị N1 thống nhất trình bày: Nguyên trước đây, ông bà nội các ông bà là cụ Trương Trọng C1, cụ Nguyễn Thị M2 được chính quyền xưa (Trung kỳ Chính phủ tỉnh Phú Yên) cấp một thửa đất có số hiệu 13, diện tích 03 sào, 02 thước, 06 tấc theo Chứng thư cấp ngày 15/11/1936, tọa lạc tại thôn V, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên (nay là xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên).

Gia đình các ông bà đã sử dụng, xây nhà ở từ năm 1990 cho đến nay sau khi cha mẹ cụ Trương G, cụ Nguyễn Thị M cho lại, nhưng không biết lý do gì mà thửa đất của gia đình các ông bà được ông nội để lại cho cha mẹ các ông bà lại đứng tên gia đình ông Trương Trọng Đ1, bà Lê Thị D3. Gia đình ông bà đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã H nhưng cũng không giải quyết.

Tương tự, phần đất ông Trương Văn V cũng có nguồn gốc là của ông nội cụ Trương Trọng C1 để lại cho cha ông V (ông Trương Vĩnh P) cũng bị gia đình ông Trương Trọng Đ1, bà Lê Thị D3 đứng tên trong hồ sơ địa chính, phần đất đang tranh chấp hiện nay bà Trương Thị É sử dụng sau khi ông Đ1, bà D3 chết.

Ông Trương Vĩnh P đã khiếu nại nhiều lần đối với phần đất đang tranh chấp mà trước đây bà Lê Thị D3, ông Trương Trọng Đ1 đã lấn chiếm với diện tích khoảng 230m² (nay bà Trương Thị É quản lý, sử dụng) đến Hợp tác xã và Ủy ban nhân dân xã H từ năm 1975 nhưng chính quyền địa phương giải quyết không thành.

Trong lúc đất đang tranh chấp, gia đình bà Trương Thị É tự ý xây dựng nhà vào khoảng năm 2012 trên phần đất đang tranh chấp mà không bị chính quyền ngăn chặn mặc cho ông Trương Văn V có khiếu nại tranh chấp.

Các ông bà khẳng định thửa đất đang tranh chấp giữa Trương Văn V với Trương Thị É có nguồn gốc là của ông bà nội được chính quyền chế độ cũ cấp vào năm 1936 để lại cho bác Trương Vĩnh P, bị ông Trương Trọng Đ1 lấn chiếm sử dụng và nay là bà Trương Thị É tiếp tục sử dụng.

Ngày 03/4/2024, bà Trương Thị N1 rút lại yêu cầu khởi kiện (yêu cầu độc lập) đối với phần đất tại thửa 425, tờ bản đồ 15-D mà bà N1 đã xây nhà ở từ trước đến nay vì lý do UBND xã H đã xác nhận thửa đất 425 không phải của ông Trương Trọng Đ1. Việc ghi tên thửa 425, tờ bản đồ 15-D đứng tên Trương Trọng Đ1 là có sự nhầm lẫn (kèm theo Báo cáo số 62/BC-UBND ngày 27/3/2024 của UBND xã H), đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H: có đơn xin xét xử vắng mặt, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã Đ: có đơn xin xét xử vắng mặt, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa:

* Bà Trương Thị T - Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không tranh chấp đối với nhà gắn liền với đất bà Trương Thị É đang ở, chỉ yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Trương Thị É phải trả lại một phần diện tích đất là phần đất trống tính từ cạnh ngoài cái giếng của tộc họ ra đến đường bê tông theo bản vẽ hiện trạng Khu E Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 16-2022 ngày 26/5/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Đ mà Trương Trọng Đ1, Lê Thị D3 (cha mẹ bà É) đã lấn chiếm hiện nay bà É đang quản lý, sử dụng; đối với phần diện tích lối đi chung đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

* Đại diện viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo cho đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ

theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà Trương Thị É và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có lý do nên phải chịu hậu quả pháp lý theo luật định về sự vắng mặt của mình.

- Về nội dung vụ án: Ghi nhận sự tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tranh chấp đối với nhà gắn liền với đất mà bà Trương Thị É đang ở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Trương Văn V (đại diện gia đình) được quản lý, sử dụng diện tích đất 125,1m² thuộc một thửa đất số 436/1, tờ bản đồ 15-D, toạ lạc tại: thôn V, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, có vị trí tứ cận: phía Đông giáp đường bê tông, phía Tây giáp nhà đất bà Trương Thị É đang quản lý, sử dụng, phía Nam giáp nhà đất ông Trương Văn M1, phía Bắc đường đi chung (kèm theo Bản vẽ ký duyệt ngày 26/5/2022 và Bản vẽ được chỉnh lý ngày 11/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ); không chấp nhận việc yêu cầu công nhận lối đi thuộc quyền sử dụng riêng của nguyên đơn (phần diện tích ký hiệu F theo Bản vẽ ký duyệt ngày 26/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ, được chỉnh lý ngày 11/4/2025) vì là đường đi chung. Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự; Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn (ông Trương Văn V) khởi kiện yêu cầu bà Trương Thị É trả lại nhà đất tại một phần thửa đất số 436/1, tờ bản đồ 15-D, toạ lạc tại thôn V, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên và yêu cầu công nhận lối đi thuộc quyền quản lý, sử dụng riêng của gia đình ông V. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà Trương Thị É trả lại phần diện tích đất trống, không yêu cầu trả lại phần diện tích đất gắn liền với nhà hiện nay bà É đang ở, sử dụng; bà Trương Thị É không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp lối đi” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Đông Hoà.

[1.2] Bà Trương Thị N1 rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận một phần diện tích đất thuộc thửa 425, tờ bản đồ 15-D, toạ lạc tại thôn V, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên với bị đơn ông Trương Trọng Đ1, bà Lê Thị D3 là hoàn toàn tự nguyện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết, không xem xét.

[1.3] Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét giấy tờ về quyền sử dụng đất do nguyên đơn cung cấp đối chiếu với hồ sơ địa chính đối với các thửa đất các bên đang quản lý, sử dụng; và phần diện tích 240,1m² và lối đi đang tranh chấp, thấy rằng:

[2.1] Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng thửa đất theo Bản trích lục địa bộ do Sở Địa chính tỉnh P cấp ngày 15/11/1936 có diện tích 3 sào, 2 thước đứng tên cụ Trương Trọng C1 để lại chia cho Trương Vĩnh P (cha ông V, hiện ông V đang quản lý, sử dụng) và ông Trương G (hiện do ông Trương Minh V2, Trương Minh V1, bà Trương Thị N1 đang quản lý, sử dụng). Đây là một trong các loại giấy tờ về sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 (nay là điểm b khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024).

Tại Công văn số 486/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 10/5/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh P và Công văn số 137/TTLTLS-NV ngày 25/5/2023 của Trung tâm Lưu trữ Lịch sử tỉnh P không cung cấp được thông tin hệ số quy đổi từ sào, thước, tấc sang mét vuông (m²). Căn cứ tiêu mục 3.6 Mục 3 Phụ lục VI của Nghị định số 86/2012/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2012 của Chính phủ quy định: “1 sào Trung bộ = 499,95 m², 01 thước Trung bộ = 33,33 m²”, phù hợp với tập quán quy ước hệ số đo lường về diện tích của địa phương nên Hội đồng xét xử xác định quy đổi 03 sào 2 thước mà nguyên đơn cung cấp có diện tích tương đương là 1.566,51m².

[2.2] Hồ sơ địa chính do Ủy ban nhân dân xã H thể hiện: “Theo Sổ Mục kê quyền số 01 và Sổ Địa chính quyền số 04 lập năm 1998 thể hiện: thửa đất đang tranh chấp hiện nay bà Trương Thị É đang ở, sử dụng thuộc thửa 436/1, diện tích 240m², tờ bản đồ 15-D, loại đất vườn, do ông Trương Trọng Đ1, bà Lê Thị D3 đứng tên; thửa đất ông Trương Văn V đang quản lý, sử dụng thuộc thửa 423, diện tích 690m² do bà Huỳnh Thị L1 đứng tên và một phần thửa 425, diện tích 310m²; bà Trương Thị N1 và ông Trương Minh V2 đang quản lý thửa 424/1 và một phần thửa 425 do bà Nguyễn Thị M đứng tên; ông Trương Minh V1 đang quản lý thửa 424/2, diện tích 189,2m² do nhận chuyển nhượng từ hộ bà Mè Thị T4 đứng tên.

Theo bản đồ 299, tờ 3A (lập trước năm 1993) thì ông Trương Trọng Đ1 đứng tên thửa 559, diện tích 1.060m², loại đất thổ và thửa 544, diện tích 310m², loại đất thổ, tổng diện tích vườn thổ là 1.370m²; bà Mè Thị T4 đứng tên thửa 1114, diện tích 220m², loại đất thổ; bà Nguyễn Thị M đứng tên thửa 542, diện tích 470m², loại đất thổ; bà Huỳnh Thị L1 (mẹ ông Trương Văn V) đứng tên thửa 543, diện tích 860m². Theo đó, thửa 425, tờ bản đồ 15-D lập năm 1998, đứng tên ông Trương Trọng Đ1 hiện trạng do ông Trương Văn V, bà Trương Thị N1 quản lý, sử dụng. Việc thông tin hồ sơ địa chính lập năm 1998 đối với thửa 425 là có sự nhầm lẫn, không đúng theo hiện trạng sử dụng đất và không đúng theo Bản đồ 299; thửa đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa 559, tờ bản đồ 3A”. Ông Trương Trọng Đ1 đứng tên hồ sơ địa chính tại các thửa thửa 425, thửa 424/1 và thửa 424/2 nhưng các thửa đất này hiện do ông Trương Văn V (một

phần thửa 425); gia đình bà Trương Thị N1 (một phần thửa đất 425), ông Trương Minh V2 (thửa 424/1), Trương Minh V1 (thửa 424/2) đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng đã xây dựng nhà ở từ sau năm 1975 cho đến nay.

[2.3] Tại Biên bản xác minh ngày 19/7/2023, UBND xã H cung cấp: *“Phương án giao đất theo ND 64-CP tại xã H thì thôn V được cân đối 01 (một) khẩu được giao 445m² đất ruộng lúa (loại hai lúa), hệ số quy đổi đất vườn thổ sang đất hai tỉ lệ 03m² đất vườn bằng 01m² đất hai lúa. Hộ ông Trương Trọng Đ1 có 04 khẩu, gồm các thửa 1431/1, tờ bản đồ 15-D, diện tích 1.353m², loại đất 02 lúa; thửa 425, tờ bản đồ 15-D, diện tích 310m², loại đất vườn và thửa 436/1, tờ bản đồ 15-D, diện tích 1.172m² (gồm 200m² đất ở, 972m² đất vườn). Hộ bà Huỳnh Thị L1 06 khẩu, gồm các thửa 57, tờ bản đồ 15-D, diện tích 1.790m², loại đất 02 lúa; thửa 5861, tờ bản đồ 15-D, diện tích 621m², loại đất 02 lúa; thửa 423, tờ bản đồ 15-D, diện tích 690m² (gồm 200m² đất ở, 290m² đất vườn, 200m² quy hoạch thổ)”.*

Như vậy, tổng diện tích hộ ông Trương Trọng Đ1 có 04 khẩu được cân đối là 2.835m² (gồm 1.353m² đất 02 lúa; 1.482m² đất vườn thổ); tổng diện tích hộ Huỳnh Thị L1 có 06 khẩu được cân đối là 3.101m² (gồm 2.411m² đất hai lúa; 690m² đất vườn thổ). Chiếu theo phương án quy đổi thì hộ ông Đ1 được giao nhiều hơn hộ bà L1.

[2.4] Tại Công văn số 366 ngày 17/01/2025, UBND thị xã Đ trả lời: *“Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ không lưu trữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị L1 và không có phương án giao đất, hồ sơ giao đất theo Nghị định 64/CP đối với trường hợp bà Huỳnh Thị L1.”*

[3] Xét quá trình quản lý, sử dụng các thửa đất của các bên đang quản lý, sử dụng và phân đất tranh chấp đối chiếu hồ sơ địa chính, thấy rằng:

[3.1] Theo Bản vẽ hiện trạng thửa đất và lối đi đang tranh chấp được lập tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ, ông Trương Văn V đang quản lý, sử dụng diện tích 924,9m² (ký hiệu Khu A), ông Trương Minh V1 đang quản lý, sử dụng diện tích 189,2m² (ký hiệu Khu B), ông Trương Minh V2 đang quản lý, sử dụng diện tích 276,8m² (ký hiệu Khu C), bà Trương Thị N1 đang quản lý, sử dụng diện tích 153,2m² (ký hiệu Khu D). Trong đó, phần đất của ông V1, ông V2, bà N1 có nhận chuyển nhượng thửa đất của bà Mè Thị T4 đứng tên thửa 1114, diện tích 220m² theo tờ bản đồ 3-A, bản đồ 299. Như vậy, tổng diện tích ông V, ông V1, ông V2, bà N1 đang sử dụng sau khi trừ phần diện tích của bà Mè Thị T4 chuyển nhượng là 1.324,1m² (924,9m² + 189,2m² + 276,8m² + 153,2m² - 220m²) - giảm so với Bản Chứng thư trích lục địa bộ do Sở Địa chính tỉnh P cấp ngày 15/11/1936. Và ông Trương Trọng Đ1 đứng tên trong hồ sơ địa chính tại các thửa 425, thửa 424/1 và thửa 424/2 hiện do ông Trương Văn V; gia đình bà Trương Thị N1, ông Trương Minh V2, ông Trương Minh V1 đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng như đã nhận định tại mục [2.2] là có sự nhầm lẫn.

[3.2] Tại Biên bản họp nội bộ tộc họ Trương ngày 18/9/1990, ông Trương Trọng C3 (ngang vai cha, chú ông P và ông Đ1) *“Trước đây đất có trích lục nhưng không làm. Phần đất chia dưới giếng 01 mét (giếng của tộc Họ) cho ông*

P, trở lên cho ông Đ1. Lúc trước cửa ngõ đi xuống, trước ở dưới sau ở phía trên giao cho cha ông P, lúc đầu ở sau cất nhà ở cùng cho họ nên tu sửa giếng cho việc cùng giếng... Trên đây là ý kiến của họ tộc nhằm đưa ra hướng giải quyết ổn thoả đôi bên nhưng sự việc bất đồng”.

[3.3] UBND xã H cung cấp toàn bộ hồ sơ giải quyết khiếu nại của ông Trương Vĩnh P với ông Trương Trọng Đ1 tại Biên bản giải quyết việc tranh chấp đất vườn ở ngày 10/01/1992 thể hiện “2 (Hai) ý kiến trên (ý kiến của ông Trương Trọng P1, Trương Trọng Đ1), hội đồng đã phân tích giải thích việc đúng sai giữa 2 ông và cuối cùng đi đến nhất trí hướng giải quyết như sau: Toàn bộ diện tích 310m² để đảm bảo đôi bên được tiếp tục sử dụng, không bên nào bị thiệt thòi, đề nghị ½ giếng trở lên phía tây thuộc quyền sử dụng của ông Đ1 (vì liên cư, liên địa phía ông Đ1); ½ giếng trở xuống phía Đông thuộc quyền sử dụng của ông Trương Vĩnh P (vì liên cư liên địa phía ông P)”. Ông Đ1 không đồng ý và ông Đ1 đề nghị lên Ban quản lý ruộng đất huyện T giải quyết tiếp nhưng không có hồ sơ giải quyết của Ban quản lý ruộng đất huyện T.

[4] Từ phân tích mục [2] và mục [3], Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định hồ sơ địa chính các thửa đất ông Trương Trọng Đ1 (cha của bị đơn) đứng tên tại các thửa 425, thửa 424/1 và thửa 424/2 hiện do ông Trương Văn V, bà Trương Thị N1, ông Trương Minh V2, ông Trương Minh V1 đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng đã xây dựng nhà ở từ sau năm 1975 cho đến nay. UBND xã H xác nhận hồ sơ địa chính lập năm 1998 đối với thửa 425, thửa 424/1, thửa 424/2 là có sự nhầm lẫn, không đúng theo hiện trạng sử dụng đất và không đúng theo Bản đồ 299 là đúng với hiện trạng quá trình quản lý, sử dụng đất của các bên, phù hợp theo Mẫu trích đo chính lý bản đồ địa chính số 16-2022 ngày 26/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ. Do đó, không thể áp dụng khoản 5 Điều 26 Luật Đất đai năm 2013 để xem xét, giải quyết trong trường hợp này. Việc quy chủ tên người sử dụng đất ông Trương Trọng Đ1 trong hồ sơ địa chính là nhầm lẫn, sai so với hiện trạng mà các bên sử dụng đất trên thực tế.

[5] Xét nguồn gốc, quá trình sử dụng, giải quyết khiếu nại đối với phần diện tích 240,1m² và lối đi đang tranh chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[5.1] Lời khai của những người làm chứng ký đơn xác nhận do nguyên đơn cung cấp gồm: ông Trương Bá Đ2, bà Trương Thị D4, Trương Thị N1, ông Trương Minh V2 (những người bà con trong họ T5, có quan hệ bà con cùng với nguyên đơn và bị đơn) có lời khai xác nhận “*phần đất đang tranh chấp do bà Lê Thị D3, ông Trương Trọng Đ1 lấn chiếm sử dụng (nay bà Trương Thị É sử dụng)*”; và bà Trương Thị P2, ông Ngô Văn T6 có lời khai xác nhận “*Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông bà để lại cho ông Trương Vĩnh P (cha của nguyên đơn) và ông Trương G (cha của bà Trương Thị N1), ông Trương Trọng Đ1 (cha bị đơn) đã lấn chiếm đất của ông Trương Vĩnh P từ năm 1975*”. Tuy nhiên, lời khai của ông Trương Văn M1 – người ký xác nhận đơn do nguyên đơn cung cấp (người trong họ, Trương Văn V và Trương Thị É cùng gọi bằng Bác họ), giáp ranh thửa đất đang tranh chấp lại xác định “*ông Trương*

Trọng S1 (cha ông Trương Trọng Đ1, ông nội bà Trương Thị É) làm quan có xin đất của ông Trương Trọng C1 (ông nội của Trương Văn V) để tiện đi vào nhà vì 02 thửa đất của ông Trương Trọng S1 và ông Trương Trọng C1 giáp ranh nhau. Sau ngày giải phóng năm 1975, ông M1 về thôn V thì được biết ông Trương Trọng Đ1 khai phá thửa đất đang tranh chấp (hiện bà D3 ở) khi đó cây cối um tùm, ông Trương Vĩnh P có khiếu nại lên UBND xã H nhưng không hoà giải thành. Sau đó, ông Trương Văn V kế nghiệp ông Trương Vĩnh P đi thưa kiện. Từ khi ông M1 về ở, ông M1 biết gia đình ông Trương Trọng Đ1 sử dụng, canh tác trực tiếp thửa đất đang tranh chấp. Con đường đi vô nhà ông Trương Trọng Đ1 (hiện ông Trương Trọng D ở) có từ trước khi ông M1 về ở đây”. Như vậy, lời khai của những người làm chứng trong đơn xác nhận do nguyên đơn cung cấp là những người trong họ T5, có sự mâu thuẫn về quá trình sử dụng từ sau năm 1975, nhưng đều xác định thửa đất đang tranh chấp là của ông Trương Trọng C1 (ông nội của ông Trương Văn V) sử dụng từ trước năm 1975, như Bản trích lục địa bộ do Sở Địa chính tỉnh P cấp ngày 15/11/1936 mà nguyên đơn cung cấp.

[5.2] Biên bản giải quyết việc tranh chấp đất vườn ở ngày 10/01/1992 căn cứ theo hướng giải quyết đại diện tộc họ Trương ngày 18/9/1990. Khoản 1 và khoản 5 Điều 21 Luật Đất đai năm 1987 quy định: “*Các tranh chấp về quyền sử dụng đất đai do Ủy ban nhân nơi có đất đai bị tranh chấp giải quyết theo quy định dưới đây: 1- Ủy ban nhân dân xã, thị trấn giải quyết các tranh chấp đất đai giữa cá nhân với cá nhân; 5- Trong trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân đã giải quyết tranh chấp, đương sự có quyền khiếu nại lên cơ quan chính quyền cấp trên. Quyết định của chính quyền cấp trên trực tiếp có hiệu lực thi hành*”. Ông Đ1 không đồng ý Biên bản giải quyết việc tranh chấp đất vườn ở ngày 10/01/1992 và gia đình nguyên đơn tiếp tục khiếu nại về việc gia đình bị đơn cản trở quyền sử dụng đất, tranh chấp lối đi và khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng. Do đó, Biên bản giải quyết việc tranh chấp đất vườn ở ngày 10/01/1992 không thuộc trường hợp quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xác định nguồn gốc thửa đất các bên đang quản lý, sử dụng có chung nguồn gốc ông bà để lại, được phân chia làm 02 phần giáp ranh nhau cho ông nội của nguyên đơn và bị đơn vào năm 1936; các bên tranh chấp từ sau ngày giải phóng năm 1975 cho đến nay đối với phần diện tích 240,1m² và lối đi đang tranh chấp; hồ sơ địa chính quy chủ đang lưu trữ tại UBND xã H có sự nhầm lẫn, không đúng theo tờ Bản đồ 299 và không đúng với hiện trạng sử dụng đất mà các bên đang quản lý, sử dụng. Quá trình giải quyết bị đơn và những người có quyền lợi vãng mạng, không cung cấp tài liệu, chứng cứ để Hội đồng xét xử xem xét nên phải tự chịu hậu quả pháp lý theo luật định. Theo tờ bản đồ 299, phần lối đi đã được hình thành và các bên sử dụng từ trước năm 1990 cho đến nay như tại Biên bản họp nội bộ tộc họ T5 đã nêu nên không chấp nhận việc yêu cầu công nhận lối đi thuộc quyền sử dụng riêng của nguyên đơn (phần diện tích ký hiệu F theo Bản vẽ ký duyệt ngày 26/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ, được chỉnh lý ngày 11/4/2025). Đối với phần diện tích 240,1m² nguyên đơn đang tranh chấp

đã được Tộc họ Trương giải quyết vào ngày 18/9/1990 và hoà giải tại UBND xã H vào ngày 10/01/1992. Và tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích nhà 115m² mà bà Trương Thị É đang ở quản lý, sử dụng là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp đạo đức xã hội, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do đó, lời trình bày của nguyên đơn căn cứ theo Chứng thư Bản trích lục địa bộ do Sở Địa chính tỉnh P cấp ngày 15/11/1936 và hồ sơ địa chính không đúng với hiện trạng sử dụng đất, có sự nhầm lẫn, là có một phần căn cứ được chấp nhận. Ông Trương Văn V (đại diện gia đình) được quyền sử dụng, quản lý diện tích 125,1m² (một phần diện tích ký hiệu Khu E theo Bản vẽ ký duyệt ngày 26/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ, được chỉnh lý ngày 11/4/2025).

[7] Về tài sản, công trình trên đất: Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/01/2022 thể hiện trên một phần diện tích 125,1m² đang tranh chấp được giao cho ông Trương Văn V tồn tại một số cây trồng chuối, mía (cây hằng năm), các bên đương sự không có ý kiến, không tranh chấp, không yêu cầu định giá nên Hội đồng định giá không có cơ sở định giá để xem xét; cạnh phía Bắc trên phần diện tích 125,1m² (tính từ điểm 41 Khu E theo Bản vẽ ký duyệt ngày 26/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ) là hàng rào lưới B40 do ông Trương Văn V xây dựng, 02 ụ đất nổi –các đương sự đều thống nhất tại buổi xem xét, thẩm định là mộ gió (vô danh) không xác định được thân nhân. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn có hành vi cản trở, không chấp hành các quyết định của Toà án nên phải chịu hậu quả pháp lý theo quy định. Do đó, Hội đồng xét xử xác định trên phần diện tích 125,1m² không có tài sản của bị đơn hoặc của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét giải quyết.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: 10.000.000 đồng (chi phí 03 lần xem xét, thẩm định tại chỗ 8.200.000 đồng, chi phí định giá 1.800.000 đồng). Nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn cùng chịu mỗi bên 5.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp đủ nên bị đơn phải hoàn trả 5.000.000 đồng cho nguyên đơn.

[9] Về án phí:

Ông Trương Văn V thuộc đối tượng miễn án phí nên hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Bà Trương Thị N1 thuộc đối tượng miễn nộp tạm ứng án phí.

Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 147, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 26, Điều 100, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 (tương ứng nay là khoản 1 Điều 17, Điều 137, Điều 26 Luật Đất đai năm 2024); khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đơn yêu cầu độc lập theo Thông báo thụ lý số: 117/2024/TB-TLVA ngày 26 tháng 12 năm 2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Trương Thị N1 với bị đơn ông Trương Trọng Đ1, bà Lê Thị D3.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của nguyên đơn ông Trương Văn V, vì có căn cứ.

2.1. Ông Trương Văn V (đại diện gia đình) được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích 125,1m² thuộc một thửa đất số 436/1, tờ bản đồ 15-D, tọa lạc tại: thôn V, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, có vị trí tứ cận: phía Đông giáp đường bê tông, phía Tây giáp nhà đất bà Trương Thị É đang quản lý, sử dụng, phía Nam giáp nhà đất ông Trương Văn M1, phía Bắc đường đi chung (*kèm theo Bản vẽ ký duyệt ngày 26/5/2022 và Bản vẽ được chỉnh lý ngày 11/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ*).

2.2. Buộc bà Trương Thị É chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 125,1m² thuộc một thửa đất số 436/1, tờ bản đồ 15-D, tọa lạc tại: thôn V, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, có vị trí tứ cận: phía Đông giáp đường bê tông, phía Tây giáp nhà đất bà Trương Thị É đang quản lý, sử dụng, phía Nam giáp nhà đất ông Trương Văn M1, phía Bắc đường đi chung vì thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông Trương Vĩnh P do ông Trương Văn V đại diện.

2.3. Ông Trương Văn V (đại diện gia đình) được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp lối đi” của nguyên đơn ông Trương Văn V, vì không có căn cứ.

Phần diện tích 48,1m² (phần diện tích ký hiệu F theo Bản vẽ ký duyệt ngày 26/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ, được chỉnh lý ngày 11/4/2025) là đường đi chung.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: 10.000.000 đồng, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu 5.000.000 đồng; nguyên đơn đã nộp tạm ứng đủ nên buộc bà Trương Thị É phải hoàn trả lại số tiền 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) cho ông Trương Văn V.

5. Về án phí:

5.1. Bị đơn bà Trương Thị É phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Hoàn trả lại cho ông Trương Văn V số tiền 1.250.000đ (*Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí sơ thẩm số 0001632 ngày 01/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đông Hoà, tỉnh Phú Yên.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND Thị xã, Tỉnh;
- Chi cục THADS thị xã Đông Hoà;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Duyên

CÁC HỘI THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA