

Bản án số: 08/2025/DS-ST
Ngày: 07/8/2025
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất, tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Võ Thị Hiền.

2. Bà Huỳnh Thị Bích Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Hữu Lộc – Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long tham gia phiên
tòa:** Bà Dương Thy Trúc Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 70/2024/TLST- DS ngày 22 tháng 02 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2025/QĐXXST - DS ngày 11 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Thu V, sinh ngày 15/5/ 1965.

Địa chỉ: ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long. (Địa chỉ cũ: Số G, ấp B, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre)

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1973. (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, tỉnh Vĩnh Long. (Địa chỉ cũ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre)

- Bị đơn: 1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1956.

2. Ông Phạm Công V1, sinh năm 1983.

3. Ông Phạm Minh Q, sinh năm 1988.
4. Ông Phạm Công D1, sinh năm 1979.
5. Bà Phạm Thị Ngọc P, sinh năm 1977.
6. Anh Nguyễn Quốc K, sinh năm 2003.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long. (Địa chỉ cũ: Số G, ấp B, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre)

7. Bà Phạm Thị Ngọc H, sinh năm 1992.

Địa chỉ: 2 ấp T, xã B, thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ cũ: Số B, ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Hồ Thị Tuyết H1, sinh năm 1999. (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, tỉnh Vĩnh Long. (Địa chỉ cũ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

1. Ông Huỳnh Văn P1, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số F, khu phố F, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Huỳnh Bá L, sinh năm 1993.

3. Anh Huỳnh Bảo L1, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long. (Địa chỉ cũ: Số G, ấp B, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre)

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1973. (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, tỉnh Vĩnh Long. (Địa chỉ cũ: Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Tấn Đ – Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu V trình bày:

Thửa đất số 414, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.847m², mục đích sử dụng: 1547m² LN + 300m² T, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre do bà Phạm Thị Thu V đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành P 454184, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 01166 QSDĐ/977/2000/QĐ-UBH được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 18/12/2000. Theo hồ sơ địa chính năm 2014, thửa đất này là thửa

487, tờ bản đồ số 06. Nguồn gốc thửa đất trên do bà ngoại của nguyên đơn là bà Bùi Thị N cho nguyên đơn canh tác và quản lý sử dụng từ trước năm 2000 cho đến nay. Trước đây (không nhớ thời gian chính xác) bà N có đồng ý để cho anh ruột nguyên đơn là ông Phạm Văn H2 được cất nhà ở tạm trên phần đất có chiều ngang khoảng 7,5m, chiều dài khoảng 10m, diện tích khoảng 75m² thuộc một phần thửa 414 (viết tắt là thửa 1/414), tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre với yêu cầu là chỉ được cất nhà ở đúng với diện tích nêu trên cho đến khi bà V cần sử dụng thì phải hoàn trả lại cho bà V. Ban đầu là nhà lá, sau ông H2 xây cất nhà tường. Thời gian đầu ông H2 cùng các thành viên khác trong gia đình gồm: bà D, bà P, ông D1, ông V1, ông Q, chị H và cháu K cùng ở chung trong căn nhà mà bà Bùi Thị N đã cho ông H2 cất ở nhờ trước đó. Thời gian sau thì bà Phạm Thị Ngọc P (con của ông H2) có đến hỏi bà V xin cất căn nhà tạm bên cạnh căn nhà của ông H2 có chiều ngang khoảng 4m, chiều dài khoảng 8m, diện tích 41.6m² thuộc thửa 1/414, tờ bản đồ số 02. Trong thời gian này phía gia đình ông H2 có thỏa thuận với bà V để mua thêm một phần đất cạnh nền nhà nêu trên của bà P nhưng gia đình ông H2 cứ hứa hẹn từ lần này đến lần khác vẫn không đưa tiền cho bà V. Sau đó, gia đình ông H2 tiếp tục xây dựng thêm phần nhà dưới, nhà tắm, chuồng bò, chuồng gà thuộc thửa 1/414, tờ bản đồ số 2 mà không được sự đồng ý của bà V. Bà V đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông H2 không được lấn chiếm đất tiếp nhưng gia đình ông H2 cố tình không thực hiện. Đến năm 2023 ông Phạm Văn H2 chết. Sau khi ông H2 chết thì gia đình ông H2 cũng không trả tiền đất như thỏa thuận cho bà V mà lại tiếp tục chôn cất và xây dựng mộ của ông H2 trên thửa 1/414, tờ bản đồ số 02. Vì vậy bà V có làm đơn yêu cầu giải quyết gửi đến Ủy ban nhân dân xã A và hai bên được mời hòa giải nhưng phía gia đình bà D không đến.

Do đó, bà V yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Nguyễn Thị D, bà Phạm Thị Ngọc P, ông Phạm Công D1, ông Phạm Công V1, ông Phạm Minh Q, bà Phạm Thị Ngọc H và Nguyễn Quốc K có nghĩa vụ giao trả cho bà V phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 844,4m² thuộc phần số (2) + (3) + (4-1) Hòa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể:

1. Bà V yêu cầu bà Nguyễn Thị D cùng các bị đơn còn lại trả cho bà V giá trị bằng tiền đối với phần đất có diện tích 554,4m² (thuộc phần số (3) + (4-1) của hòa đồ hiện trạng đất tranh chấp ngày 04/4/2025) theo giá trị của Hội đồng định giá là 500.000 đồng/m² đất CLN, thành tiền là 277.200.000 đồng.

2. Bà V yêu cầu bà Nguyễn Thị D cùng các bị đơn còn lại di dời toàn bộ tài sản có trên đất để giao trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 290m² (thuộc phần (2) của hòa đồ hiện trạng đất tranh chấp ngày 04/5/2025).

3. Đối với diện tích 45,5m² (phần (4-2) của họa đồ hiện trạng đất tranh chấp ngày 04/5/2025) thì bà V đồng ý dùng làm lối đi chung cho bà V và bị đơn.

Bà V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý sử dụng họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 10/7/2024 và 04/4/2025 và kết quả định giá ngày 10/01/2025 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị Hồ Thị Tuyết H1 – Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn trình bày:

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi các lý do sau:

Ông Phạm Văn H2 (chồng bà D) là anh ruột của bà Phạm Thị Thu V. Năm 1994, bà ngoại chồng của bà D là bà Bùi Thị N tặng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị D và ông Phạm Văn H2 phần đất thuộc thửa 1/414, tờ bản đồ số 2 (theo hồ sơ địa chính năm 2014, thửa đất này là thửa 487, tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long). Phần đất bà D, ông H2 được bà N tặng cho thuộc phần (2), (3), (4-1) tổng diện tích 844,4m² của Họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đất đai huyện B. Trên phần đất nêu trên, vợ chồng bà D có xây dựng nhà ở kiên cố trên đất, xây dựng chuồng bò, chuồng gà... và quản lý, sử dụng ổn định, không có ai ngăn cản hay tranh chấp. Thời điểm bà N tặng cho bà D và ông H2 phần đất nêu trên thì mẹ chồng bà D là bà Nguyễn Thị C và tất cả các thành viên trong gia đình đều biết, thống nhất và đồng ý. Năm 2003, bà N chết và tiếp tục để phần đất nêu trên cho vợ chồng bà D tiếp tục sinh sống và quản lý, sử dụng ổn định đến nay. Năm 2013, vợ chồng bà D có cho con gái ruột là bà Phạm Thị Ngọc P một phần đất bên cạnh ngôi nhà của bà D để xây cất ngôi nhà tình thương. Thời điểm xây dựng nhà tình thương cũng không có bất kỳ ai ngăn cản hay tranh chấp. Ngôi nhà của bà P có diện tích qua đo đạc thực tế là 41.6m².

Gia đình bà D không biết việc bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 414, tờ bản đồ số 02 và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là trái quy định của pháp luật. Trên thực tế, từ trước đến nay phần đất thuộc thửa đất số 414, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre do vợ chồng bà D quản lý, sử dụng và bà V không có quản lý, sử dụng đất ngày nào. Gia đình bà D đã cải tạo xây dựng nhà trên đất trong một thời gian dài, xuyên suốt mà bà V chưa từng tranh chấp hay khiếu nại nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là không đúng đối tượng sử dụng đất thực tế. Bên cạnh đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 10/11/2000 giữa bà N (Bên chuyển nhượng) và bà V cùng chồng là ông Huỳnh Văn P1 (Bên nhận chuyển nhượng) được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 10/11/2000 là không đúng với hiện trạng sử dụng đất, không đúng quy định của pháp luật vì thời điểm này vợ chồng bà D và các con đã xây dựng nhà trên phần đất này và quản lý, sử dụng ổn định,

không có bất kỳ ai ngăn cản hay tranh chấp, nhưng khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên dẫn đến việc bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoàn toàn không có văn bản nào thể hiện ý kiến của gia đình bà D là người quản lý, sử dụng và sinh sống ổn định trên đất. Hơn nữa, thời điểm này bà N đã rất yếu không đủ điều kiện để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chữ viết “Bùi T. N1” cũng không phải chữ viết của bà N1 nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh cho việc này. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thể hiện về giá trị chuyển nhượng. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không hợp lệ, không đúng hình thức theo quy định của pháp luật về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giá trị chuyển nhượng là điều khoản bắt buộc của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Hợp đồng nêu trên lại không thể hiện, không đúng hiện trạng sử dụng đất dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho hộ gia đình bà V là không đúng quy định của pháp luật.

Nay bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trên thực tế, phần đất đang tranh chấp thuộc sở hữu của vợ chồng bà D. Ông H2 cùng bà D và các con đã xây dựng nhà, quản lý, sử dụng phần đất nêu trên lâu dài, xuyên suốt đến nay đã hơn 30 năm đồng thời nhà và các tài sản trên đất của bà D và gia đình bà D có trước khi bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà D có yêu cầu phản tố với yêu cầu giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị N với bà Phạm Thị Thu V, ông Huỳnh Văn P1 được lập và chứng thực ngày 10/11/2000 tại Ủy ban nhân dân xã A đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 487, tờ bản đồ số 06), diện tích 1847m², tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Đồng thời bà D yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 2, diện tích 1847m², tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre do Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp cho hộ gia đình bà Phạm Thị Thu V vào ngày 18/12/2000.

2. Tuyên phần đất có diện tích 844,4m² thuộc một phần của thửa đất số 414, tờ bản đồ số 2 (số liệu mới là thửa đất số 487, tờ bản đồ số 6), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (theo Hòa đồng hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/4/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B là các phần (2), (3), (4-1)) là của bà D.

Bị đơn đồng ý để phần (4-2) của Hòa đồng hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/4/2025 làm lối đi chung.

Đối với ngôi nhà được xây cất trên phần đất có diện tích 41,6m² của bà P, bà P không có yêu cầu gì đối với diện tích đất và ngôi nhà này do đất này là của bà D, ông H2 được bà N cho.

Bị đơn đồng ý sử dụng họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 10/7/2024 và ngày 04/4/2025 và kết quả định giá ngày 10/01/2025 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:*

- Về thủ tục: Kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử (HĐXX) nghị án: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tuân thủ đúng thao tác pháp lý quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự, như: Xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; đưa đầy đủ đương sự vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; các thủ tục tố tụng gửi đến đương sự (nhất là người liên quan) đầy đủ, kịp thời; lập hồ sơ giải quyết vụ án đúng quy định. Tổ chức công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng Điều 208 – 211 Bộ luật tố tụng dân sự. Trình tự tố tụng tại phiên tòa được tiến hành đầy đủ, đúng quy định. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định Điều 70, 71, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, vụ án đủ điều kiện đưa ra xét xử đúng theo Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị áp dụng Điều 117, 130, 131, 197, 199, 221, 459, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTV118QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu V. Buộc các bị đơn Nguyễn Thị D, Phạm Công V1, Phạm Minh Q, Phạm Công D1, Nguyễn Thị Ngọc P2, Nguyễn Quốc K, Phạm Thị Ngọc H phải di dời tài sản là chuồng bò (diện tích 101,7m²) trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 290m² thuộc một phần thửa 414, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long).

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn giá trị bằng tiền đối với phần đất có diện tích 554,4m² thuộc phần số (3) + (4-1) theo giá trị của Hội đồng định giá là 500.000 đồng/m² đất CLN x 554,4m², thành tiền 277.200.000 đồng.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị N với bà Phạm Thị Thu V, ông Huỳnh Văn P1 được lập và chứng thực ngày 10/11/2000 tại Ủy ban nhân dân xã A. Đề nghị Tòa án tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị N với bà Phạm Thị Thu V, ông Huỳnh Văn P1 được lập và chứng thực ngày 10/11/2000 tại Ủy ban nhân dân xã A vô hiệu đối với diện tích đất 554,4m² thuộc thửa 1/414, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 2, diện tích

1847m², tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre do Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp cho hộ gia đình bà Phạm Thị Thu V vào ngày 18/12/2000.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc xác định phần đất có diện tích 554,4m² thuộc thửa 1/414, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (theo Hòa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/4/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B là các phần (3), (4-1)) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị D. Bà Nguyễn Thị D có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 554,4m² thuộc thửa 1/414, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

+ Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P454181 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Thu V2 vào ngày 18/12/2000 từ diện tích 1847m² thành diện tích 1084,1m².

+ Tuyên phần đất có diện tích 45,5m² (phần (4-2) của hòa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/4/2025) được sử dụng dùng làm lối đi chung của nguyên đơn và bị đơn.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự nộp theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra công khai các chứng cứ tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nguồn gốc đất: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều trình bày thống nhất thửa đất 414, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là thửa 487, tờ bản đồ số 06) có nguồn gốc của bà Bùi Thị N. Bà N là bà ngoại của bà Phạm Thị Thu V và ông Phạm Văn H2 (chồng bà Nguyễn Thị D). Theo hồ sơ vụ án thể hiện bà Bùi Thị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 18/11/1997 và hiện bà Phạm Thị Thu V đang đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này, được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/12/2000. Theo nguyên đơn, thửa đất này nguyên đơn được bà Bùi Thị N cho vào năm 2000. Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất này do bà Bùi Thị N chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thu V vào ngày 10/11/2000.

[2] Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Theo kết quả xác minh tại địa phương có thể xác định gia đình ông Phạm Văn H2 (anh ruột bà V), bà Nguyễn Thị D (vợ ông H2) đến phần đất đang tranh chấp để xây cất nhà và sinh sống từ khoảng năm 1996 - 1997 đến nay cơ sở được bà Bùi Thị N cho đất. Quá trình quản lý, sử dụng

đất, ông H2, bà D đã sửa chữa, xây cất lại ngôi nhà từ nhà lá thành nhà tường như hiện tại và không ngừng mở rộng diện tích sử dụng bằng cách xây thêm các công trình phụ phía sau (chuồng trại). Năm 2013, bà Phạm Thị Ngọc P là con gái bà D, ông H2 được Nhà nước tặng cho 01 ngôi nhà tình thương nên đã xây cất 01 ngôi nhà tường nhỏ, bên cạnh nhà bà D. Năm 2023 thì ông H2 chết và được xây cất ngôi mộ tại vị trí sân trước nhà bà D. Hiện tại, gia đình bà D đang quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 844,4m² thuộc thửa 1/414, tờ bản đồ số 02.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu các bị đơn trả cho nguyên đơn giá trị bằng tiền của phần đất có diện tích 554,4m² thuộc thửa 1/414, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) (phần số (3) và (4-1) của họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/4/2025) và yêu cầu bị đơn di dời tài sản để trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 290m² (phần số (2) của họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/4/2025). Về phía bị đơn bà D có yêu cầu phản tố, trong đó yêu cầu xác định phần đất có diện tích 844,4m² thuộc thửa 1/414, tờ bản đồ số 02 (phần số (2), (3), (4-1) của họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/4/2025) thuộc quyền sử dụng của bà D. HĐXX thấy rằng: Việc gia đình bà D, ông H2 đến xây cất nhà trên đất là dựa trên sự đồng ý của chủ sử dụng đất là bà Bùi Thị N từ khoảng năm 1996 – 1997 đến nay thì việc này nguyên đơn và mọi người đều biết. Quá trình quản lý, sử dụng đất, bị đơn đã xây sửa nhà từ nhà lá thành nhà tường kiên cố, xây dựng thêm nhà phụ phía sau nhưng cũng không bị nguyên đơn hoặc người nào khác ngăn cản. Năm 2013, thời điểm này bà V đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 414 nhưng vẫn đồng ý cho bà P là con gái bà D được xây cất ngôi nhà tình thương bằng tường gạch kiên cố bên cạnh ngôi nhà của bà D. Theo lời nguyên đơn trình bày là bà N chỉ cho gia đình bà D ở tạm nhưng nguyên đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc gia đình bị đơn được chủ sử dụng đất trước đây là bà N, sau là bà V cho ở tạm. Kết quả xác minh tại địa phương cũng thể hiện rõ việc bà N cho ông H2, bà D một phần đất để xây cất nhà ở, dù không thể hiện diện tích nhưng có thể xác định bà N chỉ cho gia đình bà D quản lý, sử dụng phần đất tại giếng nước (đã bị san lấp và theo lời trình bày của các bên là tại vị trí nhà sau bị đơn) trở lên, còn phần đất phía sau thì bà D, ông H2 không được bà N cho. Năm 2023, khi ông H2 chết, bà V vẫn đồng ý cho gia đình bà D xây cất ngôi mộ của ông H2 tại vị trí sân trước nhà bà D. Căn cứ vào những cơ sở vừa nêu và nhu cầu sử dụng thực tế, HĐXX xác định gia đình bà D, ông H2 đã được bà N cho một phần đất (tại vị trí ngôi nhà hiện tại) để sinh sống nhưng phần đất phía sau có diện tích 290m² thì gia đình bà D không được bà N cho. Bà P là người xây cất nhà bên cạnh nhà bà D cũng không có yêu cầu gì trong vụ án. Do đó HĐXX không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả giá trị diện tích đất 554,4m², chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc xác định diện tích 554,4m² thuộc quyền sử dụng của bà D, không chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn về việc xác định diện tích

đất 290m² thuộc quyền sử dụng của bà D và bà D phải di dời tài sản trên đất là chuồng bò có diện tích 101,7m², trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 290m² thuộc thửa 1/414, tờ bản đồ số 02.

[4] Bị đơn bà D phản tố yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị N với bà Phạm Thị Thu V, ông Huỳnh Văn P1 được lập và chứng thực ngày 10/11/2000 tại Ủy ban nhân dân xã A đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.847m², tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Đồng thời bà D yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 2, diện tích 1847m², tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre do Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp cho hộ gia đình bà Phạm Thị Thu V vào ngày 18/12/2000. Xét yêu cầu này của bị đơn, HĐXX thấy rằng: Bị đơn không chứng minh được chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2000 không phải là của bà Bùi Thị N. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện bà N chuyển nhượng thửa 414 cho bà V và hợp đồng chuyển nhượng cũng không thể hiện rõ giá trị chuyển nhượng. Điều này mâu thuẫn với lời trình bày của bà V và kết quả xác minh người làm chứng khi bà V và người làm chứng đều xác định bà V được bà N tặng cho đất. Tại Tòa, phía bà V vẫn xác định bà V được tặng cho đất nhưng khi làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thể hiện bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng. Như đã phân tích ở trên, dù tặng cho hay chuyển nhượng thì thời điểm này (năm 2000) đã có nhà của bà D, ông H2 trên đất nên việc bà N tặng cho hoặc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà V mà không có sự đồng ý của bà D, ông H2 là không đúng quy định pháp luật. Tại đoạn số [4], HĐXX đã xác định quyền sử dụng đất của bà D đối với diện tích 554,4m² và dù thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V chưa đúng quy định nhưng có thể xác định ý chí của bà N là muốn tặng cho bà V phần đất còn lại. Do đó, HĐXX chỉ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà V đối với phần đất có diện tích 554,4m². Ngoài ra, HĐXX xét thấy không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn mà chỉ cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với thửa 414, tờ bản đồ số 02, từ diện tích 1.847m² thành diện tích 1.084,1m² (phần số (1), (2), (4-2) của họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/4/2025).

+ Do diện tích đất 554,4m² mà bà D đang quản lý, sử dụng không có lối đi và tại tòa, nguyên đơn, bị đơn cũng đồng ý để phần đất này làm lối đi chung nên phần đất có diện tích 45,5m² (phần số (4-2) của họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/4/2025) sẽ được sử dụng để làm lối đi chung cho bà V và gia đình bà D.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở, phù hợp với các nhận định nêu trên nên được HĐXX chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí tố tụng là 18.954.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn đều được chấp nhận một phần nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng. Nguyên đơn đã tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 9.477.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí cho phần yêu cầu không được chấp nhận (tranh chấp diện tích đất 554,4m²), nhưng do là người cao tuổi nên được miễn. Bị đơn phải chịu án phí cho phần diện tích đất tranh chấp nguyên đơn được chấp nhận (290m²). Riêng bị đơn bà D là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 117, 130, 131, 197, 199, 221, 459, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Phạm Thị Thu V. Buộc các bị đơn Nguyễn Thị D, Phạm Công V1, Phạm Minh Q, Phạm Công D1, Nguyễn Thị Ngọc P2, Nguyễn Quốc K, Phạm Thị Ngọc H phải tháo dỡ và di dời tài sản là chuồng bò (diện tích 101,7m²) trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 290m² thuộc một phần thửa 414, tờ bản đồ số 02 (theo hồ sơ địa chính năm 2014 là một phần thửa 487, tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) (phần số (2) của họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 10/7/2024 và 04/4/2025).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu V về việc yêu cầu các bị đơn Nguyễn Thị D, Phạm Công V1, Phạm Minh Q, Phạm Công D1, Nguyễn Thị Ngọc P2, Nguyễn Quốc K, Phạm Thị Ngọc H trả cho nguyên đơn giá trị bằng tiền đối với phần đất có diện tích 554,4m² thuộc một phần thửa 414, tờ bản đồ số 02 theo hồ sơ địa chính năm 2014 là một phần thửa 487, tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) (phần số (3), (4-1) của họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/4/2025).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị D. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị N với bà Phạm Thị Thu V, ông Huỳnh Văn P1 được lập và chứng thực ngày 10/11/2000 tại Ủy ban nhân dân xã A đối với diện tích đất 554,4m² thuộc một phần thửa 414, tờ bản đồ số 02 (theo hồ sơ địa chính năm 2014 là một phần thửa 487, tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre do Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp cho hộ gia đình bà Phạm Thị Thu V vào ngày 18/12/2000.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị D. Xác định phần đất có diện tích 554,4m² thuộc một phần thửa 414, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (theo Hòa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/4/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B là các phần (3), (4-1)) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị D. Bà D có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 554,4m² thuộc một phần thửa 414, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long).

6. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P454181 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Thu V2 vào ngày 18/12/2000 từ diện tích 1.847m² thành diện tích 1.084,1m² (phần số (1), (2), (4-2) của họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/4/2025).

7. Phần đất có diện tích 45,5m² (phần (4-2) của họa đồ ngày 04/4/2025) thuộc một phần thửa 414, tờ bản đồ số 02 được sử dụng làm lối đi chung của nguyên đơn và bị đơn.

(Có họa đồ ngày 10/7/2024 và ngày 04/4/2025 kèm theo Bản án)

8. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 18.954.000 (Mười tám triệu chín trăm năm mươi bốn nghìn) đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng xong chi phí tố tụng nên các bị đơn có nghĩa vụ liên đới trả lại cho nguyên đơn ½ chi phí tố tụng là 9.477.000 (Chín triệu bốn trăm bảy mươi bảy nghìn) đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị Thu V được miễn nộp án phí.

Trả lại cho bà Phạm Thị Thu V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0004025 ngày 18/01/2024 và 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0009298 ngày 23/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long).

Buộc bị đơn Phạm Công V1, Phạm Minh Q, Phạm Công D1, Nguyễn Thị Ngọc P2, Nguyễn Quốc K, Phạm Thị Ngọc H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Bà Nguyễn Thị D được miễn nộp án phí.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân

sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm.

*** Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 8 – Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Minh Tâm