

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5-VL**

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

Bản án số: 144/2025/DS-ST

Ngày: 22 – 09 - 2025.

V/v: “*Tranh chấp QSD đất*”

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

TÒA ÁN KHU VỰC 5 - VL

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Loan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tổng Nê.

2. Bà Hồ Thị Lan Hương.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Kinh Luân – Thư ký Tòa án khu vực 5 - VL.

- Đại diện Viện kiểm sát khu vực 5 - VL tham gia phiên tòa: Bà Trần Hiền Diệu – Kiểm sát viên.

Vào ngày 20 tháng 9 và ngày 22 tháng 9 N 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5- VL, xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 80/2025/TLST-DS ngày 10/03/2025, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 98/2025/QĐXXST- DS ngày 22 tháng 8 N 2025, giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh N 1970, CCCD số 083.170.004003, do Cục trưởng Cục CSQH về TTXH cấp ngày 24/8/2023.

Nơi thường trú: ấp Phú Thọ C, xã Phú Thọ, tỉnh ĐT.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Trúc Ph, sinh ngày 24 tháng 04 N 1992, CCCD số 083192014205 cấp ngày 02/01/2023 tại Cục trưởng Cục CSQH về TTXH. Bà Ph có mặt.

Bị đơn: Bà Trần Thị K, sinh ngày 12 tháng 10 N 1951; CCCD số 083151006108 do Cục trưởng Cục CSQH về TTXH cấp ngày 09/8/2021.

Nơi thường trú: ấp Phú Thuận, xã TT, tỉnh VL.

Bà Trần Thị K ủy quyền cho bà Trần Thị Cẩm T, sinh ngày 26/02/1989; CCCD số 083189016591 do Cục trưởng Cục CSQH về TTXH cấp ngày 01/11/2022. Bà T có mặt.

Nơi thường trú: số 133 A, ấp Bình An, xã Phú Tc, tỉnh VL.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà K: Luật sư Kim Ron Tha.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh P, sinh ngày 10/5/1975; CCCD: 083075012935 do Cục trưởng Cục CSQH về TTXH cấp. (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Thanh V, sinh ngày 03/03/1978; CCCD: 083078009278 do Cục trưởng Cục CSQH về TTXH cấp. (vắng mặt)

Cùng nơi thường trú: số 29, ấp Phú Thuận, xã TT, tỉnh VL.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Ph, ông V: Ông Nguyễn Thanh L, sinh ngày 25/8/1980; CCCD số 083080006 318 do Cục trưởng Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 31/12/2021. Ông L có mặt.

3. Ông Trịnh Chí H, sinh N 1996; CCCD số 087096001461, do Cục trưởng Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 28/4/2021.(vắng mặt)

4. Trịnh Thanh T, sinh N 1967; CCCD: 08706700670, cấp ngày 28/4/2021 do Cục trưởng Cục CSQLHC về TTXH cấp.(vắng mặt)

Nơi thường trú: ấp Phú Thọ C, xã Phú Thọ, tỉnh ĐT

5. Nguyễn Thị M, sinh N 1960; Nơi thường trú: ấp Phú Thuận, xã TT, tỉnh VL. (vắng mặt)

6. Nguyễn Văn N, sinh N 1958; CCCD: 083058007171, do Cục trưởng Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 09/8/2021 (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 31/10/2022 (bl 06), Đơn ngày 04/10/2022 (bl 07) bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Phương T trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:*

Thửa đất số 721 tờ số 5 diện tích 326,3 m² tọa lạc xã Quới Thành (nay là xã TT, VL) bà được cha là ông Nguyễn Văn Tất tặng cho. N 2005 thấy hoàn cảnh gia đình bà K khó khăn về chỗ ở nên ông Tất cho bà K ở tạm, nếu sau này bà có nhu cầu sử dụng thì bà K pH trả lại đất cho bà. N 2020 bà yêu cầu đo đạc để cấp lại sổ mới theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CX 593216 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 28/9/2020. Bà đã nhiều lần yêu cầu bà K di dời tài sản ra khỏi đất để trả lại cho bà nhưng bà K không đồng ý. Bà K đang cùng Nguyễn Thanh P và Nguyễn Thanh V trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này.

Theo kết quả thẩm định của Tòa án ngày 29/9/2023 (bl 149) thì bà Trần Thị K đang quản lý đất, thể hiện những thửa như sau:

Thửa 721-1: diện tích 99,8 m² + thửa 721-2: diện tích 12,9 m² (hiện trạng là nhà tạm vách lá); thửa 721-5: diện tích 11,8 m² + thửa 721-6: diện tích 8,9 m² (hiện trạng là nhà bếp xây tường); thửa 721-7: diện tích 139,4 m² (hiện trạng là nhà tường chính); thửa 721-8: diện tích 79,4 m² (hiện trạng là nhà tạm); thửa 721-9: diện tích 4 m² (hiện trạng là hồ nước); Thửa 721-10: diện tích 6,4 m² ; thửa 242-2 diện tích 2,2 m² (là đất trống); thửa 242-3: diện tích 3,3 m² (là một phần gốc nhà chính của bà K).

Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá không có ý kiến.

Về chi phí tố tụng: Giải quyết theo quy định

** Tại Đơn phản tố ngày 23/11/2022 (bl68); Tại bản tự khai ngày 23/11/2022 (bl 29) cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Thị K khai có nội dung như sau:*

Thửa đất 721 tờ bản đồ 5 (thuộc một phần thửa đất củ 989, 990 tờ bản đồ số 1 theo số liệu củ) tọa lạc ấp Phú Thuận, xã Quới Thành (nay là xã TT, VL) có nguồn gốc là của ông, bà ngoại chồng bà K để lại. Chồng bà tên Nguyễn Văn Bé (chết N 2017) đã đồng ý lấy phần đất của mình đang làm để chia cho họ tộc, nên ông Nguyễn Văn Tất (cha bà Phương T) đại diện các chi cho vợ chồng bà một phần đất để xây dựng nhà ở cấp lộ, thời điểm cho đất ông Nguyễn Văn Tất cùng các chi cầm

cọc, cắm ranh và gia đình bà đã cất nhà ở ổn định từ N 1999 cho tới nay. Thời gian sau khi gia đình có nhu cầu đăng ký để cấp giấy chứng nhận thì mới được biết là Nguyễn Thị Phương T đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ từ N 2020, nhiều lần bà liên hệ với bà T thương lượng để được sang tên cho bà đứng tên giấy CNQSDĐ nhưng bà T không đồng ý.

Do nguồn gốc đất là của ông bà bên chồng bà để lại, bà đã được ông Nguyễn Văn Tất (cha bà T là cậu của ông Bé) và đại diện các chi gồm Nguyễn Mỹ Lợi, Lê Văn Hùng đồng ý cho với sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Tất, Nguyễn Văn N. Gia đình bà K đã cất nhà kiên cố sử dụng từ N 1999 cho tới nay, bà T cũng như ông Tất còn sống không ai có sự phản đối bà cất nhà ở cho tới nay. Bà K không biết bà Nguyễn Thị Phương T đã tự ý đăng ký đất đai, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất N 2004 và còn dọa rào chắn không cho bà ra vào sử dụng đất.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà K có thay đổi yêu cầu phản tố là đề nghị Tòa án điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T, công nhận đất đang tranh chấp và được Tòa án giải quyết hôm nay là của bà vì bà được ông Tất cho thửa đất này, đã sử dụng đất ổn định, cất nhà kiên cố từ N 1999, gia đình bà đã bỏ công sức, chi phí san lấp từ ao thành nền để cất nhà ở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày tại phiên tòa:

1. Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ, ông Phong trình bày tại phiên tòa có nội dung như sau:

Chúng tôi là con của ông Nguyễn Văn Bé và bà Trần Thị K. Thửa đất mang số 989, 990 tờ bản đồ số 01 xã TT có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn Hưng và bà Nguyễn Thị Lịch. N 1999 cha ông là Nguyễn Văn Bé đã đồng ý lấy đất của mình đang làm chia cho bà con trong họ tộc nên ông Nguyễn Văn Tất (cha bà T) và các chi còn lại đồng ý cho gia đình ông phần đất để cất nhà ở ổn định từ N 1999 tới nay, nhưng không biết bà Nguyễn Thị Phương T đăng ký đất, đã được cấp giấy và hiện tại đi khởi kiện gia đình ông đòi lại đất.

Đối với phần đất đang tranh chấp hiện do bà K cùng ông Vũ, ông Phong là người quản lý, sử dụng, không còn ai khác.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà T, ông không đồng ý và đề nghị Tòa án điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà T sang cho bà Trần Thị K vì đất này bà K đã sử dụng từ N 1999, được ông Tất cho, không phải đất của bà T.

2. Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn N khai như sau:

Đối với yêu cầu độc lập của ông trước đây về yêu cầu bà T chia thừa kế, ông không yêu cầu nữa mà sẽ giải quyết sau khi nào thấy cần thiết. Đối với thửa đất bà T kiện đòi bà K thì ông biết vào N 1999 cha ông là Nguyễn Văn Tất đã cho bà K để cất nhà ở, bà K đã san lấp mương để cất nhà và cho tới nay không có ai tranh chấp với bà K.

Ngày 05/3/2019 ông cùng các anh chị em trong gia đình làm tờ thuận phân với mục đích là không cho bà T bán phần đất của ông bà để lại. Trong tờ thuận phân có ghi nội dung “ Bà T được sử dụng phần đất chung quanh mộ ông, bà có diện tích 1.375 m² còn thực tế thì bà T chỉ sử dụng có 1.294,1 m², còn phần diện tích đất 362,3 m² là của gia đình ông Bé, bà K sử dụng.

** Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:*
Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ vào những tình tiết, sự việc như sau: Nguồn gốc đất là dòng họ bên chồng bà K, bà K là người trực tiếp sử dụng đất liên tục, ổn định từ N 1999; đất đã được cha bà T là ông Nguyễn Văn Tất cho và điều này được ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Mỹ Lợi cùng xác nhận. Về quy trình cấp đất cho bà Nguyễn Thị Phương T vào N 2004 là không đúng bởi vì bà T không pH là người sử dụng đất mà trực tiếp là bà Trần Thị K. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 98, 100, 106 của Luật đất đai N 2013 thu hồi và điều chỉnh cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 721 tờ bản đồ số 05 cho bà Trần Thị K.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:*

Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, thư ký và người tham gia tố tụng đã tuân thủ theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy: Thửa đất tranh chấp số 721 tờ bản đồ số 5 xã TT, tỉnh VL có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn Tất, bà Nguyễn Thị Phương T kê khai, đăng ký vào N 1990, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào N 2004, sau đó có sự nhập thửa đất 721 tờ số 5 vào thửa đất 243 của ông Nguyễn Văn Bé (chồng bà K), N 2007 bà Nguyễn Thị Phương T lập thủ tục tách thửa, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà K ký tên xác nhận. Từ N 1999 bà K sử dụng đất mà không có ý kiến gì về bà T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Xét quá trình sử dụng đất do bà K sử dụng từ N 1999, có công sức, chi phí lấp mương đã làm tăng giá trị của thửa đất nên khi buộc bà K trả lại đất cho bà T pH xem xét công sức của bà K gìn giữ, cải tạo làm tăng giá trị thửa đất là 30% của tổng giá trị thửa đất tranh chấp.

Đề nghị Hội đồng xét xử, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Trần Thị K pH có nghĩa vụ trả lại thửa đất 721 tờ bản đồ số 5 xã TT, tỉnh VL cho bà Nguyễn Thị Phương T nhưng được trả bằng tiền giá trị quyền sử dụng đất sau khi trừ đi phần công sức cho bà K là 30% giá trị của thửa đất tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Đối tượng tranh chấp là thửa số 721 tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã Quới Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (nay là xã TT, tỉnh VL) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5- VL theo quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Bà Nguyễn Thị M có đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 30/7/2025 (bl 466); ông Trịnh Chí H có đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 26/3/2025 (bl 448); ông Trịnh Thanh T có đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 25/3/2025 (bl 450). Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ là đúng quy định.

[2] Xét Đơn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M (bl 191, 193) về việc: Hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Phương T thửa 721 tờ bản đồ số 5 xã Quới Thành, Châu Thành (nay là xã TT, VL) và phân chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn Tất để lại diện tích là 1.294,1 m². *Nhận thấy:*

Tại phiên họp công khai chứng cứ ngày 29/7/2025 (bl 465), ông Nguyễn Văn N có ý kiến là không có yêu cầu gì trong vụ án này, bà Nguyễn Thị M xin vắng mặt. Nội dung tại đơn yêu cầu của ông N, bà M có liên quan đến diện tích đất 1.294,1 m² thuộc thửa đất 243 tờ bản đồ số 5 và thửa đất này không có liên quan gì đến nội dung vụ án mà Tòa án đang giải quyết và là một quan hệ tranh chấp thừa kế nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu này của ông N, bà M trong cùng vụ án này mà sẽ tách ra giải quyết vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu. Đồng thời, tại phiên tòa ông N không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu này của ông, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn đã được Tòa án thông báo thụ lý số 42a/TB-TLVA ngày 28/11/2022 (bl 62). Thấy rằng: Tại phiên tòa người đại theo ủy quyền của bị đơn có yêu cầu thay đổi nội dung thể hiện tại đơn phản tố trước đây, đó là: yêu cầu Tòa án giải quyết điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 721 tờ số 5 tọa lạc xã TT, VL từ bà Nguyễn Thị Phương T sang cho bà Trần Thị K. Xét thấy: Việc thay đổi yêu cầu này của bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

*** Về nội dung vụ án:**

[4] Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 16/12/2022 (bl 141), Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 29/9/2023 (bl 149) và tại phiên tòa hôm nay đã được các đương sự khai thống nhất các tình tiết sau đây và được Hội đồng xét xử ghi nhận như sau:

- Thửa đất mang số 721 tờ bản đồ số 5 tọa lạc xã Quới Thành (nay là xã TT, tỉnh VL) do bà Nguyễn Thị Phương T đang đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành CX 593216, số vào sổ cấp GCN: CS04651 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 28/9/2020, diện tích đất được ghi trên sổ là 362,3 m² (có 100 m² đất ở nông thôn; 262,3 m² đất trồng cây lâu N). Theo đo đạc thực tế có tổng diện tích đất là 362,6 m² (biểu thị ở những thửa 721-1: 99,8 m² + thửa 721-2: 12,9 m² + 721-5: 11,8 m² + 721-6: 8,9 m² + 721-7: 139,4 m² + 721-8: 79,4 m² + 721-9: 4m² + 721-10: 6,4 m²).

Đối với thửa đất 242-2 diện tích 2,2 m² + thửa 242-3 diện tích 3,3 m² được bà K xây nhà ở theo hồ sơ địa chính thuộc thửa 242 tờ bản đồ số 5 xã TT do ông Bùi Quang Dũng đứng tên. Tuy nhiên, tại biên bản làm việc với ông Dũng thì ông có ý kiến không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, cần thiết thì ông sẽ khởi kiện sau nên Hội đồng xét xử ghi nhận mà không đặt ra vấn đề giải quyết, ông xin vắng mặt không tham gia tố tụng tại tòa.

- Toàn bộ thửa đất tranh chấp do bà Trần Thị K cùng các con bà là Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thanh V đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp nêu trên.

- Gắn liền với thửa đất tranh chấp 721 tờ bản đồ số 5 xã Quới Thành có các công trình trên đất gồm:

+ Nhà chính thể hiện ở thửa 721-7 có diện tích 134, 4 m². Nhà có kết cấu nhà móng, khung bê tông cốt thép, tường xây tô ngăn phòng, sơn nước, tường ốp gạch cao 1,2 mét, nền láng gạch Ceramic, mái tol tráng kẽm, có trần. Được Hội đồng định giá tài sản huyện Châu Thành định giá ngày 14/5/2025 có giá trị là 262.692.000 đồng.

+ Thửa 721-8 diện tích 79,4 m² gắn liền là mái che tiền chế nối liền nhà chính, kết cấu khung cột gỗ, mái tol tráng kẽm, nền láng xi măng, khung vách. Được Hội đồng định giá tài sản huyện Châu Thành định giá ngày 14/5/2025 có giá trị là 25.385.000 đồng.

+ Thửa 721-6 diện tích 8,9 m² gắn liền là nhà bếp có kết cấu nhà móng, cột bê tông, tường bao che, tô không sơn, ốp gạch cao 1,2 mét, không trần, nền láng gạch Ceramic. Được Hội đồng định giá tài sản huyện Châu Thành định giá ngày 14/5/2025 có giá trị là 5.387.000 đồng.

+ Thửa 721-2 diện tích 12,9 m², gắn liền là nhà tạm vách lá, khung cột gỗ tạp, mái tol, vách gỗ tạp, nền đất. Được Hội đồng định giá tài sản huyện Châu Thành định giá ngày 14/5/2025 có giá trị là 1.556.000 đồng.

+ Tường rào được bà K xây gạch cao 2 mét, chưa tô (phía công). Được Hội đồng định giá tài sản huyện Châu Thành định giá ngày 14/5/2025 có giá trị là 9.583.000 đồng.

+ Cổng rào trụ bê tông, cửa cổng bằng song sắt. Được Hội đồng định giá tài sản huyện Châu Thành định giá ngày 14/5/2025 có giá trị là 2.520.000 đồng.

+ Hồ nước: Loại hồ tròn, di dời được, giá trị là 1.152.000 đồng.

Như vậy: Tổng giá trị các tài sản là vật kiến trúc gắn liền với đất tranh chấp đã được Hội đồng định giá tài sản huyện Châu Thành định giá ngày 14/5/2025 có giá trị là 308.275.000 đồng.

Về giá trị quyền sử dụng đất được Hội đồng định giá tài sản huyện Châu Thành định giá ngày 14/5/2025 (bl 343- 345) xác định như sau:

- Đơn giá đất thổ cư là: 2.635.000 đồng/ m² x 100 m² (ONT) = 263.500.000 đồng.

- Đơn giá đất cây lâu N là: 2.100.000 đồng/ m² x 262,6 m² (CLN) = 551.460.000 đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất tranh chấp được định giá là: 263.500.000 đồng + 551.460.000 đồng = 814.960.000 đồng.

[5] Xét về nguồn gốc đất: Tại phiên tòa hai bên đương sự đều khai thống nhất thửa đất 721 tờ bản đồ số 5 xã Quới Thành (nay là xã TT- tỉnh VL) có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn Tất.

[6] Xét quá trình sử dụng đất thửa đất 721 tờ bản đồ số 5 xã TT, tỉnh VL (thửa đất có tranh chấp). Xét thấy:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn trình bày thửa đất tranh chấp này trước khi ông Nguyễn Văn Tất cho bà Nguyễn Thị Phương T là do ông Tất sử dụng, N 2005 do thấy hoàn cảnh của bà Trần Thị K và ông Nguyễn Văn Bé có khó khăn về chỗ ở

nên ông Tất đồng ý cho vợ chồng bà K ở nhà trên đất, việc cho ở nhờ này chỉ thỏa thuận bằng lời nói.

Đối với bị đơn bà Trần Thị K thì khai nhận: Vợ chồng bà đã được ông Nguyễn Văn Tất cho thửa đất này để cất nhà ở từ N 1999 (không có giấy tờ), bà đã có công sức trong việc lấp mương, đổ đất từ N 1999 vì hiện trạng lúc đó là mương pH đổ cát, đất lấp vào mới cất nhà ở được). Vợ chồng bà đã cất nhà ở từ N 1999 cho tới nay và sự việc gia đình bà K có công sức trong việc lấp mương, cải tạo đất đã được những người ở gần đó xác nhận gồm Nguyễn Văn N, Phan Văn H, Bùi Quốc Tuấn (bl 394- 396) là có thật, họ là người được bà K thuê làm công việc đó và tất cả đều xác nhận lúc bà K độn mương cất nhà là ông Nguyễn Văn Tất vẫn còn sống. Mặc dù, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không thừa nhận có việc độn mương như bà K khai, không thừa nhận gia đình bà K cất nhà vào 1999 nhưng với lời xác nhận của những người ở gần xóm thì có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định là bà Trần Thị K đã có công sức trong việc độn mương làm tăng giá trị của đất từ N 1999 và đã vào trực tiếp sử dụng đất từ N 1999 cho tới nay.

[7] Xét trình tự, kê khai đăng ký đất:

Căn cứ quy trình cấp giấy chứng nhận QSDĐ do Chi nhánh VP đăng ký đất đai huyện Châu Thành (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 18 - VL) cung cấp (bl 88- 133). *Thấy rằng:*

- Căn cứ Giấy xác nhận nguồn gốc đất được UBND xã Quới Thành lập (bl 132) xác nhận: Thửa đất 989, 990 tờ bản đồ 01 có nguồn gốc trước N 1980 là của ông Nguyễn Văn Tất, N 1990 cho con Nguyễn Thị Phương T từ đó đến nay, bà Nguyễn Thị Phương T đã có đăng ký tên từ N 1990.

- Căn cứ Sổ mục kê do UBND xã Quới Thành lập N 1990 (bl 188), xét thấy:

- + Tại thời điểm N 1990 thì ông Nguyễn Văn Tất (cha bà Phương T) có tên trong sổ đăng ký thửa 983, 984 tờ số 01 xã Quới Thành sau đó thì được UBND xã Quới Thành chỉnh lý và hiện giờ đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Phạm Thị Rạng, anh Nguyễn Thanh Giang. Căn cứ Biên bản xác minh của Tòa án ngày 21/4/2025 (bl 426, 427) thì bà Rạng là người trực tiếp sử dụng hai thửa đất ông Tất có tên trong sổ N 1990 sau đó bà Rạng, anh Giang con bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với hai thửa đất trên lúc đó ông Tất còn sống và cho tới ngày nay luôn không ai khiếu nại gì. Như vậy, hai thửa đất 983, 984 tờ số 01 của bà Rạng, ông Giang không có liên quan gì đến thửa đất đang tranh chấp mà Tòa án đang giải quyết.

- + Theo sổ mục kê N 1990 thì ông Nguyễn Văn Bé (chồng bà Trần Thị K) là người có tên trong sổ đã đăng ký 02 thửa đất mang số 987 diện tích 300 m², loại đất: thổ cư; thửa 988 diện tích 1585 m², loại đất ĐM và hiện tại hai thửa đất này cũng được bà Trần Thị K thừa nhận tại phiên tòa đã được cấp sổ mang tên vào N 1991.

- + Tại thời điểm N 1990 thì bà Nguyễn Thị Phương T đã có tên đăng ký trong sổ mục kê cho hai thửa đất, N 2004 bà Nguyễn Thị Phương T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu ngày 30/9/2004 cho thửa đất mang số 989, 990 tờ số 01 tổng diện tích 1.375 m² và khi đó ông Tất còn sống cũng không khiếu nại gì về việc bà T đăng ký hai thửa đất trên, cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Phương T. Bà Trần Thị K trực tiếp sử dụng đất cũng không có ý kiến khiếu nại gì về việc này. Xét lời khai của bà K tại phiên tòa bà căn cứ vào chứng cứ là được ông Tất cho thửa đất 721 tờ số 5 vào N 1999 nhưng theo sổ mục kê được UBND xã Quới Thành (cũ) lập N 1990 thì Nguyễn Văn Tất vào N 1990 không kê khai đăng ký đất, đã cho bà Phương T kê khai đăng ký đất ở hai thửa 898, 990 tờ số 1 xã Quới Thành

(theo số liệu cũ) và cho đến N 2004 bà Nguyễn Thị Phương T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ông Nguyễn Văn Tất, bà Trần Thị K cũng không có đơn khiếu nại hay ý kiến phản đối về việc này.

+ Tại sổ mục kê được UBND xã Quới Thành lập N 1990 đã có sự chỉnh lý trên sổ. Căn cứ công văn số 455/CNTT-TTLT ngày 25/3/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành (nay là chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 18-VL) thì việc chỉnh lý tại sổ mục kê của UBND xã Quới Thành đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định theo Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn.

+ Căn cứ Biên bản số 265/BB-CNVNĐKĐĐ ngày 24/8/2020 (bl 97) Biên bản về việc đo đạc sửa sai theo hiện trạng thửa đất với nguyên nhân được nêu trong biên bản là “Do các chủ sử dụng đất thống nhất cắm lại ranh” trong biên bản này được bà ký tên xác nhận và ký tên vào bản ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 15/7/2020 để xác định lại ranh giới giữa các thửa đất 721, 243 và 232 của ông Nguyễn Văn Bé.

Từ các căn cứ trên, nhận thấy: Vào thời điểm N 1999 ông Nguyễn Văn Tất không pH là người có tên đăng ký đối với thửa đất 989, 990 tờ số 01 xã Quới Thành mà ông lại cho bà Trần Thị K thửa đất trên là người không có quyền sử dụng đất mà lại thực hiện quyền của người sử dụng đất cho bà Trần Thị K và khi đó bà Nguyễn Thị Phương T là người có tên đăng ký đối với hai thửa đất. Như vậy, bà Trần Thị K căn cứ việc ông Nguyễn Văn Tất cho bà cất nhà ở tại thửa đất trên để yêu cầu Tòa án xác định thửa đất số 721 bản đồ số 5 xã Quới Thành là của bà, đề nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Phương T sang cho bà là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Đối với bà Nguyễn Thị Phương T đã thực hiện các quyền của người sử dụng đất như kê khai đăng ký hai thửa đất 989, 990 tờ số 01 xã Quới Thành vào N 1990, N 2004 đã thực hiện thủ tục và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 30/9/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Phương T thửa 898, 999 tờ bản đồ số 01 diện tích 1.375 m² tọa lạc xã Quới Thành (nay là TT, tỉnh VL). N 2020 đã thực hiện thủ tục tách thửa 721 tờ số 5 xã Quới Thành sau khi thửa đất này được nhập vào thửa 232 tờ số 5 của ông Nguyễn Văn Bé (chồng bà K) và quá trình thực hiện các quyền này của người sử dụng đất không ai khiếu nại. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Phương T khởi kiện đòi bà Trần Thị K, ông Nguyễn Thanh V, Nguyễn Thanh P pH trả lại cho bà thửa đất mang số 721 tờ bản đồ số 5 xã Quới Thành (nay là xã TT, tỉnh VL) là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Xét về công sức tôn tạo, gìn giữ, làm tăng giá trị đất của bà Trần Thị K là có thật. Bởi lẽ: Từ N 1999 hiện trạng thửa đất số 721 tờ số 5 là đất trồng mía, có nương, vợ chồng bà K có công san lấp mới thành đất cất nhà ở như hiện nay và sự kiện này được những người gần xóm do bà K thuê họ làm, nên cần thiết pH tính công sức cho gia đình bà Trần Thị K là 30% của giá trị đất là phù hợp.

[10] Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phương T đòi bà Trần Thị K pH di dời nhà trả đất tại thửa 721 tờ số 5 xã TT, tỉnh VL do bà Trần Thị K đang chiếm giữ là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận, Tuy nhiên:

Bà Trần Thị K đã cất nhà và chỉ sử dụng để làm chỗ ở từ N 1999 cho tới nay, có công sức tôn tạo làm tăng giá trị đất và hơn nữa hiện tại bà Nguyễn Thị Phương T cũng là chủ sử dụng đất hợp pháp thửa 243 liền kề với thửa 721 có tranh chấp mà không trực tiếp sử dụng mà giao cho người em bà ở và sử dụng đất, bà T có nơi thường trú tại tỉnh ĐT nên nhu cầu về nhà ở là chưa thật sự cần thiết. Đối với bà K

đã xây nhà ở ổn định từ N 1999 nên bà buộc bà Trần Thị K pH trả lại diện tích đất ở thửa 721 tờ số 5 xã TT cho hộ bà Nguyễn Thị Phương T nhưng được trả bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Xét về tính công sức tôn tạo, chăm sóc, gìn giữ, làm tăng giá trị được tính 30% giá trị đất pH hoàn trả cho hộ bà T được tính là: $814.960.000 \text{ đồng} \times 30\% = 244.488.000 \text{ đồng}$. Giá trị 70% còn lại là 570.472.000 đồng.

[11] Xét lời đề nghị của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn, xét thấy: Mặc dù bà Trần Thị K là người sử dụng, cất nhà ở trên đất tính đến nay là 26 N tuy nhiên việc bà ở ổn định, lâu dài không pH là căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí tố tụng nguyên đơn đã tạm ứng, quyết toán xong số tiền là 8.325.000 đồng (tám triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bà K, ông Vũ, ông Phong pH có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền trên cho bà Nguyễn Thị Phương T, được quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tổng chi phí tố tụng do bị đơn đã nộp và quyết toán số tiền là 1.000.000 đồng. Bị đơn tự chịu chi phí này.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Trần Thị K pH chịu toàn bộ án phí theo quy định. Tuy nhiên, bà là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí. Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án bà Trần Thị K được miễn nộp toàn bộ số tiền án phí mà bà pH chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 91, 244, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, 166, 165, 468 BLDS N 2015;

Áp dụng Điều 5 của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 Nghị định quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Điều 136, Điều 133 Luật đất đai N 2024.

- Điều 12; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện đòi lại QSDĐ của bà Nguyễn Thị Phương T đối với bà Trần Thị K, ông Nguyễn Thanh V, Nguyễn Thanh P.

2. Buộc bà Trần Thị K, Nguyễn Thanh V, Nguyễn Thanh P pH có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho hộ bà Nguyễn Thị Phương T, Trịnh Thanh T, Trịnh Chí H quyền sử dụng đất thửa 721 tờ bản đồ số 5 xã TT, tỉnh VL do hộ bà Nguyễn Thị Phương T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CX 593216, số vào sổ cấp GCN: CS04661 cấp ngày 28/9/2020 đối với thửa đất số 721

tờ bản đồ số 05 xã Quới Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (nay là xã TT, tỉnh VL) nhưng được trả bằng tiền giá trị quyền sử dụng đất, số tiền là 570.472.000 đồng (Năm trăm bảy mươi triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền pH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Bà Trần Thị K, Nguyễn Thanh V, Nguyễn Thanh P được trọn quyền quản lý, sử dụng phần đất và các công trình kiến trúc trên đất thuộc thửa 721 tờ bản đồ số 5 xã TT, tỉnh VL theo Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 29/9/2023 (kèm theo) biểu thị ở những thửa 721-1: 99,8 m² + thửa 721-2: 12,9 m² + 721-5: 11,8 m² + 721-6: 8,9 m² + 721-7: 139,4 m² + 721-8: 79,4 m² + 721-9: 4m² + 721-10: 6,4 m².

4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp có số CX 593216 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Phương T ngày 28/9/2020 để cấp lại cho bà Trần Thị K, Nguyễn Thanh V, Nguyễn Thanh P theo quy định khi đương sự có yêu cầu.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị K, Nguyễn Thanh V, Nguyễn Thanh P pH có nghĩa vụ liên đới hoàn trả chi phí tố tụng cho bà Nguyễn Thị Phương T số tiền 8.325.000 đồng (tám triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền pH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bà Trần Thị K tự chịu chi phí tố tụng là 1.000.000 đồng do bà tạm ứng và đã quyết toán xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị K thuộc trường hợp được miễn nộp toàn bộ số tiền án phí mà bà pH chịu.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Phương T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010573 ngày 07/11/2022 chỉ cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành (nay là Phòng thi hành án dân sự tỉnh VL).

7. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án theo quy định.

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 pH thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh VL;
- VKSND KV5- VL;
- Phòng THA VL;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HS vụ án.

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

Võ Thị Loan