

Bản án số: **210/2025/DS-ST**

Ngày: 29 - 9 - 2025.

Về việc tranh chấp: “Quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - VĨNH LONG, TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Duyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Tuấn Khanh.

Ông Đặng Hoàng Mích.

- Thư ký phiên Tòa: Ông Trần Minh Quyền – là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

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

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp “*Quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 148/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên Tòa số 132/2025/QĐST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Bà Trương Thị B**, sinh ngày 20/7/1965 (Có mặt)

Căn cước công dân số: 083165014073, cấp ngày 12/8/2021.

Địa chỉ: Ấp A, xã D, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: **Ông Trương Văn T**, sinh ngày 01/01/1965 (Có mặt)

Căn cước công dân số: 083065010533, cấp ngày 10/7/2021.

Địa chỉ: Ấp L, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: **Anh Nguyễn Thành P**, sinh năm 1996, địa chỉ: Ấp D, xã D, tỉnh Vĩnh Long, là đại diện theo ủy quyền của bị đơn. (Văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 4 năm 2022). (Anh P có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Cao Thị Hồng L, sinh ngày 01/01/1963 (Vắng mặt)

Căn cước công dân số: 083163007453, cấp ngày 10/7/2021.

Địa chỉ: Ấp L, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Bà L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 03/9/2025.

2. Bà TRương Thị L, sinh năm 1960 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Bà Liên có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 05/5/2025.

3. Anh Đặng Ngọc C, sinh năm 1981 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Anh C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 16/8/2025.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn **khởi kiện, bản tự khai** đề ngày 28/02/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa, nguyên đơn bà Trương Thị B trình bày:*

Cha tôi tên Trương Văn Hồi (chết năm 2017), mẹ tên Trần Thị Tỏa (chết lúc tôi còn nhỏ). Cha mẹ có tất cả 05 người con chung gồm:

1. Bà Trương Thị Rạng, chết năm 21 tuổi, khi chết chưa có chồng con.
2. Bà Trương Thị Hương, chết năm 23 tuổi, khi chết chưa có chồng con.
3. Bà TRương Thị L.
4. Ông Trương Văn T.
5. Bà Trương Thị B.

Cha mẹ tôi không có cha mẹ nuôi và con nuôi.

Sau khi mẹ chết, cha có lấy vợ sau tên Trần Thị Trang nhưng bà Trang đã chết vào năm 2017, sống chung nhưng không có con chung. Hiện tại chỉ còn 03 chị em với nhau là TRương Thị L, Trương Văn T và tôi.

Từ năm 1990 - 1992 gia đình tôi cùng với 01 số hộ dân khai phá phần đất bãi bần giáp ranh kênh Thừa Mỹ và Đồn Biên Phòng 594 nay là Đồn Biên Phòng Cửa Đại. Cha tôi là ông Trương Văn Hồi có khai phá một số thửa 15, 16, 17 tờ bản đồ số 01 ấp Thừa Long, xã Thừa Đức và đăng ký kê khai, sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh tôi là ông Trương Văn T khai phá thửa đất số 05, 07 tờ bản đồ số 01 (số liệu đo đạc cũ 299) và đăng ký kê khai. Riêng tôi khai phá thửa đất số 08, tờ bản đồ số 01 (số liệu đo đạc cũ 299) và đăng ký kê khai trên sổ mục kê. Sau khi thu hồi đền bù làm Đồn Biên Phòng diện tích còn lại là 14.697,7m² theo sổ liệu chính quy.

Năm 2006 Nhà nước làm đê quốc phòng có đi qua phần đất của một số hộ dân khu vực này, trong đó có phần đất thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 01 của tôi đăng ký kê khai và được nhà nước bồi thường. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, lo đi làm thuê, nên chưa có điều kiện đi đăng ký cấp sổ, phần đất này giáp ranh với thửa đất số 5, 7, tờ bản đồ số 01 của ông T. Nay có điều kiện làm sổ thì tôi phát hiện ông T đã lấn chiếm toàn bộ thửa đất số 08. Tôi đã nhiều lần yêu cầu ông T trả lại phần đất trên nhưng ông không đồng ý.

Vì vậy, nay tôi yêu cầu ông T phải trả lại cho tôi thửa số 8, tờ bản đồ số 1 (số liệu chính quy thửa 12, tờ bản đồ số 1) có diện tích 14.697,7m² tọa lạc tại ấp Thừa Long, xã Thừa Đức, nay qua đo đạc thực tế lấy diện tích theo đúng đường ranh hồ sơ địa chính của thửa 12, tờ bản đồ số 1 có diện tích là 14.697,7m², nên phần tranh chấp chỉ gồm các thửa:

- + Thửa 12, có diện tích 10.290,3m²
- + Thửa 12-1 có diện tích 3.480,7m²
- + Thửa 12-2 có diện tích 602,1m²
- + Thửa 12-3 có diện tích 324,5m²

*** Đối với yêu cầu phản tố của ông T:**

Nếu trường hợp buộc ông T trả đất cho tôi thì tôi đồng ý bồi hoàn lại giá trị công sức cải tạo, bơm cát tại thửa 12-1, 12-2 có diện tích là 4.082,8m² cho ông T theo giá do Hội đồng định giá tài sản đã định ngày 13/6/2025 là 112.500.000 đồng.

Riêng phần chi phí đào ao và sửa ao tôm tại thửa 12, 12-3, các ao tôm này đã có sẵn từ lúc cha tôi là ông Hồi còn sống, ông T không có công sức trong phần diện tích này. Nên ông T yêu cầu hoàn trả cho ông với số tiền tổng cộng 50.000.000 đồng là tôi không đồng ý.

*** Về chi phí tố tụng:** Với số tiền 15.124.000 đồng. Gồm: Đo đạc: 14.624.000 đồng. Định giá: 500.000 đồng. Do tôi là người nộp tạm ứng trước. Tôi yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại phiên Tòa: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, không thay đổi gì.

** Tại Bản tự khai ngày 19/5/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trương Văn T do anh Nguyễn Thành Phúc đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Qua yêu cầu khởi kiện của bà B thì ông T không đồng ý, bởi vì:

Trước đây ông làm nghề câu mực tại xã Bình Thắng, sau đó bán ghe về Thừa Đức khai phá các thửa đất số 5, 7, 8 tờ bản đồ số 1 vào năm 1990 và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Nhưng không biết lý do vì sao thửa đất số 8, tờ bản đồ số 1 lại do phía nguyên đơn bà B đứng tên kê khai. Từ năm 1990 đến nay ông là người quản lý sử dụng, canh tác, cải tạo, đào ao, nuôi tôm và sử dụng cho đến nay. Ông cho nhiều người thuê đất nuôi tôm, hiện đang cho Đại lý thức ăn Ngọc Cần tại Thừa Đức thuê toàn bộ khu đất nêu trên. Hợp đồng thuê 10 năm, tính từ năm 2020 đến 2030 mới hết hạn. Tuy nhiên, nay

giữa ông T với anh C thống nhất tự thỏa thuận bên ngoài không tranh chấp trong vụ án này.

*** Đến ngày 03/9/2025, ông T có Đơn yêu cầu phản tố như sau:**

Yêu cầu trường hợp buộc trả đất thì bà B phải bồi hoàn công sức cải tạo đất cho ông T theo giá do Hội đồng định giá đã định ngày 13/6/2025 tại thửa 12-1, 12-2, diện tích là 4082,8m² với số tiền là 112.500.000 đồng.

Riêng phần các ao tôm tại thửa 12, 12-3 thì ông T có đào thêm 01 ao và sửa chữa các ao với số tiền 50.000.000 đồng. Nên yêu cầu bồi hoàn số tiền 50.000.000 đồng.

Tổng cộng: 162.500.000 đồng.

*** Về chi phí tố tụng:** Ông T đồng ý yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại phiên Tòa, ông T yêu cầu phản tố bổ sung: Ông yêu cầu nếu trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B thì phần diện tích đất phải chia thừa kế cho ông T theo kỷ phần ông được nhận là 2/3, vì ông T có công chăm sóc, thờ cúng và lo mồ mã cho cha mẹ và anh chị em trong gia đình.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/5/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà TRương Thị L trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp này là của ông nội cho lại cha, thời gian không nhớ, cha canh tác là đất rừng, đất lá dừa nước, cha làm cho đến khi già mất sức lao động không làm nổi mới chia cho các con, nhưng về mặt giấy tờ thì cắt chia cho ông T, bà B hay chưa thì tôi không biết cụ thể, nhưng khi còn sống ông đến nhà tôi chơi và có nói:

“Ba có 03 người con, có gì thì con phải thương em út, có chuyện gì con phải bỏ qua hết, ba có nói là có đo đạc cho bà B đất nhưng do giận con rể (chồng bà B) nên chưa làm thủ tục sang tên cho bà B đứng tên”.

Vì vậy, tôi xác định lúc còn sống cha tôi đã có hứa cho bà B phần đất và đã có đo đạc rồi. Nhưng diện tích cụ thể bao nhiêu tôi không biết, chỉ nghe nói khoảng 01 mẫu mà nay tôi xác định đúng là ngay phần đất tranh chấp.

Đất này bà B từ xưa tới giờ chưa vào canh tác, do bà có chồng theo chồng, nên lúc còn sống do cha làm, đến khi cha chết do ông T canh tác; phần của tôi cũng đã được cha chia và đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Phần ông T thì cũng đã được cha tôi cho đất lúc còn sống, diện tích bao nhiêu thì không biết, chỉ biết là nhiều nhất trong các con do là con trai thờ cúng cha mẹ.

Vì vậy, trong vụ án này tôi không có yêu cầu gì vì thực tế lúc còn sống cha tôi cũng đã chia đất cho tôi rồi, nên tôi cũng đã có phần ăn. Riêng bà B chưa nhận đất và nay khởi kiện yêu cầu đòi lại phần đất mà bà B đã được cha cho lúc còn sống.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Ngọc C trình bày:*

Anh có thuê 02 mẫu đất của ông T để nuôi tôm công nghiệp với thời hạn thuê là 10 năm từ 2020-2030, giá thuê 400.000.000 đồng, nhưng số thửa, số tờ bản đồ thì không biết, chỉ biết có dính 01 phần tranh chấp hiện nay tại thửa 12, 12-3 tờ bản đồ số 1. Thực tế, anh đã trả đủ tiền thuê cho phía ông T và đất đang do anh sử dụng. Khi thuê hiện trạng cũng là đất đào ao nuôi tôm nhưng hiện nay anh đã thuê Kuape đào ao và sửa lại ao mới.

Nay trong vụ án này, anh không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với bà B và ông T, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật giữa bà B và ông T, không có yêu cầu độc lập trong vụ án; mà vấn đề thuê đất đề anh với ông T sẽ tự thỏa thuận giải quyết bên ngoài, nếu thỏa thuận không được thì khi cần thiết anh sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

** Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long tham gia phiên Tòa phát biểu ý kiến:*

- Về tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ tuân theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà B để buộc ông T có nghĩa vụ giao trả lại cho Bành phần đất có diện tích **10.614,8m²** thuộc thửa 12, 12-3, tờ bản đồ số 01 (nay thuộc tờ bản đồ số 22), xã Thới Thuận. Ông T được tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất 4.082,8m² thuộc thửa 12-1, 12-2, tờ bản đồ số 01 (nay thuộc tờ bản đồ số 22), xã Thới Thuận.

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 tụng tại phiên Tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

** Về tố tụng:*

[1]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Hồng L, bà TRương Thị L, anh Đặng Ngọc C có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà L, bà Liên, anh C là phù hợp quy định tại **khoản 1 Điều 228** của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Ông Trương Văn Hồi chết tháng 6 năm 2017, bà Trần Thị Tỏ chết năm 1967, bà Trần Thị Trang (vợ sau) chết tháng 12 năm 2017, bà Trương Thị Rạng chết năm 1972, bà Trương Thị Hương chết năm 1977. Nên hiện nay hàng thừa kế theo pháp luật của ông Hồi chỉ còn lại bà Liên, bà B, ông T (Bút lục 150 - 154; 159 - 160, tập 20).

[3]. Căn cứ Biên bản Thống nhất giá trị tài sản tranh chấp ngày 03/6/2025, các bên thống nhất: Chi phí đào ao tôm (bằng Kuape): 43.000.000 đồng/01 ao; Chi phí sửa chữa các ao: 7.000.000 đồng. Tổng cộng: 50.000.000 đồng, nên không yêu cầu định giá và được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4]. Đối với kết quả đo đạc, **định** giá các bên đương sự đều thống nhất và yêu cầu Tòa án căn cứ vào đó làm cơ sở giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án căn cứ vào các kết quả đo đạc, định giá này để làm cơ sở giải quyết là phù hợp.

[5]. **Đối** với **các** tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn giao nộp, Tòa án thu thập bổ sung sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, nên Hội đồng xét xử công bố công khai tại phiên Tòa là phù hợp với quy định tại **Điều 254** của Bộ luật Tố tụng dân sự và **các bên** không có ý kiến gì, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6]. Tại phiên Tòa ngày 29/9/2025, ông T có yêu cầu **phản tố bổ sung** với nội dung: Ông yêu cầu nếu trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B thì phần diện tích đất phải chia thừa kế cho ông T theo kỹ phần ông được nhận là 2/3, vì ông T có công chăm sóc, thờ cúng và lo mồ mã cho cha mẹ và anh chị em trong gia đình.

Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu này được ra sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đưa ra sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử và yêu cầu này vượt quá phạm vi yêu cầu **phản tố** ban đầu, nên căn cứ Điều 200, 202; **khoản 1 Điều 244** của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu **phản tố** bổ sung của ông T.

** Về nội dung:*

- Xét yêu cầu khởi kiện của bà B yêu cầu ông T có nghĩa vụ trả cho bà phần đất có diện tích 14.697,7m² gồm các thửa:

- + Thửa 12, có diện tích 10.290,3m²
- + Thửa 12-1 có diện tích 3.480,7m²
- + Thửa 12-2 có diện tích 602,1m²
- + Thửa 12-3 có diện tích 324,5m².

Hội đồng xét xử xét thấy:

[7]. Phần đất tranh chấp thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 1 (nay thuộc tờ bản đồ số 22) tọa lạc tại ấp Thửa Long, xã Thửa Đức (nay là xã Thới Thuận), qua đo đạc thực tế có diện tích 14.697,7m² gồm các thửa: Thửa 12, có diện tích 10.290,3m²; Thửa 12-1 có diện tích 3.480,7m²; Thửa 12-2 có diện tích 602,1m²; Thửa 12-3 có diện tích 324,5m². Phần đất tranh chấp hiện chưa được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất, thực tế đang do ông Trương Văn T quản lý sử dụng cùng vợ là bà Cao Thị Hồng L, trong đó có 01 phần tại thửa 12, diện tích 10.290,3m² và thửa 12-3, diện tích 324,5m² ông T đang cho anh Đặng Ngọc C thuê nuôi tôm công nghiệp; phần còn lại thửa 12-1 có diện tích 3.480,7m² và thửa 12-2 có diện tích 602,1m² có hiện trạng là đất nền nhà và trồng cây lâu năm (trồng nhãn).

- Phần đất tranh chấp có tứ cận:

- + Bắc giáp Mương đá;
- + Nam giáp sông Thửa Mỹ;
- + Đông giáp thửa 13, tờ bản đồ số 26; thửa 4, thửa 7 tờ bản đồ số 22;

+ Tây giáp thửa 13, tờ bản đồ số 22.

- Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp là do cha bà khai phá và cho lại bà thuộc thửa 8, tờ bản đồ số 1, bà đã đăng ký sổ mục kê, nay theo số liệu chính quy thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 22.

- Bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp do ông nội cho lại cha, cha cho lại ông hiện trạng còn là đất lá, ông về cải tạo khai hoang từ năm 2001, 2002 gồm các thửa đất 5, 7, 8 tờ bản đồ số 1 và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

[8]. Xét nguồn gốc đất tranh chấp:

Theo lời khai trong quá trình giải quyết thì bà B xác định ông T khai phá là thửa 5, thửa 7, tờ bản đồ số 1; bà B khai phá là thửa 8, tờ bản đồ số 1. Tại phiên Tòa, bà B xác định đất tranh chấp do cha bà khai hoang xong mới cho lại bà; nhưng do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, đi làm thuê nhiều nơi, ít xuống thăm đất và để cha canh tác, khi nào cha mất bà mới lấy lại làm.

Ông T thì xác định ông khai phá các thửa 5, 7, 8, tờ bản đồ số 1 vào năm 1990 nhưng không biết lý do vì sao thửa đất số 8, tờ bản đồ số 1 lại do phía bà B đứng tên kê khai. Tại phiên Tòa, ông T lại xác định đất tranh chấp do ông nội cho lại cha là đất lá, cha cho lại ông hiện trạng còn là đất lá, ông về cải tạo khai hoang từ năm 2001, 2002 gồm các thửa đất 5, 7, 8 tờ bản đồ số 1 và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nhưng sau đó ông xác định lại là cha khai khẩn và cho lại các con, phần ông là thửa 5, 7, tờ bản đồ số 1; phần bà B được cho là thửa 8, tờ bản đồ số 1.

Theo lời khai của bà TRương Thị L là chị em trong gia đình xác định:

Nguồn gốc là của ông nội cho lại cha, đến khi cha già yếu thì cho lại các con, trong đó có bà B, ông T, bà Liên, phần của ai người đó kê khai và được cấp sổ, riêng bà B do theo chồng nên chưa vào canh tác đất, vì vậy phần của bà B do ông T quản lý canh tác luôn. Riêng ông T được cho nhiều nhất trong các con do là con trai thờ cúng cha mẹ.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là đất lá hoang vu, khoảng năm 1990-1992 người dân mới vào khai phá, trong đó có gia đình ông Trương Văn Hồi. Như vậy, có cơ sở xác định đất này có nguồn gốc của ông Trương Văn Hồi khai phá, sau đó mới cho lại các người con, trong đó có bà B (thửa số 8, tờ bản đồ số 1 do bà B kê khai), ông T (thửa 5, 7, tờ bản đồ số 1 do ông T kê khai). Điều này cũng được bà B và ông T thừa nhận tại phiên Tòa, nên căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh và công nhận sự thật nêu trên.

[9]. Xét quá trình quản lý, sử dụng:

Thửa 5, 7, 8, tờ bản đồ số 1 là một dãy liền ranh nhau do ông Hồi khai phá trước đây, sau cho lại các người con, bà B (thửa số 8, tờ bản đồ số 1) và ông T (thửa 5, 7, tờ bản đồ số 1). Nhưng bà B do đi làm thuê kiếm sống, ít xuống thăm đất, để phần đất này cho ông Trương Văn Hồi là cha canh tác. Khi ông Hồi

chết thì ông T canh tác cho đến nay, phù hợp với giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho ông T tại thửa 5, 7, tờ bản đồ số 1 vào ngày 10/7/2003, nên có cơ sở xác định cả 03 thửa đất 5, 7, 8, tờ bản đồ số 1 đều do ông T quản lý canh tác từ năm 2001, 2002 cho đến nay.

[10]. Xét việc đăng ký, kê khai:

[10.1]. Theo trích lục số liệu không chính quy thửa 5, thửa 7, tờ bản đồ số 1 do ông Trương Văn T đứng tên kê khai và cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Trương Văn T vào ngày 10/7/2003 (Bút lục 40, tập 6). Tuy nhiên, hồ sơ quy trình cấp giấy đã bị thất lạc nên không cung cấp cho Tòa án được (Bút lục 39, tập 6).

+ Thửa số 5, tờ bản đồ số 1 nay theo số liệu chính quy thuộc 01 phần thửa 13, tờ bản đồ số 1 (chưa đăng ký); một phần thửa 12, tờ bản đồ số 1 (chưa đăng ký); một phần thửa 5, tờ bản đồ số 2 (Dự án 661, liên quan đất rừng), một phần kênh và một phần đường giao thông. (Bút lục 35, 39, tập 6).

+ Thửa số 7, tờ bản đồ số 1 nay theo số liệu chính quy thuộc 01 phần thửa số 5, tờ bản đồ số 2 (Dự án 661), một phần kênh và một phần đường giao thông.

[10.2]. Theo trích lục số liệu không chính quy thửa 8, tờ bản đồ số 1 do bà Trương Thị B kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (Bút lục 4, tập 1; Bút lục 38, tập 6).

+ Thửa 8, tờ bản đồ số 1 nay theo số liệu chính quy thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 1 (của Bộ Chỉ huy Biên phòng tỉnh Bến Tre kê khai đăng ký vào hồ sơ địa chính) và 01 phần thửa 12, tờ bản đồ số 1 (chưa được kê khai đăng ký vào sổ mục kê đất đai) (Bút lục 39, tập 6).

[10.3]. Trong khi thửa 12 theo số liệu không chính quy lại thuộc 01 phần thửa số 5, tờ bản đồ số 1 (của ông T), 01 phần thửa số 8, tờ bản đồ số 1 (của bà B) (Bút lục 39, tập 6).

[10.4]. Mặt khác, theo xác nhận của Ủy ban xã Thừa Đức ngày 23/02/2022 (Bút lục 3, tập 1) xác định: Thửa 12, tờ bản đồ số 01 do ông Trương Văn T kê khai, đăng ký trong hồ sơ địa chính.

Căn cứ công văn số 145/PKT ngày 19/9/2025 của Ủy ban nhân dân xã Thới Thuận xác định: Thửa 12, tờ bản đồ số 01 chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Thông tin tên chủ sử dụng đất theo bản đồ địa chính là Trương Văn T.

Căn cứ trích lục họa đồ ngày 30/3/2022 (Bút lục 15, tập 2): Thửa 12, tờ bản đồ số 1 do ông Trương Văn T đứng tên người sử dụng đất.

Căn cứ trích lục họa đồ ngày 27/4/2022 (Bút lục 37, tập 2): Thửa 12, tờ bản đồ số 1 chưa đăng ký người sử dụng đất.

Căn cứ Công văn số 4856/CNKV20 ngày 10/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực 20: Xác định do sổ mục kê đất đai chưa chỉnh lý cập nhật thửa đất nên trích lục ngày 27/4/2022 xác định thửa 12, tờ bản đồ số 1

có tên người sử dụng đất: chưa đăng ký; thực tế thửa 12, tờ bản đồ số 1 có tên người sử dụng đất: **ông Trương Văn T, thông tin được lấy theo bản đồ địa chính, là phù hợp với** xác nhận của Ủy ban xã Thừa Đức ngày 23/02/2022 và Công văn số 145/PKT ngày 19/9/2025 của Ủy ban nhân dân xã Thới Thuận, vì thực tế ông T canh tác đất từ 2001, 2002 nên khi đo đạc lại theo số liệu chính quy vào giai đoạn 2006-2007, đã thể hiện ông T là người đứng tên theo bản đồ địa chính.

Như vậy, thửa 12, tờ bản đồ số 1 đang tranh chấp hiện nay được hình thành từ 01 phần thửa số 5 (của ông T), 01 phần thửa số 8, tờ bản đồ số 1 (của bà B). Riêng thửa số 7, tờ bản đồ số 1 **của Bộ Chỉ huy** Biên phòng tỉnh Bến Tre do khi Nhà nước có chủ trương làm đê và mở rộng Đôn Biên Phòng 594 nên có thu hồi đất của một số hộ dân liền kề, trong đó có 01 phần thửa số 8 của bà B kê khai. Nên thửa số 7, tờ bản đồ số 1 với diện tích 4.393,9m² **thuộc đất Quốc phòng của Bộ Chỉ huy** Biên phòng tỉnh Bến Tre. Vì vậy, thửa số 8, tờ bản đồ số 1 (của bà B) nay theo số liệu chính quy chỉ còn lại 01 phần và thuộc 01 phần thửa 12, tờ bản đồ 1.

Đối với lời trình bày của ông T cho rằng ông khai phá các thửa đất số 5, 7, 8, tờ bản đồ số 1 vào năm **2001, 2002** và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vào năm 2003 nhưng không biết lý do vì sao thửa đất số 8, tờ bản đồ số 1 lại do phía nguyên đơn bà B đứng tên kê khai là không có đủ cơ sở. Vì căn cứ giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trương Văn T vào năm 2003 (Bút lục 40, tập 6) chỉ cấp có thửa số 5, 7 tờ bản đồ số 1. Riêng thửa số 8, tờ bản đồ số 1 không có cấp cho ông, mà thực tế sau khi được ông Hồi cho, bà B **đã làm thủ tục kê khai** để xác lập quyền của người chủ sử dụng đất, nên ông T không được cấp tại thửa số 8, tờ bản đồ số 1 là có căn cứ.

[11]. Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở để nhận định thửa 12, tờ bản đồ số 1 đang tranh chấp được hình thành từ 01 phần thửa số 5 (của ông T) và 01 phần thửa số 8, tờ bản đồ số 1 (của bà B), có nguồn gốc trước đây là đất lá hoang vu, ông Hồi khai phá và cho lại các người con, trong đó có bà B (bà B đã kê khai thửa 8, tờ bản đồ số 1, chưa làm thủ tục cấp sổ) và ông T (kê khai thửa 5, 7 và được cấp giấy chứng nhận), nhưng do hoàn cảnh khó khăn đi làm thuê nên bà B không trực tiếp canh tác đất mà giao cho ông Trương Văn Hồi (cha) canh tác luôn. Ông T canh tác thửa 5, thửa 7 giáp liền kề, khi ông Hồi qua đời, ông T đã quản lý canh tác cả 03 thửa, trong đó có thửa số 8, tờ bản đồ số 1 của bà B kê khai và cũng phù hợp với lời **khai của bà TRương Thị L**, là chị em trong gia đình với bà B và ông T, xác định nguồn gốc là của ông nội cho lại cha, sau đó cha chia tách cho các người con, trong đó có bà B nhưng chỉ mới đo đạc chưa hoàn tất thủ tục sang tên.

Nay bà B khởi kiện yêu cầu ông T trả lại đất cho bà là có căn cứ. Tuy nhiên, thửa 12, tờ bản đồ số 1 hiện nay chỉ có 01 phần được hình thành từ thửa số 8 trước đây của bà B đăng ký kê khai, còn 01 phần thuộc thửa số 5 của ông T. Mặc khác, bà B không có quá trình quản lý, sử dụng và công sức cải tạo đất; mà quá trình canh tác, sử dụng, cải tạo đất đều do ông T là người trực tiếp làm từ **năm 2001, 2002** cho đến nay. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù đất có nguồn gốc của bà B được cha cho, nhưng ông T đã có công sức cải tạo và giữ gìn

và trong phần tranh chấp có 01 phần thửa số 5 của ông T kê khai và được cấp sổ. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà B, cụ thể:

+ Tại thửa 12-1 và 12-2 với diện tích 4.082,8m² có hiện trạng thực tế là đất nền nhà ở và trồng cây lâu năm (trồng nhãn), từ năm 2018 ông T đã bơm cát lên nền cát nhà và trồng cây, bà B không ngăn cản hay tranh chấp gì. Nên phần này tiếp tục giao cho ông T được quyền sử dụng hợp pháp.

+ Tại thửa 12, 12-3 với diện tích 10.614,8m² là đất trống, có hiện trạng thực tế là đất đào ao nuôi tôm công nghiệp. Mặc dù, đang cho anh Đặng Ngọc C thuê nhưng nay anh C không có ý kiến hay yêu cầu gì. Mà vấn đề thuê đất để anh với ông T sẽ tự thỏa thuận giải quyết bên ngoài, nếu thỏa thuận không được thì khi cần thiết anh sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, nên Hội đồng xét xử không xét đến.

Và hiện trạng được cả 02 bên thừa nhận trước đây là đất lá sau đào ao nuôi tôm, bà B cho rằng do ông Trương Văn Hồi khi còn sống làm, ông T cho rằng ông là người thuê Kuape đào ao nhưng ông không đưa ra được chứng cứ chứng minh, bà B lại không thừa nhận, trong khi đất tranh chấp khi còn sống ông Hồi là người trực tiếp canh tác đến khi già yếu và chết, nên có cơ sở xác định do ông Hồi làm mà không có cơ sở xác định do ông T làm. Vì vậy, hiện trạng đất không thay đổi nên nay buộc ông T giao trả lại phần đất tại thửa 12, 12-3 cho bà B là phù hợp.

[12]. Xét yêu cầu phản tố của ông T đối với bà B: Yêu cầu bồi hoàn số tiền 162.500.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

[12.1]. Đối với yêu cầu phản tố trường hợp buộc trả đất thì bà B phải bồi hoàn công sức cải tạo đất cho ông T theo giá do Hội đồng định giá đã định ngày 13/6/2025 tại thửa 12-1, 12-2 với diện tích là 4082,8m² với giá là 112.500.000 đồng. Tuy nhiên, do không buộc ông T trả phần đất tại thửa 12-1, 12-2 với diện tích là 4082,8m² mà giao cho ông T được quyền sử dụng hợp pháp, nên yêu cầu này không xét đến.

[12.2]. Đối với yêu cầu phản tố buộc bà B bồi hoàn số tiền 50.000.000 đồng, do có đào thêm 01 ao và sửa chữa các ao tôm tại thửa 12, 12-3. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo phân tích nêu trên, không có cơ sở xác định do ông T làm, nên không có căn cứ, để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T.

[13]. Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của bà B chỉ được chấp nhận 01 phần, nên chi phí tố tụng với số tiền 15.124.000 đồng, bà B sẽ chịu tương ứng với phần không được chấp nhận là phù hợp. Cụ thể:

+ Bà B kiện đòi 14.697,7m², chỉ chấp nhận 10.614,8m² tương ứng 72,22%; còn lại 4.082,8m² không chấp nhận tương ứng 27,78%. Nên bà B phải chịu chi phí tố tụng tương ứng phần không được chấp nhận là: 27,78% x 15.124.000 đồng = 4.201.500 đồng.

+ Còn lại ông T và bà L phải liên đới chịu là: **72,22%** x 15.124.000 đồng = 10.922.500 đồng. Nên ông T và bà L phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bà B là 10.922.500 đồng.

[14]. Đối với lời trình bày của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long về quan điểm giải quyết vụ án: Phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[15]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào khoản 1, **khoản 5** Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; **Điều 26**; điểm a **khoản 2 Điều 27** của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

[15.1]. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Ông T và bà L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

[15.2]. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Do yêu cầu phản tố của ông T không được chấp nhận, nên ông T phải chịu án phí của số tiền 50.000.000 đồng là: 50.000.000 đồng x 5% = 2.500.000 đồng.

Xét đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí của ông T và bà L. *Hội đồng xét xử xét thấy:* Ông T và bà L thuộc diện người cao tuổi, nên được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 17; 26 của Luật đất đai **năm 2024**; khoản 1 Điều 166; Điều 651 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228; Điều 200, 202; **khoản 1 Điều 244; Điều 254**; Điều 157; 158, 165; 166; khoản 1, khoản 5 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; **Điều 26**; điểm a **khoản 2 Điều 27** của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị B đối với ông Trương Văn T về việc “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất*”.

2. Buộc ông Trương Văn T và bà Cao Thị Hồng L và **anh** Đặng Ngọc C có nghĩa vụ giao trả cho bà Trương Thị B phần đất có diện tích **10.614,8m²** thuộc thửa 12, 12-3, tờ bản đồ số 01 (nay thuộc tờ bản đồ số 22), xã Thới Thuận, thể hiện theo các điểm I, J, K, M, Q, N, P, O, I.

- Phần đất có tứ cận:

- + Bắc giáp Mương đá;
- + Nam giáp phần còn lại thửa 12, tờ bản đồ số 22;
- + Đông giáp thửa 7, tờ bản đồ số 22;
- + Tây giáp thửa 13, tờ bản đồ số 22.

3. Ông Trương Văn T và bà Cao Thị Hồng L được quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 4.082,8m² thuộc thửa 12-1, 12-2, tờ bản đồ số 01 (nay thuộc tờ bản đồ số 22), xã Thới Thuận, thể hiện theo các điểm I, H, G, F, E, D, C, B, A, R, Q, N, P, O, I.

- Phần đất có tứ cận:

- + Bắc giáp phần còn lại thửa 12, tờ bản đồ số 22;
- + Nam giáp Sông Thừa Mỹ;
- + Đông giáp thửa 4 tờ bản đồ số 22; thửa 13, tờ bản đồ số 26;
- + Tây giáp thửa 13, tờ bản đồ số 22.

(Kèm theo Họa đồ hiện trạng sử dụng đất tại thửa 12, 13, tờ bản đồ số 1 (nay thuộc tờ bản đồ số 22), xã Thới Thuận ngày 22/9/2023).

4. Các bên **có quyền, nghĩa vụ** liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho **các bên** theo diện tích và tứ cận đối với phần diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Văn T đối với bà Trương Thị B.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Ông Trương Văn T và bà Cao Thị Hồng L được miễn nộp toàn bộ án phí.

6.2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Trương Văn T được miễn nộp toàn bộ án phí.

6.3. Bà Trương Thị B được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000 đồng (Ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006037 ngày **01** tháng **4** năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre (nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long).

7. Về chi phí tố tụng:

7.1. Bà Trương Thị B phải chịu là 4.201.500 đồng (Bốn triệu, hai trăm lẻ một nghìn, năm trăm đồng). Thực tế đã nộp xong.

7.2. Ông Trương Văn T và bà Cao Thị Hồng L phải liên đới chịu là: 10.922.500 đồng (Mười triệu, chín trăm hai mươi hai nghìn, năm trăm đồng). Nên ông Trương Văn T và bà Cao Thị Hồng L phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bà Trương Thị B số tiền 10.922.500 đồng (Mười triệu, chín trăm hai mươi hai nghìn, năm trăm đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 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.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 8 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 8 - Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Thị Mỹ Duyên

