

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỎ CÀY BẮC
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 26/2025/DS-ST.

Ngày: 04/4/2025

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY BẮC, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Văn V

2. Ông Nguyễn Văn Kim

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Trang- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Phan Trọng Thế - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 225/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2025/QĐST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1946 và bà Phan Thị V, sinh năm 1951; Nơi cư trú: ấp H, xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre

Bà Phan Thị V uỷ quyền cho ông Lê Văn Đ theo giấy uỷ quyền ngày 05/10/2023.

2. Bị đơn:

Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1951; Nơi cư trú: ấp H, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Ông Lê Văn T, sinh năm 1949; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 38 đường L, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị B uỷ quyền cho ông Lê Văn T theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 24/02/2025

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Lê Văn D, sinh năm 1989 và ông Lê Văn T, sinh năm 1969; Nơi cư trú: ấp T, xã T1, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Anh Lê Văn D uỷ quyền cho ông Lê Văn Đ theo giấy uỷ quyền đề ngày 09/12/2024.

Ông Đ, ông T và anh T có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung cũng như trong quá trình giải quyết vụ án ông Lê Văn Đ trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 304 là do cha mẹ vợ ông tặng cho vợ chồng ông từ trước năm 1975, phần đất này không có đưa vào tập đoàn sản xuất hay nhận khoán từ tập đoàn. Vợ chồng ông đã quản lý, canh tác thửa đất này từ năm 1975 đến nay và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định nên ông không có khiếu nại hay tranh chấp gì. Đối với phần đất tranh chấp có diện tích 170,4m² thuộc thửa đất số 25b, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre ông cho vợ chồng ông T mượn để nuôi cá nên ông không có đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên phần đất này ông T có trồng 01 cây dừa khoảng hơn 20 năm tuổi, ông T là người thu hoạch dừa. Nay ông và bà V yêu cầu ông T và bà B trả lại phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 170,4m² thuộc thửa đất số 25b, tờ bản đồ số 19 và phần đất có diện tích 3,7m² thuộc thửa đất số 304a cùng tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Tại bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án ông Lê Văn T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 25 là của cha ông là ông Lê Văn Bay tặng cho ông từ trước năm 1975, phần đất này không có đưa vào tập đoàn sản xuất hay nhận khoán từ tập đoàn. Vợ chồng ông đã quản lý, canh tác thửa đất này từ năm 1975 đến nay và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định nên ông không có khiếu nại hay tranh chấp gì. Đối với phần đất tranh chấp có diện tích 170,4m² thuộc thửa đất số 25b, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre ông đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên phần đất này ông có trồng 01 cây dừa khoảng hơn 20 năm tuổi, ông là người thu hoạch dừa. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà V.

Tại biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa anh Lê Văn T trình bày:

Thửa đất số 304 là tài sản riêng của ông Đ và bà V anh không có liên quan gì đến phần đất tranh chấp, hay khiếu nại gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý, giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử sơ thẩm, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người đại diện theo ủy quyền thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án, phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre đề nghị Hội đồng xét xử:

Không chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ và bà Phan Thị V về việc yêu cầu ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B trả lại phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 170,4m² thuộc thửa đất số 25b, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ và bà Phan Thị V về việc yêu cầu ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B trả lại phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 3,7m² thuộc thửa đất số 304a, tờ bản đồ số 15, toạ lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B trả lại cho ông Lê Văn Đ và bà Phan Thị V phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 3,7m² thuộc thửa đất số 304a, tờ bản đồ số 15, toạ lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quyền khởi kiện: Nguyên đơn cho rằng quyền lợi của nguyên đơn bị xâm phạm bởi hành vi chiếm dụng đất của bị đơn, nên khởi kiện. Căn cứ khoản 2 điều 68, điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nguyên đơn có quyền khởi kiện.

[1.2] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện của ông Lê Văn Đ và bà Phan Thị V đối với ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Xác định ông Lê Văn Đ và bà Phan Thị V là nguyên đơn, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B là bị đơn, ông Lê Văn T và anh Lê Văn D là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên được quy định tại khoản 2 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật tranh chấp là quyền sử dụng đất, đối tượng tranh chấp và nơi cư trú của bị đơn đều tại xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre thụ lý đúng thẩm quyền.

2. Về nội dung:

Về tài sản tranh chấp: Thửa đất số 304, tờ bản đồ số 15, diện tích là 4.551,4m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn Đ và bà Phan Thị V. Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.065,9m² đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn T. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ai khiếu nại.

Ông Lê Văn Đ và bà Phan Thị V yêu cầu ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B trả lại phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 170,4m² thuộc thửa đất số 25b, tờ bản đồ số 19 và phần đất có diện tích 3,7m² thuộc thửa đất số 304a cùng tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre bị đơn không đồng ý. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình canh tác, cải tạo đất: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất trên thửa đất số 25b có 01 cây dừa khoảng hơn 20 năm tuổi do ông Lê Văn T trồng, phần còn lại là con mương lá do ông T quản lý từ rất lâu. Thửa đất số 304a là mương lá nên không có cây trồng hiện do ông T và bà B quản lý, sử dụng.

Tất cả các đương sự đều thống nhất, mặc dù thửa đất số 304, tờ bản đồ số 15 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn Đ nhưng đây là tài sản chung của ông Đ và bà V các thành viên khác không có tranh chấp.

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 9 cùng tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn T nhưng đây là tài sản chung của ông T và bà B các thành viên khác không có tranh chấp.

Thửa đất 921 và 922, tờ bản đồ số 3 (theo hồ sơ 299) do ông Lê Văn T đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1997 hiện nay là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 19 (theo hồ sơ đo đạc chính quy) đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn T vào năm 2013. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không có ai khiếu nại hay tranh chấp gì.

Thửa đất số 959, 960 và 433 tờ bản đồ số 3 (theo hồ sơ 299) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ ông Lê Văn Đ vào năm 2001. Đến năm 2013 Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn Đ đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ số 15 (theo hồ sơ đo đạc chính quy). Đến năm 2022 ông Đ làm thủ tục tách thửa 213 thành thửa 304 và 305 tờ bản đồ số 15, hai thửa đất này đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn Đ. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không có ai khiếu nại hay tranh chấp gì.

Thửa đất số 304 và thửa đất số 25 giáp ranh với nhau, nhưng ông Đ đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 959, 960 và 433 mà không đăng ký kê khai phần đất tranh chấp là thửa 25b để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, ông đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc chính quy vào năm 2013. Đến năm 2022 ông yêu cầu tách thửa đối với thửa đất số 213 thành thửa đất số 304 và 305 nhưng ông không khiếu nại gì về việc đo đạc lại và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Đ cho rằng ông T mượn phần đất thuộc thửa số 25b để làm ao nuôi cá nhưng ông không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của ông.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn Đ và hộ ông Lê Văn T là đúng quy định pháp luật, không có ai khiếu nại, hay tranh chấp gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà V về việc yêu cầu ông T và bà B trả lại phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 170,4m² thuộc thửa đất số 25b, tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre là không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, đối với thửa đất số 304a đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đ nhưng ông T cũng không có ý kiến gì nên buộc ông T và bà B phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ và bà V phần đất có diện tích 3,7m² thuộc thửa đất số 304a, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Đối với thửa đất có diện tích 27,5m² thuộc thửa đất số 25a, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre hiện đang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn T. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Đ và ông T đều thống nhất phần đất này do gia đình ông Đ quản lý, sử dụng từ trước năm 1975 đến nay không có ai tranh chấp, đồng thời ông T và ông Đ cũng đề nghị Tòa án ghi nhận thửa đất số 25a tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre cho hộ ông Đ quản lý, sử dụng.

[3] Về việc xử lý tiền tạm ứng chi phí cho việc đo đạc, định giá tài sản: Chi phí là 7.479.000 đồng nguyên đơn có nghĩa vụ chịu 3.739.500 đồng, bị đơn có nghĩa vụ chịu 3.739.500 đồng, nhưng ông Đ và bà V đã thanh toán xong nên ông T và bà B phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đ và bà V số tiền 3.739.500 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Nhưng nguyên đơn và bị đơn đều là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ.

[4.2] Nguyên đơn phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.174.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 203 luật Đất đai năm 2013

Nghị quyết 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:

Chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ và bà Phan Thị V về việc yêu cầu ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B trả lại phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 3,7m² thuộc thửa đất số 304a, tờ bản đồ số 15, toạ lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B trả lại cho ông Lê Văn Đ và bà Phan Thị V phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 3,7m² thuộc thửa đất số 304a, tờ bản đồ số 15, toạ lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ và bà Phan Thị V về việc yêu cầu ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B trả lại phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 170,4m² thuộc thửa đất số 25b, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa T của nguyên đơn và bị đơn về việc công nhận thửa đất số 25a tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre cho hộ ông Đ.

Các bên có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục, điều chỉnh và đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

(Phần đất được thể hiện theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Bắc – Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Bến Tre đo vẽ ngày 12/12/2024)

Về chi phí đo đạc định giá tài sản 7.479.000 đồng:

Ông Lê Văn Đ và bà Phan Thị V phải chịu là 3.739.500 đồng và đã thanh toán xong.

Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B phải chịu là 3.739.500 đồng, nên buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho ông Lê Văn Đ và bà Phan Thị V số tiền là 3.739.500 đồng.

Kể từ ngày quyết định 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 phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu 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 năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Ông Lê Văn Đ, bà Phan Thị V, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B được miễn toàn bộ.

“ Trường hợp bản án, quyết định 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 T thi hành án, có 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”.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Bến Tre (1b);
- VKSND huyện Mô Cày Bắc (2b);
- Chi cục THADS huyện Mô Cày Bắc (1b);
- Những người tham gia tố tụng (6b);
- Lưu HS, VP, THA (4b).

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Hồng Diễm