

Bản án số: **02/2020/DS-ST**

Ngày: 07 – 02 – 2020.

V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH ĐẠI, TỈNH BẾN TRE

- 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 Nguyễn Văn Hiếu.

Bà Võ Thị Mai.

- Thư ký phiên Tòa: Ông Phạm Long Hồ – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Lê Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 12 năm 2019 và ngày 07 tháng 02 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 178/2006/TLST – DS ngày 07 tháng 9 năm 2006 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 202/2019/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên Tòa số 126/2019/QĐST – DS ngày 29 tháng 11 năm 2019 và Quyết định tạm ngừng phiên Tòa số 10/2019/QĐST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Trần Văn B**, sinh năm 1929 (Đã chết).

Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện D, tỉnh Bến Tre.

**** Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn B:***

1. Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1953 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ Q, khu phố D, Phường W, Thành phố T, tỉnh Tiền Giang.

2. Trần Văn T, sinh năm 1950 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp E, xã C, huyện P, tỉnh Đồng Nai.

3. Trần Thị Đ, sinh năm 1955 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp X, xã G, huyện Q, tỉnh Đồng Nai.

4. Trần Thị H, sinh năm 1959 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã P, Huyện T, tỉnh An Giang.

5. Trần Thị K, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện D, tỉnh Bến Tre.

6. Trần Văn D, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp E, xã C, huyện P, tỉnh Đồng Nai.

7. Trần Thị K H, sinh năm 1966 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp E, xã C, huyện P, tỉnh Đồng Nai.

8. Trần Văn D, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bến Tre.

9. Trần Văn D1, sinh năm 1970 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện D, tỉnh Bến Tre.

10. Trần Văn L, sinh năm 1973 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện D, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bà D, ông T, bà D1, bà H, bà K, ông Đ, bà H1, ông D, ông D1: Ông Trần Văn L, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền các ngày 07/3/2011, ngày 06/6/2016) (ông L có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn L: Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1964, địa chỉ: A, Khu phố R, phường T, Thành phố T, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

- *Bị đơn: Nguyễn Thị Đ*, sinh năm 1960. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện D, tỉnh Bến Tre.

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

1. Trần Thị Mộng H, sinh năm 1987. (Vắng mặt)

2. Trần Duy P, sinh năm 1989. (Vắng mặt)

3. Trần Thị Lệ T, sinh năm 1992. (Vắng mặt)

4. Trần Văn L, sinh năm 1960. (Vắng mặt)

Cùng Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của ông L: Bà Nguyễn Thị Đ, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/4/2007). (Bà Đ vắng mặt).

5. Trần Thị K, sinh năm 1937. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bến Tre.

Bà Trần Thị K có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt đề ngày 03/8/2016.

6. Nguyễn Thị N, sinh năm 1970. (Vắng mặt)

7. Nguyễn Văn N, sinh năm 1972. (Vắng mặt)

8. Dương Ngọc H, sinh năm 1989. (Vắng mặt)

Cùng Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bến Tre.

Chị Ng, anh Nh, chị Hp có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt cùng đề ngày 03/8/2016.

9. Lê Văn Q, sinh năm 1972 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bến Tre.

10. Ủy ban nhân dân xã L .

Địa chỉ: ấp G, xã L, huyện D, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã L: Chị **Trần Thị Cẩm V** – Chức vụ: Công chức Địa chính – Xây dựng của Ủy ban nhân dân xã L, là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã (Văn bản ủy quyền số 447/UQ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2017). (chị V có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/8/2006 của ông Trần Văn B, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn B đề ngày 11/10/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn L là người đại diện trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn N (03 Nhạc), sau đó ông Trần Văn B mượn đất của ông N để canh tác khoảng từ năm 1952, làm được 01 thời gian dài, đến khoảng năm 1972 thực hiện theo chính sách “*người cày có ruộng*” thì Nhà nước cấp quyền sử dụng ruộng đất cho ông B tại phần đất đã mượn, với diện tích được cấp là 22.000m². Ông B canh tác cho đến năm 1983, Nhà nước lấy làm Sân Banh của xã với diện tích là 4.000m², phần còn lại ông vẫn canh tác và đến năm 1996 thì ông B được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Vào năm 1990, ông Nguyễn Văn T2 có đến xin cất 01 chuồng bò trên đất của ông B, mặc dù không có quan hệ bà con nhưng do là đất phèn không canh tác gì được nên ông B đồng ý, sau đó ông lại cất thêm 01 ngôi nhà lá tạm bợ để ở đậu trên đất. Việc ông T2 xin cất nhà và chuồng bò chỉ thỏa thuận miệng không có giấy tờ gì.

Đến khoảng năm 1994 do ông T2 mắc nợ nên kêu bán cho bà Đ ngôi nhà của ông, chỉ bán nhà chứ không bán đất vì đất là của ông B, bán với giá 02 chỉ vàng 24K. Chính vì vậy, bà Đ vào phần đất ở từ khoảng năm 1994, lúc đầu chỉ ở trên phần đất có ngôi nhà của ông T2 khoảng 60m², ông B không có ý kiến gì vì thấy bà Đ cũng khổ sở, nhưng bà Đ ngày càng lấn ra thêm. Đến năm 2006 ông L đến phần đất để cặm trụ điện kéo điện về nhà thì bà Đ chửi không cho cặm, vì bà cho rằng là đất của bà, 02 bên xảy ra cự cãi. Chính vì vậy, ông B mới làm đơn khởi kiện buộc trả đất.

Ông B khởi kiện yêu cầu bà Đ cùng những người ở trên đất phải trả đất nhưng hiện ông B đã chết năm 2009, vợ là Lê Thị Liên chết năm 2013, nên những người kế

thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông B tiếp tục khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị Đ cùng chồng và các con đang ở trên đất phải trả diện tích 421,6m² thuộc các thửa 320-1, 320-3, 320-4, 320-5, 320-6, 320-7, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã Thới Lai.

*** Tại phiên Tòa:** ông L xin thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bà Đ cùng chồng là ông Trần Văn L trả 346.9m² thuộc:

- + Thửa 320-4, diện tích 196.3m²
- + Thửa 320-3, diện tích 54.7m²
- + Thửa 320-7, diện tích 19.3m²
- + Thửa 320-5, diện tích 16.8m²
- + Thửa 320-6, diện tích 59.8m² tờ bản đồ số 6 xã Thới Lai.

Đối với thửa 320-1, diện tích 74.7m² không tranh chấp, do sau khi xem xét lại kết quả đo đạc vào năm 2007, phần giáp ranh giữa thửa 908 của ông B với thửa 893 của bà K là một đường thẳng.

- Cơ sở chứng cứ khởi kiện:

+ Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Trần Văn B tại thửa 908, tờ 2 cấp ngày 13/11/1996;

+ Chứng thư cấp quyền sở hữu cho ông Trần Văn B tại thửa số 0202M, tờ thứ 339, diện tích 00.^{HA}.50.00 tọa lạc tại xã Thới Vinh, tỉnh Kiên Hòa cấp ngày 05/3/1971.

+ Chứng thư cấp quyền sở hữu cho ông Trần Văn B tại thửa số 0188M, tờ thứ 339, diện tích 02.^{HA}.00.00 tọa lạc tại xã Thới Vinh, tỉnh Kiên Hòa cấp ngày 05/3/1971.

+ Trích lục họa đồ thửa 908, tờ 2 và trích lục họa đồ theo số liệu mới thửa 320, tờ 6.

- Về chi phí tố tụng: với số tiền 8.219.000 đồng, trong đó:

- + Đo đạc: 4.379.000 đồng.
- + Định giá: 1.140.000 đồng.
- + Định giá bổ sung: 1.440.000 đồng
- + Đo đạc bổ sung: 858.000 đồng.
- + Trích lục tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Đại: 402.000 đồng.

Do ông L nộp tạm ứng trước. Nay ông L yêu cầu ai thua kiện thì phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn L trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì: Nguồn gốc phần đất tranh chấp được nguyên đơn trình bày phù hợp với những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thể hiện ông Trần Văn B đã được chế độ cũ cấp cho phần đất theo chính sách “*người cày có ruộng*”, đến sau hòa bình ông Trần Văn B vẫn được Nhà nước ta tiếp tục cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông tại

ngay phần đất nêu trên, mà theo số liệu không chính quy là thửa 908, tờ 2 xã Thới Lai. So sánh về hình thể, tứ cận, diện tích xác định được thửa 320, tờ 6 theo số liệu chính quy hiện nay chính là thửa 908, tờ 2 theo số liệu không chính quy trước đây của ông B, nên ông B khởi kiện là có căn cứ.

Ông Trần Văn B đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp nhưng bị đơn bà Nguyễn Thị Đ đã chiếm đất và có đầu tư cất nhà cửa kiên cố trên đất, nhưng nay ông B chỉ đòi lại đất, còn việc bà Đ đã đầu tư trên đất thì đề nghị Hội đồng xét xử theo pháp luật và tại Tòa ông L cũng đồng ý tại thửa 320-4, 320-3, 320-7 lấy bằng giá trị thành tiền; thửa 320-5, 320-6 là đất trống nên lấy hiện vật nên đề nghị ghi nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn B để buộc bà Đ và ông L đang ở trên đất trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/8/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Qua yêu cầu khởi kiện của ông B thì bà không đồng ý trả đất. Bởi vì: phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Trần Thị K (mẹ bà) cho bà ở từ năm 1992 là một phần, lúc đầu chỉ là 01 cái nương sau đó bà mới tiến hành lấp nương để cất nhà; một phần bà mua của ông Nguyễn Văn T2 với giá 02 chỉ vàng 24K vào năm 1992 với hiện trạng là một phần đất gò có cái chòi nhỏ của ông T2, phần còn lại là nương nước, khi mua bà đã đắp nương nước phần của bà K và ông T2 thành nền đất để cất nhà, nhưng bà mua của ông T2 chỉ là mua nhà còn đất là của Nhà nước, lúc đầu chỉ là nhà lá cột cây nền đất, đến năm 2011 bà mới xây lại nhà tường kiên cố như hiện nay.

Vào năm 2006, khi đo đạc 301 đến đo bà là người đứng ra chỉ ranh đo đạc và trong hồ sơ đo thể hiện tên bà ghi nhầm thành Nguyễn Thị Diễm, hàng năm bà đều là người nộp thuế nhưng hiện nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Bà chỉ biết đất có nguồn gốc của bà K và ông T2, còn trước đó của ai không biết và đã ở từ năm 1992 đến nay nhưng không ai ngăn cản ý kiến gì, nên không phải là đất của ông B.

- Về chi phí tố tụng: Do bà Đ vắng mặt, nên **không có ý kiến**.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/8/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị K trình bày:*

Bà là mẹ ruột của bà Đ, nguồn gốc đất của bà Đ đang ở là của ông 3 N, sau đó khoảng năm 1951- 1952, ông N hiến phần đất này cho Nhà nước, nhưng khi thực hiện chính sách “*người cày có ruộng*” ông Trần Văn B là người trực tiếp canh tác và kê khai đất. Nên sau hòa bình, ông B dựa vào việc ông đi kê khai để khởi kiện bà Đ, nhưng sau hòa bình Nhà nước đã lấy lại một phần đất của ông B để cấp cho gia đình chính sách, trong đó có gia đình bà vì bà là vợ liệt sĩ, nhưng phần đất này bà đã ở từ trước hòa bình, ông B không ý kiến gì, cho đến năm 1998 Nhà nước cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho gia đình tại thửa 893, 942, tờ 2, thửa 893 là phần đất thô cư liên quan đến phần tranh chấp, bởi vì trong 350m² thổ cư hiện nay bà cất một ngôi

nhà tình nghĩa và một phần cho bà Đ nhưng diện tích bao nhiêu không biết và chưa làm thủ tục sang tên.

Khi cho đất có hiện trạng là một phần nương nước, do diện tích nhỏ không cất nhà được nên bà Đ mua tiếp đất của ông T2, vì ông T2 cũng có một ngôi nhà ở sát phần đất, hiện trạng phần đất ông T2 bán cho bà Đ có 01 căn chòi của ông T2 và cái nương nước, nên kết hợp phần đất bà cho và mua của ông T2, bà Đ đã lấp nương và cất nhà trên đó, thời gian nào thì không nhớ.

Vì vậy, nguồn gốc phần đất tranh chấp mà bà Đ đang ở hiện nay có một phần là đất của bà cho bà Đ, một phần là bà Đ mua của ông T2 chứ không phải đất của ông B, nên bà và bà Đ không đồng ý trả đất cho ông B.

** Tại đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 03/8/2016 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn N trình bày:*

Anh và chị là con của bà K, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị K vào ngày 07/10/1998 tại thửa 893, 942, tờ 2, thì trong hộ bà K lúc bấy giờ có anh và chị. Qua yêu cầu khởi kiện của ông B thì anh và chị thống nhất với ý kiến của bà K, do đất tranh chấp không phải của ông B, nên ông B không thể khởi kiện buộc bà Đ trả đất được, ngoài ra không ý kiến gì thêm. Do thường bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt anh và chị.

** Tại đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 03/8/2016 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Dương Ngọc H trình bày:*

Chị là con dâu của bà Đ và có ở trên phần đất tranh chấp, còn nguồn gốc quá trình sử dụng phần đất tranh chấp như thế nào thì bà Đ có ý kiến và chị thống nhất với ý kiến bà Đ, hơn nữa chị cũng không liên quan gì và thường xuyên bận công việc, nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt chị.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/01/2020 và tại phiên Tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q trình bày:*

Mặc dù ông có đứng tên kê khai người sử dụng đất tại thửa 332, tờ 6 theo sổ liệu chính quy hiện nay, nhưng ông xác định do lúc đoàn 301 đo đạc ông là người đứng ra chỉ ranh, nên ghi tên ông chứ thật chất đất này không phải của ông mà của ông Trần Văn B, gia đình ông chỉ ở đậu trên đất của ông B. Vì vậy, trong vụ án ông không có ý kiến hay yêu cầu gì mà để gia đình ông B có quyền quyết định.

** Tại biên bản hòa giải ngày 13/11/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã L do chị Trần Thị Cẩm V là người đại diện của Ủy ban xã trình bày:*

Đối với phần đất tranh chấp tại thửa 316, 318, 319, 320, tờ bản đồ số 6 xã Thới Lai, nay qua đo đạc thực tế so với đường hồ sơ địa chính có qua phần đất Sân banh (thửa 331, tờ 6) do Ủy ban nhân dân xã L quản lý với diện tích là 36.2m² thuộc thửa 331-1, diện tích 7.4m²; 331-2 diện tích 23.7m²; 331-3 diện tích 5.1m².

Tuy nhiên, phần diện tích đất tranh chấp nguyên đơn yêu cầu bà Đ trả

không có tính phần đất có qua đất của Sân Banh xã so với đường hồ sơ địa chính. Vì vậy, Ủy ban xã không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Đại phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.*

- 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. **Riêng bị đơn** và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do là vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để buộc bị đơn trả đất, vì theo các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình ông Trần Văn B tại thửa 908, tờ 2 và ông B đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, nay qua đối chiếu theo số liệu chính quy là thửa 320, tờ 6; trong khi bà Đ cho rằng là đất của bà, nhưng không có gì chứng minh và cho đến nay bà vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Đồng thời gia đình ông B phải bồi hoàn lại giá trị san lấp mặt bằng và cây trồng có trên đất cho phía bà Đ.

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]. Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Mộng H, anh Trần Duy P, chị Trần Thị Lệ T, ông Trần Văn L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để xét xử, nhưng các ông bà, anh chị vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt là phù hợp quy định tại **điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị K, anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị N, chị Dương Ngọc H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp quy định tại **khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự**.

[2]. Trong quá trình giải quyết vụ án, đối với các tài liệu, chứng cứ do bị đơn, nguyên đơn giao nộp bổ sung, Tòa án thu thập bổ sung sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử cũng như chứng cứ thu thập bổ sung **trong giai đoạn**

tạm ngừng phiên Tòa, 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.

[3]. Tại phiên Tòa, ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện, trước đây yêu cầu trả 421.6m² nhưng nay chỉ yêu cầu trả diện tích 346.9m². Hội đồng xét xử xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và phù hợp với quy định tại **khoản 1 Điều 244** của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

** Về nội dung:*

- **Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Nguyễn Thị Đ cùng chồng là ông Trần Văn L phải trả lại phần diện tích đất 346.9m². Hội đồng xét xử xét thấy:**

[4]. Phần đất tranh chấp thuộc thửa 908, 893, tờ bản đồ số 2 nay qua kết quả đo đạc thực tế thuộc các 320-4, 320-5, 320-6, 320-7, 320-3, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã Thới Lai, có diện tích 346.9 m² do bà Nguyễn Thị Đ đang trực tiếp quản lý sử dụng cùng chồng là ông Trần Văn L. Trước đây vào năm 2016, bà Đ xác định quản lý cùng chồng và con dâu Dương Ngọc H, các người con chung hộ khẩu với bà là chị Trần Thị Lệ T, Trần Thị Mộng H, anh Trần Duy P nhưng tại phiên Tòa ngày 29/11/2019 bà Đ xác định chị Hp, chị T, chị H, anh P đã sống nơi khác do lập gia đình và đi làm ăn xa. Vì vậy, không còn ở trên phần đất tranh chấp, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

- Phần đất tranh chấp có tứ cận:

+ **Bắc** giáp phần còn lại thửa 320, tờ 6 (Bà Đ đang sử dụng);

+ Nam giáp thửa 332, tờ 6; thửa 318, 316, tờ 6;

+ Đông giáp đất Sân Banh do Ủy ban xã Thới Lai quản lý (thửa 331, tờ 6);

+ Tây giáp bà Nguyễn Thị Phụng (thửa 315, tờ 6).

- Thửa 908, 893, tờ bản đồ số 2 (theo số liệu 299) cơ quan chuyên môn không thể cung cấp số liệu chính quy vì bản đồ 299 số hóa đã bị mất một phần tờ bản đồ, nên không thể tham chiếu giữa hai nền bản đồ. Ngược lại các thửa 316, 318, 320, 332, 319 tờ bản đồ số 6 cũng không thể cung cấp được số liệu 299 của các thửa đất nêu trên do những thửa đất này cũng nằm trong khu vực tờ bản đồ số hóa bị mất (**Bút lục 621, tập 40; Bút lục 935, tập 59**) cũng như quy trình cấp đất của 02 thửa đất 908, 893 đều bị thất lạc nên không thể cung cấp được (**Bút lục 182, tập 16; Bút lục 277, tập 25**).

Cho nên các thửa đất tranh chấp không thể xác định được theo số liệu 299 trước đây là thuộc thửa nào, tờ bản đồ số mấy (**Tập 41, Bút lục 627**). Do đó, Hội đồng xét xử chỉ có thể căn cứ vào bản đồ giấy và so sánh vị trí, hình thể, diện tích giữa 02 số liệu để giải quyết vụ án.

Phần đất tranh chấp tại thửa 893, tờ bản đồ số 2 cấp cho hộ bà Trần Thị K đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vào ngày 07/10/1998, tại thời điểm này hộ bà K gồm có: bà Trần Thị K (chủ hộ), chị Nguyễn Thị N (con gái), anh Nguyễn Văn N (con trai) (**Bút lục 261, Tập 24**) và phù hợp với lời khai của bà Trần Thị K (**Bút lục 234, Tập 20**).

Phần đất tranh chấp tại thửa 908, tờ bản đồ số 2 cấp cho cá nhân ông Trần Văn B đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vào ngày 13/11/1996 nhưng ông B đã chết vào tháng 10 năm 2009, vợ là Lê Thị L chết vào tháng 7 năm 2013, nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn B gồm có 10 người con là: Nguyễn Thị Đ, Trần Văn T, Trần Thị Đ, Trần Thị H, Trần Thị K, Trần Văn D, Trần Thị K H, Trần Văn D, Trần Văn D1, Trần Văn L.

Thửa 908, tờ 2 hiện đã có sự biến động thửa đất vì đã chuyển thừa kế 01 phần cho Trần Văn D đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo số liệu chính quy tại thửa 343, tờ 6 diện tích 3807.8m² và 01 phần cho Trần Văn D1 đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại thửa 358, tờ 6 diện tích 2714.5m² (**Bút lục 770, 774, 784, tập 49**) nên hiện chỉ còn lại 01 phần thuộc thửa 332, tờ 6 (do ông Lê Văn Q đứng tên kê khai người sử dụng đất theo số liệu chính quy) và thửa 320, tờ 6 đang tranh chấp với bà Đ; thửa 316, 318, tờ 6 là phần ông Lê Văn Q bán nền nhà cho ông Trần Văn Thuận (chưa có người đứng tên kê khai người sử dụng đất theo số liệu chính quy) (**Bút lục 854, 858, tập 53**).

Đối với ông Lê Văn Q mặc dù có đứng tên kê khai người sử dụng đất tại thửa 332, tờ 6 theo số liệu chính quy hiện nay, nhưng ông xác định do lúc đoàn 301 đo đạc ông là người đứng ra chỉ ranh, nên ghi tên ông chứ thật chất đất này của ông Trần Văn B, gia đình ông chỉ ở đậu trên đất. Vì vậy, nay trong vụ án ông không có ý kiến hay yêu cầu gì mà để gia đình ông B có toàn quyền quyết định, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5]. Xét nguồn gốc đất tranh chấp:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc phần đất tranh chấp trước hòa bình là của ông Nguyễn Văn N (03 N), sau đó ông N cho ông Trần Văn B thuê làm với giá 01 công/01 dạ lúa/01 năm vào khoảng năm 1952, nhưng đến khi thực hiện chính sách “*người cày có ruộng*” vào năm 1971 -1972 thì ông B được chính quyền cũ cấp cho phần đất mà thực tế ông đang thuê canh tác; nên đất không còn là của ông Nguyễn Văn N, điều này cũng được con ông N xác nhận (**Bút lục 875, tập 56**).

Đến sau hòa bình, ông B vẫn là người canh tác đất, theo chính sách luật đất đai lúc bấy giờ là đưa đất lúa vào tập đoàn bình quân nhân khẩu. Tập đoàn tại ấp 3 Sân Banh là tập đoàn 4 nhưng theo tập đoàn trưởng, tập đoàn phó ngay phần đất tranh chấp (**Bút lục 892, 893, tập 57**) đều xác định, tập đoàn tại xã Thới Lai có đặc trưng không có cấp đất theo bình quân nhân khẩu như các xã khác, mà khi người dân vào tập đoàn chỉ được cấp thuốc men và phân bón để sản xuất nông nghiệp và chủ yếu thực hiện chính sách “*nhường cơm xẻ áo*”, tức là lấy đất của người giàu chia cho người nghèo, ông Trần Văn B mặc dù có đất nhiều nhưng không bị cắt chia phần đất nào, vì ông có con đông (10 người con). Nên đất của ông B không liên quan gì đến tập đoàn cũng như chính sách “*nhường cơm xẻ áo*”.

Vì vậy, đối với chứng cứ do bà Đ nộp và lời khai của bà tại phiên tòa ngày 29/11/2019 là “*giấy tay bán đất của ông Lê Văn Q*” (**Bút lục 801, tập 50**), bà xác định mục đích nộp giấy tay để chứng minh đất tranh chấp hiện nay không còn là

của ông Trần Văn B mà Nhà nước đã lấy chia cho dân nghèo, nên ông Q mới bán cho ông Thuận; chứ giấy tay không liên quan gì đến vụ án giữa bà với ông B.

Theo lời khai của ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị C (mẹ ông Trần Văn T) xác định đúng là ông Q có bán 01 nền nhà cho ông T mà nay qua xác định thực tế là tại thửa 318-1, 316 -1, 318, 316, tờ 6; phần nền nhà bán cho ông T không liên quan gì đến phần tranh chấp đất giữa bà Đ với gia đình ông B. Ông Q xác định đất này là của ông Trần Văn B, ông chỉ ở đậu trên đất nhưng do hoàn cảnh khổ, khó khăn nên lên bán và tại phiên Tòa giữa ông L và ông Q thống nhất không tranh chấp gì phần này, mà tự thương lượng riêng, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Nên việc bà Đ nộp “*Tờ trình đề ngày 10/12/2019*” (**Bút lục 865, tập 54**) để chứng minh Nhà nước đã cắt đất trang trải cho dân nghèo không còn là của ông B như lời khai của bà K, hay việc bà Đ cho rằng chỉ biết đất có nguồn gốc của bà K và ông T2, còn trước đó đất của ai bà không biết là chưa có đủ căn cứ pháp lý.

Do đó, theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Trần Văn B từ trước hòa bình cũng như sau hòa bình là có cơ sở.

[6]. Xét quá trình quản lý sử dụng:

Nguyên đơn xác định phía ông Trần Văn B đã vào canh tác từ **năm 1952** trước hòa bình cho đến nay, nhưng do đất khoảng 2 mẫu mà ngay vị trí đất tranh chấp trước đây bị nhiễm phèn, nhiễm mặn nên không canh tác gì được bỏ không đó. Đến khoảng năm 1990, ông Nguyễn Văn T2 có đến hỏi ông B cho xin cắt 01 chuồng bò, sau cắt thêm 01 ngôi nhà lá tạm bợ ở đậu trên đất để đi mua bán heo con cho thuận tiện, do làm ăn thua lỗ mắc nợ nên khoảng năm **1994** ông T2 đã kêu bán lại cho bà Đ ngôi nhà với giá 02 chỉ vàng 24K, chỉ bán nhà không bán đất. Và cũng chính vì vậy, bà Đ đã vào phần đất tranh chấp để ở từ khoảng năm 1994 đến nay.

Theo bị đơn bà Đ xác định nguồn gốc đất của bà Trần Thị K (mẹ bà) cho bà ở từ năm 1992, lúc đầu chỉ là 01 cái mương sau đó bà mới tiến hành lấp mương để cất nhà; một phần bà mua của ông Nguyễn Văn T2 với giá 02 chỉ vàng 24K vào năm 1992 với hiện trạng là một phần đất gò có cái chòi nhỏ của ông T2, phần còn lại là mương nước, nên khi mua bà đã đắp mương nước phần của bà K và ông T2 thành nền đất để cất nhà, nhưng bà mua của ông T2 chỉ là mua nhà còn đất là của Nhà nước, lúc đầu chỉ là nhà lá cột cây nền đất, đến năm 2011 bà mới xây lại nhà tường kiên cố như hiện nay.

Qua lời khai của 02 bên xác định được ông B đã canh tác quản lý đất từ **năm 1952** trước hòa bình; bà Đ chỉ mới vào canh tác quản lý sử dụng từ năm 1992 cho đến nay, nhưng việc bà vào phần đất tranh chấp ở là do bà mua cái nhà từ ông T2, mặc dù hiện nay các bên đều không cung cấp được địa chỉ của ông Nguyễn Văn T2 để Tòa án mời đối chất làm rõ (do ông đã bỏ địa phương đi) nhưng bà Đ cũng xác nhận bà chỉ mua nhà, còn đất của Nhà nước (**Bút lục 229, tập 19**), điều này phù hợp với lời khai của nguyên đơn cũng như lời khai người làm chứng là ông Bùi Văn H (**Bút lục 886, 887, tập 57; Bút lục 1021, tập 65**) cũng như theo Biên bản xác minh ngày 27/4/2006 (**Bút lục 19, tập 2**) có nội

dung thể hiện nền nhà của bà Đ đang ở trước kia là của ông Nguyễn Văn T2 bán lại; **Biên bản xác nhận ngày 08/6/2006 (Bút lục 17, tập 2)** thể hiện cha ông T2 có bán một cái nhà và dụng cụ trong nhà 02 chỉ vàng 24k cho bà Đ khoảng năm 1994 là sự thật, do chính ông T2 trình bày cho tổ hòa giải ghi biên bản và ông T2 có ký tên vào.

Vì vậy, bà Đ chỉ sử dụng canh tác đất từ năm 1992, đến năm 2006 thì phía ông Trần Văn B đã tranh chấp kéo dài cho đến nay.

[7]. Xét việc đăng ký, kê khai:

Phần đất tranh chấp tại thửa 908, tờ 2 do ông ông Trần Văn B đăng ký trong sổ mục kê và sổ địa chính của xã Thới Lai vào năm 1993 và đến năm 1996 ông B được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Phần đất tại thửa 893, tờ 2 do bà Trần Thị K đăng ký trong sổ mục kê và sổ địa chính của xã Thới Lai vào năm 1993 và đến năm 1998 bà K được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (**Bút lục 225, Tập 18**).

Bà Đ xác định phần đất tranh chấp hiện nay do bà là người đăng ký kê khai vì vào năm 2006, khi đo đạc 301 đến đo bà là người đứng ra chỉ ranh đo đạc và trong hồ sơ đo thể hiện tên bà, hàng năm bà đều là người nộp thuế nhưng hiện nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cũng như Tờ tường trình đề ngày 10/12/2019 (**Bút lục 865, tập 54**), bà Đ xác định thửa 320 diện tích 481m², tờ bản số 6 (số liệu chính quy), Nhà nước đã công nhận phần đất này của bà.

Nhưng xét lời trình bày của bà Đ thấy rằng, theo những chứng cứ bà giao nộp là trích lục họa đồ tại thửa 320, tờ 6 (**Bút lục 799, tập 50**) tại phần tên người sử dụng đất vẫn còn bỏ trống do đất còn tranh chấp; còn đối với họa đồ khu đất tại ấp Sân Banh, xã Thới Lai (**Bút lục 808, 809, tập 50**) do đo đạc 301 đo chỉ mới thể hiện tên người hiện đang sử dụng, còn về mặt pháp lý Nhà nước vẫn chưa cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà Đ, mà một người là chủ sử dụng đất và được nhà nước bảo hộ quyền của người chủ sử dụng đất khi người đó đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, nên lời trình bày của bà Đ là chưa có căn cứ pháp lý.

[8]. Xét việc nộp thuế: Cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định phần đất tranh chấp do phía bên mình nộp, nguyên đơn thì dựa vào đơn xác nhận đề ngày 10/6/2016 có xác nhận của Đội thuế xã (**Bút lục 147, tập 13**); bị đơn thì dựa vào các biên lai nộp thuế và thông báo nộp thuế vào các năm 1997, 2007, 2008, 2009, 2011 (**Bút lục 866, 867, 868, 869, 870, 871, tập 54**). Tuy nhiên, theo công văn trả lời của Chi cục thuế huyện Bình Đại ngày 07/01/2020 (**Bút lục 947, tập 61**) cung cấp thông tin “do người nộp thuế được lập bộ không có chỉ tiêu số thửa, số tờ nên không xác định được số thửa, số tờ đối với đất lập bộ thuế”. Vì vậy, nay dựa vào các biên lai nộp thuế do bà Đ giao nộp không thể xác định được đó là thửa nào, tờ bản đồ số mấy nhưng theo công văn trả lời của Chi cục thuế đều thể hiện cả ông Trần Văn B và ông Trần Văn L (chồng bà Đ) có nộp thuế chỉ không biết là của thửa nào, tờ bản đồ số mấy. Và việc có nộp thuế phần đất tranh chấp cũng chỉ là

một trong những cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét, chứ không phải là chứng cứ duy nhất để xác định đất đó thuộc quyền sử dụng của ai. Nên để xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai, Hội đồng xét xử còn xem xét, đánh giá các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

[9]. Theo đó, ngoài các chứng cứ nêu trên, trong hồ sơ vụ án còn có lời khai của các người làm chứng tại các Bút lục 129, 130, tập 10; Bút lục 287, 288, 289, tập 26, Bút lục 1017, 1019, tập 65 đều xác định đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông 3 N cho ông B thuê làm, sau do thực hiện theo chính sách “*người cày có ruộng*”, nên ông B được tiếp tục canh tác và sau được đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Sau đó, ông B có cho ông T2 cất một nền nhà ở đậu, trước đây trên đất của ông B có nhiều người ở đậu trong đó có cả bà Mẫn; được một thời gian ông T2 bán lại cho bà Đ, nhưng bán nhà chứ không bán đất, nên bà Đ vào đất ở được là do mua cái nhà từ ông T2 từ năm 1992.

Theo lời khai của ông Bùi Văn H (**Bút lục 886, 887, tập 57; Bút lục 1021, tập 65**) cũng xác định trước đây ông nằm trong tổ hòa giải ấp Sân Banh (tổ trưởng) nên được phân công đi xác minh, ông là người trực tiếp gặp ông T2 và ông T2 xác định “*Tao chỉ bán nhà chứ không bán đất*”; bà Đ cũng khai bà mua nhà còn đất là của Nhà nước là phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Đối với Tờ trình của Ủy ban xã L (**Bút lục 06, tập 2**) cho rằng trước đây chỗ ở của bà Đ là phần đất cát kháng đài của Sân Banh xã. Tuy nhiên, qua xác minh tại chính quyền địa phương (**Bút lục 1019, tập 65**) cũng như lời khai ông Lê Văn Q, ông Trần Văn L tại phiên Tòa, đều xác định phần kháng đài của Sân Banh xã nằm phía trước khoảng nhà bà Nguyễn Thị M, ông Lê Công D, ông Lê Văn Q. Như vậy, phải qua nhà của bà Đ rồi mới đến kháng đài của Sân Banh xã nên không liên quan gì phần đất tranh chấp.

Đối với biên bản xác minh ngày 22/5/2006 của Ủy ban nhân dân xã L (**Bút lục 11, tập 2**) thể hiện phần đất bà Đ đang ở nằm trong chủ quyền của bà Trần Thị K, ông B không có đất trong phần nhà của bà Đ. Nhưng qua xác minh lại cán bộ lập biên bản xác minh (**Bút lục 1017, tập 65**) thì được cho biết, do dựa vào tỷ lệ bản đồ 299 và sử dụng thước tỷ lệ để tính chiều dài trên bản đồ và do không có trừ lộ Sân Banh, vì trên bản đồ 299 không thể hiện nên độ chính xác không cao, trong khi năm 2007 có đo đạc thực tế thể hiện chiều dài các cạnh tại thửa 893 và tính từ lộ nên độ chính xác cao hơn, nên đối với chứng cứ này chỉ mang tính tham khảo.

[10]. So sánh về vị trí, hình thể thửa đất:

Bà Đ cho rằng trong phần đất bà ở có một phần đất của bà K cho bà, tuy nhiên qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện thửa đất của bà K nằm giáp với thửa đất tranh chấp của ông B là thửa 893, tờ 2 với diện tích là 350m² thổ cư, nhưng tại phần đất tranh chấp nằm trong khu vực tờ bản đồ số hóa bị mất nên chỉ có thể so sánh diện tích hình thể, vị trí thửa đất. Qua đó xác định được thửa 893, tờ 2 hiện nay chính là thửa 319, tờ 6 do bà K trực tiếp quản lý sử dụng, diện tích tại thửa 319, tờ 6 là 281m² so với số liệu 299 trước đây có sự chênh lệch ít hơn 69m²

mà theo cơ quan chuyên môn xác định nguyên nhân do hai thửa trên có sự sai khác về hình thể, nên diện tích chênh lệch cao (**Bút lục 944, tập 60**).

Hình thể thửa đất hiện nay đã khác trước rất nhiều, nhìn vào họa đồ hiện trạng thửa 893, tờ 2 là hình chữ nhật, nhưng hình thể thửa 319, tờ 6 hiện không còn là hình chữ nhật. Tại thửa 893 có cạnh Đông dài 29.88m, cạnh Tây dài 29.04m, chiều ngang giáp lộ là 13.04m, chiều ngang giáp thửa 908 dài 14.06m. So với hình thể thửa 319 hiện nay có chiều ngang giáp lộ là 13.09m/13.04m (chênh lệch nhiều hơn chỉ 0.05m) và đều giáp lộ nên phần này là đúng vị trí, nhưng chiều ngang giáp thửa 320 không còn là một đường thẳng mà thay vào đó đã thay đổi có đoạn xéo lên từ điểm G'' – A''; tại cạnh Đông thửa 319 không phải là đường thẳng như thửa 893 trước đây mà có thêm cạnh ngang từ E'' – D''; cạnh Tây thửa 319 vẫn là đường thẳng nhưng có chiều dài ít hơn 22.95m/29.04m (chênh lệch ít hơn 6.09m). Như vậy, nhìn tổng quan thửa 893 và thửa 319 hiện nay đã có sự thay đổi về hình thể vị trí thửa đất dẫn đến diện tích cũng thay đổi.

Mặt khác, giáp với phần đất tranh chấp về hướng Đông là phần đất Sân Banh xã do Ủy ban xã quản lý có hình thể thửa đất giữa số liệu cũ và mới không thay đổi, để làm căn cứ so sánh sự thay đổi vị trí bên phần đất tranh chấp (**Bút lục 1064, 1065, tập 67**). Theo đó, khi nhìn vào họa đồ khu đất tại thửa 908, 893 có giáp với thửa 892 của Sân Banh xã, so với họa đồ khu đất theo số liệu chính quy hiện nay tại thửa 320 bà Đ đang sử dụng giáp với thửa 331 (Sân banh của xã) thì phần đất tranh chấp bà Đ đang sử dụng có nằm trong thửa 908 của ông Trần Văn B đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và có sự thay đổi tại đường giáp ranh giữa thửa 908 với thửa 893, 894.

Tuy nhiên, khi nhìn vào họa đồ hiện trạng sử dụng đất tại thửa 893, 908, 910, tờ 2 đề ngày 16/5/2007 (**Bút lục 1063, tập 67**) trước đây Tòa án đã đo đạc để giải quyết tranh chấp, thấy rằng phần đất tranh chấp khi ông B chỉ ranh thể hiện là thửa 908-1, tờ 2 có diện tích 286m² nằm trong thửa 908 của ông B, nó là đường thẳng dính nửa căn nhà cũ của bà Đ, phần còn lại giáp thửa 893 của bà K, phù hợp với lời khai của bà Đ, bà K đều xác định có cho bà Đ 01 phần để cất nền nhà, bà Đ xác định phần bà K cho bà là đến nửa nhà chính hiện nay (qua đối chiếu trên họa đồ là thửa 320-1, diện tích 74.7m²).

Nên so sánh ngay phần giữa ngôi nhà chính từ điểm C'' đến N cũng là một đường thẳng trùng với họa đồ năm 2007 (**Bút lục 1062, tập 67**), còn phần tranh chấp trước đây ông L chỉ ranh đo đạc mặc dù chưa tới đường ranh hồ sơ địa chính của thửa 320 nhưng có đường cong không phù hợp hình thể thửa 908 đo vào năm 2007 phần giáp thửa 893 là một đường thẳng.

Vì vậy, nếu không tính thửa 320-1 vào phần tranh chấp thì hình thể thửa đất tranh chấp hiện nay sẽ như hình thể thửa đất tranh chấp khi đo đạc vào năm 2007.

Đến năm 2011 bà Đ đã thay đổi toàn bộ hiện trạng từ nhà lá cột cây nền đất, bà xây lại nhà tường kiên cố như hiện nay cùng việc tráng xi măng, rào hàng rào trụ xi măng có cổng cố định và bà Đ đã mở rộng diện tích đất sử dụng từ 268m² đã lên

tới 426.1m², mà trong đó có một phần bà sử dụng thêm tại thửa 320-5, 320-6, nên hình thể thửa đất tranh chấp hiện nay có sự thay đổi tại thửa 320-5, 320-6.

Tại phiên Tòa, ông L đã thay đổi yêu cầu khởi kiện nay chỉ khởi kiện buộc bà Đ trả lại 346.9m², không kiện thửa 320-1, diện tích 74.7m². Do đó, theo phân tích nêu trên, có đủ căn cứ để xác định phần đất tranh chấp hiện nay gia đình ông B kiện buộc bà Đ trả đất là nằm trong thửa 908 của ông B trước đây.

Vì vậy, qua so sánh hình thể, vị trí thửa đất thấy rằng việc bà Đ đang ở trên đất, trong đó có 01 phần nằm trong thửa 908 của ông B cùng với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình ông B và ông B đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông B được Nhà nước bảo hộ quyền của người sử dụng đất khi đất bị người khác chiếm hữu.

Do đó, nay những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B khởi kiện yêu cầu bà Đ trả lại đất là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận vì phù hợp với quy định tại **khoản 16 Điều 3; khoản 1 Điều 26; khoản 5 Điều 166; khoản 1 Điều 12 của Luật Đất đai năm 2013.**

[11]. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ xác định phần diện tích đất tranh chấp không còn là đất trống, vì các thửa 320-4, 320-7 bà Đ đã xây cất nhà kiên cố; trên đất có dính 01 phần ngôi nhà tường kiên cố (ký hiệu g1), một nhà kho (ký hiệu g3), một nhà phụ (ký hiệu g2), đều có kết cấu là móng cột bê tông cốt thép xây tường kiên cố; một phần mái che tiền chế, nền xi măng, một hàng rào lưới B40, xây gạch tô xi măng có cổng rào sắt kiên cố; chỉ có thửa 320-3, 320-5, 320-6 hiện trạng còn là đất trống.

Vì vậy, không thể buộc bị đơn tháo dỡ để trả bằng hiện vật là Quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên buộc bị đơn sẽ hoàn trả bằng giá trị thành tiền theo giá mà Hội đồng định giá đã định; riêng phần nào là đất trống thì phải buộc trả bằng hiện vật. **Tại phiên Tòa,** nguyên đơn cũng đồng ý yêu cầu tại thửa 320-4, 320-7, 320-3 buộc bà Đ hoàn trả bằng giá trị thành tiền theo giá mà Hội đồng định giá đã định, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Mặc dù thửa 320-3 diện tích 54.7m² là đất trống nhưng do nằm phía sau nhà của bà Đ, diện tích nhỏ, lại nằm giáp với phần còn lại của thửa 320-2 diện tích 17.5m² của bà Đ sử dụng và giáp với thửa 316-1, 318-1 mà ông Q đã bán cho ông Thuận, nên tại thửa 320-3 buộc bà Đ trả bằng giá trị thành tiền cho nguyên đơn sẽ thuận tiện cho quá trình quản lý sử dụng thửa đất và không ảnh hưởng đến tính thẩm mỹ của thửa đất, vì không phải cắt chia ra thành 02 thửa nhỏ là 320-3, 320-2, tại Tòa ông L cũng đồng ý, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với thửa 320-5, 320-6 hiện trạng là đất trống, ông L yêu cầu trả bằng hiện vật là có căn cứ, mặc dù diện tích chỉ có 76.6m² nhưng 02 thửa này nằm giáp với thửa 332 còn lại của ông B nên có thể sáp nhập vào chung tạo thành một thửa lớn đủ diện tích theo quy định. Hơn nữa, bà Đ đã có xây hàng rào cách biệt giữa thửa 320-4 (nhà của bà) với thửa 320-5, 320-6 vì thửa 320-5 hiện dùng làm lối đi, nên buộc bà Đ trả bằng hiện vật tại thửa 320-5, 320-6 là phù hợp.

Từ những phân tích trên, có căn cứ để Hội đồng xét xử buộc bà Đ cùng chồng là ông Trần Văn L đang ở trên đất (riêng những người con của bà Đ gồm Trần Thị Lệ T, Trần Thị Mộng H, chị Dương Ngọc H, anh Trần Duy P đã sống nơi khác do lập gia đình và đi làm ăn xa nên không buộc có nghĩa vụ liên đới cùng vợ chồng bà Đ) phải có nghĩa vụ trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông B diện tích đất 346.9m² thuộc các thửa 320-4, 320-5, 320-6, 320-7, 320-3, tờ bản đồ số 6 xã Thới Lai nhưng trả bằng giá trị thành tiền diện tích 270.3m² (thuộc các thửa 320-4, 320-7, 320-3), với số tiền là:

$$270.3\text{m}^2 \times 781.000 \text{ đồng/m}^2 = 211.104.300 \text{ đồng.}$$

(Theo biên bản định giá tài sản ngày 06/02/2020 giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 781.000 đồng/m²).

Và trả bằng hiện vật là Quyền sử dụng đất 76.6m² thuộc các thửa 320-5, 320-6, tờ bản đồ số 6 xã Thới Lai.

[12]. Đồng thời, do hiện trạng đất tranh chấp trước đây chỉ là đất nương cạn nhưng hiện nay đã thành đất nền nhà và cây lâu năm, do phía bà Đ đã cải tạo san lấp mặt bằng. Vì vậy, khi xét phần giá trị Quyền sử dụng đất hoàn trả lại cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử cũng xem xét đến phần công sức cải tạo san lấp mặt bằng của bà Đ tại các thửa 320-4, 320-5, 320-6, 320-7, 320-3, tờ bản đồ số 6, cụ thể:

Theo biên bản định giá tài sản ngày 06/02/2020 giá trị san lấp mặt bằng tại thửa 320, tờ 6 có giá 100.000đồng/m³.

$$\text{Nên khối lượng san lấp } 346.9\text{m}^2 \times 0.6\text{m} = 208,14\text{m}^3.$$

Vậy giá trị san lấp mặt bằng là: $208,14\text{m}^3 \times 100.000\text{đồng/m}^3 = 20.814.000$ đồng. Do đó, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông B phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Đ và ông L số tiền 20.814.000 đồng.

[13]. Ngoài ra, tại thửa 320-6 có các cây trồng do phía bà Đ trồng, vì vậy khi buộc bà Đ trả đất thì những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông B sẽ được quyền sở hữu những cây trồng này nhưng phải có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị thành tiền cho phía bà Đ và ông L theo giá do Hội đồng định giá tài sản đã định ngày 03/10/2019 như sau:

+ 02 cây dừa trồng năm 1992 có giá: $1.500.000 \text{ đồng/cây} \times 2 = 3.000.000 \text{ đồng.}$

+ 01 cây dừa trồng năm 2006 có giá 1.500.000 đồng/cây.

+ 01 cây me 10 năm tuổi có giá 500.000 đồng/cây.

+ 01 cây me 05 năm tuổi có giá 200.000 đồng/cây.

Tổng cộng: 5.200.000 đồng.

[14]. Đối với thửa 320-5, tờ 6 hiện trạng là đất trống và đang dùng làm lối đi dẫn vào 03 hộ ở phía bên trong thửa 320, tờ 6. **Tại phiên Tòa**, ghi nhận sự tự nguyện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông B do ông L đại diện trình bày, đồng ý tự nguyện để thửa 320-5, tờ 6, diện tích 16.8m² làm lối đi vào các hộ bên trong, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[15]. Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên bà Đ và ông L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 8.219.000 đồng. Thực tế do ông L đã nộp tạm ứng trước.

Vì vậy, bà Đ và ông L phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông L số tiền 8.219.000 đồng (Tám triệu hai trăm mười chín nghìn đồng) là phù hợp với quy định tại Điều 157, 158; 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[16]. Đối với lời trình bày của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Huỳnh Văn B: phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[17]. Đối với lời trình bày của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Đại về quan điểm giải quyết vụ án: phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[18]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 7; khoản 1 Điều 11 của Nghị định 70/CP ngày 12 tháng 6 năm 1997 của Chính phủ quy định “về án phí, lệ phí Tòa án”. Công văn 98/TANDTC-KHXX ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Tòa án nhân dân tối cao. Điều 48; điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a, b 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.

+ Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn L phải chịu án phí như sau:

$$\begin{aligned} 211.104.300 \text{ đồng} &= 9.000.000 \text{ đồng} + 3\% (11.104.300 \text{ đồng}) \\ &= 9.333.000 \text{ đồng. (áp dụng theo Nghị định 70/CP)} \end{aligned}$$

Và chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch của việc trả bằng hiện vật cho nguyên đơn với diện tích là 76.6m² thuộc các thửa 320-5, 320-6, tờ 6 là: **300.000 đồng.**

Tổng cộng án phí: 9.333.000 đồng + 300.000 đồng = 9.633.000 đồng.

Nhưng do bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn L là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí Tòa án, nên bà Đ và ông L được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch của số tiền bồi hoàn giá trị san lấp mặt bằng 20.814.000 đồng và giá trị cây trồng 5.200.000 đồng. Tổng cộng: 26.014.000 đồng. Nên:

$$26.014.000 \text{ đồng} \times 5\% = 1.300.700 \text{ đồng.}$$

Nhưng xét đơn xin miễn giảm nộp tiền án phí của bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn T, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị H đề ngày 11 tháng 10 năm 2019 do ông, bà là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí Tòa án. Vì vậy, các ông bà được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm, đối với những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn còn lại vẫn phải liên đới chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 16 Điều 3; khoản 1 Điều 26; khoản 5 Điều 166; khoản 1 Điều 12 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào **khoản 1 Điều 74**; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3, Điều 228; khoản 1 Điều 244; Điều 254; khoản 1 Điều 147; Điều 157, 158; 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 48; điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a, b 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.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 7; khoản 1 Điều 11 của Nghị định 70/CP ngày 12 tháng 6 năm 1997 của Chính phủ quy định “ về án phí, lệ phí Tòa án”.

Căn cứ vào Công văn 98/TANDTC-KHXX ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn B gồm: Bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn T, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị H, bà Trần Thị K, ông Trần Văn D, bà Trần Thị K H, ông Trần Văn D, ông Trần Văn D1, ông Trần Văn L **đối với** bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn L về việc “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất*”.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn L phải có nghĩa vụ giao trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn B gồm: Bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn T, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị H, bà Trần Thị K, ông Trần Văn D, bà Trần Thị K H, ông Trần Văn D, ông Trần Văn D1, ông Trần Văn L phần diện tích đất 346.9m² thuộc các thửa 320-4, 320-5, 320-6, 320-7, 320-3, tờ bản đồ số 6 xã Thới Lai thể hiện theo các điểm C”D”E F G H I J KW V V”M” M N O P C”. Trong đó:

+ Diện tích 270.3m² thuộc các thửa 320-4, 320-7, 320-3, tờ bản đồ số 6 xã Thới Lai thể hiện theo các điểm C”D” I J KW V V”M” M N O P C” trả bằng giá trị thành tiền là 211.104.300 đồng (Hai trăm mười một triệu một trăm lẻ bốn nghìn ba trăm đồng).

+ Diện tích 76.6m² thuộc các thửa 320-5, 320-6, tờ bản đồ số 6 xã Thới Lai thể hiện theo các điểm D”E F G H I D” trả bằng hiện vật là Quyền sử dụng đất.

- Phần đất tại thửa 320-5, 320-6, tờ bản đồ số 6 có tứ cận:

+ **Bắc** giáp phần còn lại thửa 320, tờ 6 (Bà Đ đang sử dụng);

+ Nam giáp thửa 332, tờ 6;

+ Đông giáp đất Sân Banh do Ủy ban xã Thới Lai quản lý (thửa 331, tờ 6);

+ Tây giáp thửa 332, tờ 6.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn B đồng ý để thừa 320-5, tờ 6 xã Thới Lai với diện tích 16.8m² thể hiện theo các điểm D” E H I D” làm lối đi vào các hộ bên trong.

4. Sau khi bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn L hoàn trả giá trị thành tiền cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn B thì bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn L được quyền quản lý, sử dụng 270.3m² thuộc các thửa 320-4, 320-7, 320-3, tờ bản đồ số 6 xã Thới Lai.

- Phần đất tại thửa 320-4, 320-7, 320-3, tờ bản đồ số 6 có tứ cận:

+ **Bắc** giáp phần còn lại thửa 320, tờ 6 (Bà Đ đang sử dụng);

+ Nam giáp phần còn lại thửa 320, tờ 6; thửa 332, tờ 6; thửa 318, 316, tờ 6;

+ Đông giáp đất Sân Banh do Ủy ban xã Thới Lai quản lý (thửa 331, tờ 6);

+ Tây giáp bà Nguyễn Thị Phụng (thửa 315, tờ 6).

(Kèm theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất tại thửa 316, 318, 319, 320, tờ bản đồ số 6 xã Thới Lai ngày 06/02/2020).

5. Bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn L; những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn B **được quyền** liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu **điều chỉnh** và cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho các ông bà theo diện tích và tứ cận đối với các phần diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

6. Kiến nghị **cơ quan Nhà nước có thẩm quyền** điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn B tại thửa 908, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại xã Thới Lai theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy số: 1296.QSDD/226.QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Bình Đại cấp vào ngày 13/11/1996 cho phù hợp với diện tích đất thực tế còn lại.

7. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn B gồm: Bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn T, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị H, bà Trần Thị K, ông Trần Văn D, bà Trần Thị K H, ông Trần Văn D, ông Trần Văn D1, ông Trần Văn L phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn L chi phí san lấp mặt bằng với số tiền 20.814.000 đồng (Hai mươi triệu tám trăm mười bốn nghìn đồng) và bồi hoàn giá trị cây trồng với số tiền 5.200.000 đồng (Năm triệu hai trăm nghìn đồng). Tổng cộng: 26.014.000 đồng (Hai mươi sáu triệu không trăm mười bốn nghìn đồng).

8. Sau khi những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn B bồi hoàn giá trị cây trồng cho bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn L thì được quyền sở hữu các cây trồng có trên phần đất tranh chấp tại thửa 320-6, tờ 6 gồm:

+ 02 cây dừa trồng năm 1992.

+ 01 cây dừa trồng năm 2006.

+ 01 cây me 10 năm tuổi.

+ 01 cây me 05 năm tuổi.

9. 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 phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

10.1. Bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn L được miễn nộp toàn bộ án phí.

10.2. Bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn T, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị H được miễn nộp toàn bộ án phí.

10.3. Bà Trần Thị K, ông Trần Văn D, bà Trần Thị K H, ông Trần Văn D, ông Trần Văn D1, ông Trần Văn L phải liên đới chịu 1.300.700 đồng (Một triệu ba trăm nghìn bảy trăm đồng).

10.4. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn B gồm: Bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn T, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị H, bà Trần Thị K, ông Trần Văn D, bà Trần Thị K H, ông Trần Văn D, ông Trần Văn D1, ông Trần Văn L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí do ông Trần Văn B đã nộp là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số Nợ 009648 ngày 07 tháng 9 năm 2006 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

11. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn L phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông Trần Văn L số tiền chi phí tố tụng là 8.219.000 đồng (Tám triệu hai trăm mười chín nghìn 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 mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với các 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 Bến Tre (phòng KTNV và THA);
- VKSND huyện Bình Đại;
- Chi cục THADS huyện Bình Đại;
- 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