

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 - VĨNH LONG**

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

Bản án số: 131/2026/DS-ST

Ngày: 28-5-2026.

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - VĨNH LONG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Kim Sa;

2. Bà Phạm Thu Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Cẩm - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Diệp - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 247/2024/TLST - DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 181/2026/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1958;

Căn cước công dân số: 083058003406.

Địa chỉ: Số B ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thanh L - Luật sư, Văn phòng Luật sư Lê Vũ Hồng H thuộc Đoàn luật sư tỉnh V.

Địa chỉ: Số C, đường số A, khu dân cư B, khu phố C, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:*

1. Bà Đặng Thị H1, sinh năm 1950;

Căn cước công dân số: 083150004145.

Địa chỉ: Số G ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là khu phố N, phường P, tỉnh Vĩnh Long).

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1972;

Căn cước công dân số: 083172009595.

Địa chỉ: số C ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là khu phố N, phường P, tỉnh Vĩnh Long).

3. Ông Bùi Văn T1, sinh năm 1964;

Căn cước công dân số: 083064017824.

Địa chỉ: số C ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là khu phố N, phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn bà Đặng Thị H1, bà Trần Thị T, ông Bùi Văn T1:

Ông Trần Minh T2, sinh năm 1945;

Địa chỉ: Số C ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là khu phố N, phường P, tỉnh Vĩnh Long).

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

1. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1968;

Căn cước công dân số: 083068003258.

Địa chỉ: Số G ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

2. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1970;

Căn cước công dân số: 0831700004994.

Địa chỉ: Số F, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị H3:

Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số B ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

3. Bà Nguyễn Thị Mộng T3, sinh năm 1980;

Căn cước công dân số: 083180014958.

Địa chỉ: Số F ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

4. Bà Nguyễn Thị Mộng T4, sinh năm 1982;

Căn cước công dân số: 083182015574.

Địa chỉ: Số B ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mộng T3, bà Nguyễn Thị Mộng T4:

+ Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số B ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

+ Bà Cao Thị Hoàng H4, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Số B, khu phố C, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Mộng T3, bà Nguyễn Thị Mộng T4:

Bà Nguyễn Thanh L - Luật sư, Văn phòng Luật sư Lê Vũ Hồng H thuộc Đoàn luật sư tỉnh V.

Địa chỉ: Số C, đường số A, khu dân cư B, khu phố C, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

5. Ông Trần Văn M, sinh năm 1970;

Căn cước công dân số: 083070000268.

6. Bà Trần Thị V, sinh năm 1974;

Căn cước công dân số: 083174000405.

7. Ông Trần Văn T5, sinh năm 1976;

Căn cước công dân số: 083076002575.

8. Ông Trần Văn P, sinh năm 1978;

Căn cước công dân số: 083078000356.

9. Ông Trần Quốc C, sinh năm 1980;

Căn cước công dân số: 083080012133.

10. Ông Trần Quốc T6, sinh năm 1983;

Căn cước công dân số: 083083023397.

Cùng địa chỉ: Số G ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là khu phố N, phường P, tỉnh Vĩnh Long).

11. Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Phước H5, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân.

(Ông S, ông T2, bà L, bà H4 có mặt; ông M, bà V, ông T5, ông P, ông C, ông T6, Ủy ban nhân dân phường P có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền cho ông H2, bà H3, bà T3, bà T4 là ông Nguyễn Văn S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Ông là chủ sử dụng đất của phần đất có diện tích 488,9m² thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay theo kết quả đo đạc thực tế là 555,6m² thuộc thửa đất số 261, tờ bản đồ số 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Nguồn gốc của thửa đất số 251 là của bà Phạm Thị T7 là bà ngoại của bà Huỳnh Thị B (bà B là vợ ông), năm 1975 thì bà T7 được quản lý sử dụng thửa đất này (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), sau đó bà T7 có nợ tiền vàng của bà B nên vào năm 1992 bà T7 giao 02 thửa đất cho bà B để cân trừ nợ, gồm:

- Thửa đất số 369, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.770m² (1/2 là cân trừ nợ tiền vàng, 1/2 là nhận chuyển nhượng).

- Thửa đất số 356, tờ bản đồ số 2, diện tích 920m² (trọn thửa cân trừ nợ tiền vàng).

Cả hai thửa đất trên bà Huỳnh Thị B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/12/1995. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B còn được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 618, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.170m², thửa này có nguồn gốc của cha mẹ bà B cho (thửa đất này không liên quan gì đến vụ án). Thửa đất số 618 thì lúc bà B còn sống đã chuyển nhượng cho người khác.

Bà B quản lý, sử dụng đất tranh chấp từ năm 1992 cho đến khi bà B bệnh chết vào tháng 11/1996. Sau khi bà B chết thì ông là người thừa kế hợp pháp của các thửa đất trên, đồng thời ông có đăng ký xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Đến ngày 11/10/2002 hộ ông được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất trên cụ thể:

- Thửa đất số 369, tờ bản đồ số 2, diện tích: 1.770m² thành thửa 214, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.798,4m². Thửa đất này thì ông đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị X ngày 10/9/2003.

- Thửa đất số 356, tờ bản đồ số 2, diện tích 920m² thành thửa đất 251, tờ bản đồ số 2, diện tích 488,9m².

Thửa đất số 356 và thửa đất 369 nằm riêng biệt, cách xa nhau mấy phần đất, không có liên kề nhau.

Đối với thửa đất số 251 thì ông quản lý từ năm 1996 đến khoảng năm 2003- năm 2004 thì phía bà H1, bà T, ông T1 lần chiếm không cho ông sử dụng, lúc ông sử dụng đất thì ông trồng mía, chanh. Từ sau năm 2004 đến nay gia đình bà H1 sử dụng thì bà H1 trồng dừa trên đất như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, toàn bộ tài sản trên đất là của bà H1.

Sau khi bà H1 chiếm thửa đất số 251 thì năm 2004 ông có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã N giải quyết nhưng không có lập biên bản gì, ông không có giữ giấy tờ gì. Lúc hòa giải tại Ủy ban xã thì phía bà H1 cũng không đồng ý trả lại đất cho ông. Đến năm 2024 thì ông mới tiếp tục nộp đơn yêu cầu Ủy ban giải quyết nhưng không thành rồi ông khởi kiện đến Tòa án.

Bà Phạm Thị T7 có 02 người con là Trần Thị S1 (mẹ của bà B) và ông Trần Văn Y (chồng của bà H1). Việc bà T7 giao đất cho bà B để cấn trừ nợ thì ông không có giấy tờ gì, chỉ nghe nói lại.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các bị đơn bà Đặng Thị H1, bà Trần Thị T, ông Bùi Văn T1 trả lại cho ông phần đất lần chiếm có diện tích 488,9m² thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay theo kết quả đo đạc thực tế là 555,6m² thuộc thửa đất số 261, tờ bản đồ số 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Đối với diện tích 95,1m² thuộc thửa đất số 261 – 3, tờ bản đồ số 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long thì ông đồng ý đó là rạch công cộng thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân phường P, ông không có tranh chấp gì đối với phần đất này.

Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bà H1.

Đối với lời trình bày của bị đơn về hàng thừa kế của ông Y thì ông thống nhất. Còn về việc bị đơn trình bày đất tranh chấp là do bà T7 cho ông Y và bà H1 thì ông không đồng ý.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc thì nguyên đơn đồng ý, không có ý kiến khác.

Theo đơn phản tố, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn là ông Trần Minh T2 trình bày:

Các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phần đất các bên đang tranh chấp hiện nay có diện tích 488,9m² thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay theo kết quả đo đạc thực tế là 555,6m² thuộc thửa đất số 261, tờ bản đồ số 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Nguồn gốc của phần đất đang tranh chấp hiện nay là của mẹ ông Trần Văn Y là bà Phạm Thị T7 cho ông Y và bà H1 từ năm 1975 (không có giấy tờ), phía ông Y và bà H1 đã sử dụng đất ổn định từ năm 1975 cho đến nay, phía bà B và ông S không có sử dụng phần đất này. Ông Y và bà H1 sử dụng đất, đã trồng cây lâu năm trên đất như hiện nay.

Phía bà H1 không biết vì sao bên bà B, ông S lại được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất này. Ông Y và bà H1 không biết việc bà B được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 251 nên ông Y có khiếu nại việc không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Ủy ban nhân dân, nhưng chưa được giải quyết và cũng không có giấy tờ gì.

Đối với việc ông S trình bày là bà T7 giao đất cho bà B cân trừ nợ là đúng, nhưng chỉ giao ½ thửa đất số 369, diện tích 1.770m² cho bà B để cân trừ nợ. Còn thửa đất số 251 là của ông Y và bà H1.

Đối với Trích lục bản đồ thửa đất số 251, tờ bản đồ số 2, diện tích 488,9m² ngày 04/4/2005 tên người sử dụng đất Trần Văn Y thì ông không có bản chính, ông chỉ có bản phô tô nộp cho Tòa án.

Bà H1 xác định phần đất này là của bà T7 cho ông Y và bà H1, vì vậy bà H1 phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Xác định phần đất diện tích 488,9m² thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay theo kết quả đo đạc thực tế là 555,6m² thuộc thửa đất số 261-1 và thửa đất số 261-2, tờ bản đồ số 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long) thuộc trọn quyền quản lý, sử dụng của bà H1.

- Bà H1 yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 251, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là thửa đất số 261-1 và thửa đất số 261-2, tờ bản đồ số 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long) từ tên hộ Nguyễn Văn S sang cho bà H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Trần Văn Y đã chết, ông Y có vợ là Trần Thị H6. Ông Y và bà H6 có 07 người con gồm: Trần Văn M, Trần Thị T, Trần Văn T5, Trần Thị V, Trần Văn P, Trần Quốc C, Trần Quốc T6. Cha mẹ của ông Y là ông Trần Văn T8 và bà Phạm Thị T7 đều đã chết trước ông Y, ông Y không có cha mẹ nuôi và con nuôi, con riêng nào khác.

Theo ông T2 thì các người con của ông Y và bà H6 đều thống nhất giao lại cho bà H6 được trọn quyền sử dụng, đứng tên phần đất tranh chấp chấp hiện nay.

Đối với diện tích 95,1m² thuộc thửa đất số 261 - 3, tờ bản đồ số 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long thì ông đồng ý đó là rạch công cộng thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân phường P, các bị đơn không có tranh chấp gì đối với phần đất này.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc thì ông đồng ý, không ý kiến gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà T3, bà T4 là bà Cao Thị Hoàng H4 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà H6.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc thì bà đồng ý, không có ý kiến gì.

Quá trình giải quyết vụ án và tại đơn xin giải quyết vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông (bà) Trần Văn M, Trần Văn T5, Trần Thị V, Trần Văn P, Trần Quốc C, Trần Quốc T6 trình bày:

Các ông bà là con ruột của ông Trần Văn Y (đã chết) và bà Trần Thị H6. Ông Y và bà H6 có 07 người con gồm: Trần Văn M, Trần Thị T, Trần Văn T5, Trần Thị V, Trần Văn P, Trần Quốc C, Trần Quốc T6. Cha mẹ của ông Y là ông Trần Văn T8 và bà Phạm Thị T7 đều đã chết trước ông Y, ông Y không có cha mẹ nuôi và con nuôi, con riêng nào khác.

Các ông bà thống nhất với mọi ý kiến của bà Đặng Thị H1 trong vụ án này, các ông bà không có ý kiến gì khác. Các ông bà đồng ý để cho bà Đặng Thị Hồng T9 quyền quản lý, sử dụng và đứng tên quyền sử dụng đất đang tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế là 555,6m² thuộc thửa đất số 261, tờ bản đồ số 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long theo như đơn yêu cầu phản tố của bà H1.

Đối với các tài liệu, chứng cứ trong vụ án mà Tòa án đã mở phiên họp công khai chứng cứ thì các ông bà thống nhất, không có ý kiến gì.

Do các ông bà bận công việc nên không thể đến Tòa án nhân dân các cấp để tham gia giải quyết vụ án nêu trên được. Vì vậy, các ông bà làm đơn xin Tòa án nhân dân các cấp cho các ông bà được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án và tại đơn giải quyết vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường P trình bày:

Ủy ban nhân dân phường P đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực 19 đo đạc tách phần diện tích rạch công cộng đã đo nhập vào thửa đất số 251 về lại phần rạch công cộng và thống nhất kết quả đo đạc theo hiện trạng. Vì bận công tác nên Ủy ban nhân dân phường P đề nghị Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng theo quy định pháp luật.

*** Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S về việc buộc các bị đơn bà Đặng Thị H1, bà Trần Thị T, ông Bùi Văn T1 trả lại cho ông S phần đất lấn chiếm có diện tích 488,9m² thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay theo kết quả đo đạc thực tế là 555,6m² gồm diện tích 508,5m² thuộc thửa đất số 261-1 và diện tích 47,1m² thuộc thửa đất số 261-2, tờ bản đồ 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị H1:

- Xác định phần đất diện tích 488,9m² thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay theo kết quả đo đạc thực tế là 555,6m² gồm diện tích 508,5m² thuộc thửa đất số 261-1 và diện tích

47,1m² thuộc thửa đất số 261-2, tờ bản đồ 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long) thuộc trọn quyền quản lý, sử dụng của bà H1.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 251, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là thửa đất số 261-1 và diện tích 47,1m² thuộc thửa đất số 261-2, tờ bản đồ số 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long) từ tên hộ Nguyễn Văn S sang cho bà Đặng Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Đặng Thị H1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Ghi nhận các đương sự không có tranh chấp đối với phần đất có diện tích 95,1m² thuộc thửa đất số 261-3, tờ bản đồ số 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long do các bên đương sự xác định là rạch công cộng thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân phường P.

Về chi phí tố tụng, án phí giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” được Tòa án xem xét giải quyết theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Phần đất tranh chấp tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 (Luật sửa đổi Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án của Quốc hội).

[3] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Vĩnh Long, ông (bà) Trần Văn M, Trần Văn T5, Trần Thị V, Trần Văn P, Trần Quốc C, Trần Quốc T6 có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp.

[4] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S khởi kiện yêu cầu các bị đơn bà Đặng Thị H1, bà Trần Thị T, ông Bùi Văn T1 trả lại cho ông phần đất lấn chiếm có diện tích 488,9m² thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay theo kết quả đo đạc thực tế là 555,6m² thuộc thửa đất số 261, tờ bản đồ số 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn bà H1 phản tố yêu cầu: Xác định phần đất diện tích 488,9m² thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay theo kết quả đo đạc thực tế là 555,6m² thuộc thửa đất số 261, tờ bản đồ số 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long) thuộc trọn quyền quản lý, sử dụng của bà H1. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 251, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là thửa đất số 261, tờ bản đồ số 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long) từ tên họ Nguyễn Văn S sang cho bà H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế xác định: Phần đất tranh chấp có diện tích là 555,6m², gồm diện tích 508,5m² thuộc thửa đất số 261-1 và diện tích 47,1m² thuộc thửa đất số 261-2, tờ bản đồ 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long, hiện do hộ ông Nguyễn Văn S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng trên đất có 17 cây dừa, 01 cây mai do bị đơn trồng.

Đối với diện tích 95,1m² thuộc thửa đất số 261-3, tờ bản đồ số 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long thì các bên đương sự đồng ý xác định là rạch công cộng thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân phường P, các bên không có tranh chấp đối với phần đất này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[6] Về nguồn gốc đất và lịch sử biến động của phần đất tranh chấp:

Theo nguyên đơn, phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Phạm Thị T7 là bà ngoại của bà Huỳnh Thị B (bà B là vợ ông S), năm 1975 thì bà T7 được quản lý sử dụng thửa đất này (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), sau đó bà T7 có nợ tiền vàng của bà B nên vào năm 1992 bà T7 giao thửa đất này cho bà B để cầm trả nợ, bà Huỳnh Thị B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 356, tờ bản đồ số 2, diện tích 920m² vào ngày 29/12/1995. Bà B quản lý, sử dụng đất tranh chấp đến tháng 11/1996 thì bà B bệnh chết. Sau khi bà B chết thì ông S là người thừa kế hợp pháp của bà B nên

ông làm thủ tục nhận thừa kế tài sản và có đăng ký kê khai xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Đến ngày 11/10/2002 hộ ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mới, thửa đất số 356, tờ bản đồ số 2, diện tích 920m² thành thửa đất số 251, tờ bản đồ số 2, diện tích 488,9m². Ông S quản lý đất từ năm 1996 đến năm 2003 - năm 2004 thì phía bà H1, bà T, ông T1 lấn chiếm không cho ông sử dụng. Từ sau năm 2004 đến nay gia đình bà H1 sử dụng đất thì bà H1 trồng dừa trên đất như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, toàn bộ tài sản trên đất là của bà H1.

Phía bị đơn thì cho rằng, đất tranh chấp có nguồn gốc trước đây là của mẹ ông Trần Văn Y là bà Phạm Thị T7 cho ông Y và bà H1 từ năm 1975 (không có giấy tờ), phía ông Y và bà H1 đã sử dụng đất từ năm 1975 cho đến nay, phía bà B và ông S không có sử dụng phần đất này. Ông Y và bà H1 sử dụng đất, đã trồng cây lâu năm trên đất như hiện nay. Phía bà H1 không biết vì sao bên bà B, ông S lại được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất này. Khi ông Y đi đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận thì ông Y không thực hiện được việc cấp giấy nên ông Y có khiếu nại ở Ủy ban nhân dân xã yêu cầu giải quyết nhưng chưa được giải quyết thì ông Y chết và cũng không có giấy tờ gì. Thời điểm đó phía ông Y, bà H1 cũng không biết bên bà B đã được cấp giấy chứng nhận, vì nếu có cấp giấy chứng nhận cho ai thì cơ quan có thẩm quyền cũng phải xác minh ai đang canh tác đất; do ông Y và bà H1 không hiểu rõ pháp luật nên cho rằng đất này của ông bà đang canh tác là của ông bà, khi ông bà có điều kiện sẽ đi đăng ký đứng tên. Đối với việc ông S trình bày là bà T7 giao đất cho bà B cản trừ nợ là đúng, nhưng chỉ giao ½ thửa đất số 369, diện tích 1.770m² cho bà B để cản trừ nợ. Còn thửa đất số 251 là của ông Y và bà H1, không liên quan gì đến bà B.

Về nguồn gốc đất, các bên đương sự đều thống nhất đất có nguồn gốc từ bà Phạm Thị T7, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ theo hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) cung cấp đối với thửa đất tranh chấp thể hiện:

“- Thửa đất số 251, tờ bản đồ số 02, diện tích 488,9m² trước đây là thửa đất số 356, tờ bản đồ số 2, tại xã N, thành phố B được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho bà Huỳnh Thị B vào ngày 29/12/1995.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị B vào ngày 29/12/1995 đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 2 tại xã N, đây là trường hợp cấp giấy chứng nhận lần đầu và được cấp đồng loạt trên toàn xã N.

- Thửa đất số 251, tờ bản đồ số 02 (thông tin địa chính mới) nêu trên cũng thuộc trường hợp cấp đổi đồng loạt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ số liệu địa chính cũ sang số liệu địa chính mới trên toàn xã N, không phải trường hợp cấp đổi riêng lẻ.

Do đó, Chi nhánh không có lưu trữ 02 loại hồ sơ nêu trên. Các thửa đất nêu trên thuộc khu đo không có lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất khi lập bản đồ địa chính. Từ khi lập bản đồ địa chính và từ khi người sử dụng đất được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay thì thửa đất số 251, tờ bản đồ số 02 chưa được đo đạc lại lần nào do người sử dụng đất không có yêu cầu đo đạc nên Chi nhánh không có hồ sơ kỹ thuật thửa đất, hồ sơ đo đạc”.

Từ đó cho thấy, phần đất tranh chấp tại thời điểm cấp lần đầu và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không có hồ sơ đo đạc, không có biên bản hiệp thương ranh để thể hiện nguyên nhân việc biến động giảm diện tích từ 920m² (cấp lần đầu) xuống còn 488,9m² (thời điểm cấp đổi cho hộ ông Nguyễn Văn S vào ngày 11/10/2002). Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tiến hành cấp đồng loạt, không có tài liệu, chứng cứ thể hiện người quản lý, sử dụng đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ai. Ngoài ra, nguyên đơn cũng không có tài liệu, chứng cứ lý giải việc diện tích đất giảm khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với việc vào năm 1997 ông S có đăng ký sổ mục kê đối với thửa đất số 251, tờ bản đồ số 02, tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) do Ủy ban nhân dân xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Vĩnh Long) lập thì ông S xác định việc ông đăng ký sổ mục kê là do thời điểm này Ủy ban nhân dân xã N có đợt cấp đổi đồng loạt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ số liệu địa chính cũ sang số liệu địa chính mới trên toàn xã N nên ông đăng ký sổ mục kê đối với thửa đất số 251 để được nhận thừa kế đất do bà B chết để lại.

[8] Theo kết quả xác minh tại địa phương, lời khai của người làm chứng xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà T7 (T10) canh tác, sau đó giao cho bà B canh tác nhưng không rõ giao bằng hình thức gì (tặng cho, chuyển nhượng,...), không rõ thời điểm giao đất, quá trình canh tác như thế nào. Cũng không biết lý do vì sao bị đơn quản lý, sử dụng đất tranh chấp. Thông tin của

những người này cung cấp không rõ ràng, cụ thể nên không thể xem xét để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[9] Nguyên đơn trình bày phía nguyên đơn quản lý, sử dụng đất tranh chấp từ năm 1992 đến năm 2004 thì bị đơn vào chiếm giữ, sử dụng đất. Bị đơn thì cho rằng bị đơn quản lý, sử dụng đất liên tục từ năm 1975 đến khi nay, nhưng các bên đều không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn thừa nhận bị đơn quản lý, sử dụng đất, toàn bộ cây trồng trên đất tranh chấp do bị đơn trồng. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2025 xác định trên đất tranh chấp có cây trồng lâu năm là cây dừa, có độ tuổi cao nhất là trên 25 đến dưới 30 năm tuổi. Căn cứ theo tuổi của cây trồng thì cây dừa được bị đơn trồng vào khoảng thời gian năm 1995-1996. Ông S cho rằng gia đình ông quản lý đất từ năm 1992 đến năm 2004, ông canh tác trồng mía, chanh trên phần đất tranh chấp là không phù hợp với hiện trạng thực tế cây trồng trên đất.

Từ đó, có căn cứ xác định bị đơn đã quản lý, sử dụng đất liên tục từ năm 1995 - 1996 đến nay. Ông S trình bày khi bà H1 lần chiếm đất thì ông có khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã nhưng ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh trong khoảng thời gian từ năm 1995 đến khi ông khởi kiện tranh chấp vào năm 2024 thì ông đã phát sinh tranh chấp với bị đơn, yêu cầu bị đơn trả lại phần đất thuộc thửa đất số 251 (nay là thửa đất số 261). Ông S cũng không có tài liệu, chứng cứ thể hiện ông có ngăn cản việc bị đơn quản lý, sử dụng phần đất đang tranh chấp trong thời gian dài trên dưới 30 năm.

[10] Như đã nhận định nêu trên, tại thời điểm bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, thời điểm ông S được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp thì không tiến hành đo đạc, trong khi đó bị đơn là người đang quản lý, sử dụng đất. Do đó, có căn cứ xác định bà B và ông S không quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là không đúng quy định.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Ông Trần Văn Y đã chết, ông Y có vợ là bà Đặng Thị H1. Ông Y và bà H1 có 07 người con gồm: Trần Văn M, Trần Thị T, Trần Văn T5, Trần Thị V, Trần Văn P, Trần Quốc C, Trần Quốc T6. Cha mẹ của ông Y là ông Trần Văn T8 và bà Phạm Thị T7 đều đã chết trước ông Y, ông Y không có cha mẹ nuôi và con nuôi, con riêng nào khác.

Theo lời trình bày của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Y đều thống nhất giao lại cho bà H1 được trọn quyền quản lý, sử dụng, đứng tên phân đất tranh chấp chấp nên ghi nhận.

Yêu cầu phản tố của bị đơn bà H1 là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ, xác định phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của bà H1. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phân đất tranh chấp từ hộ ông Nguyễn Văn S sang bà Đặng Thị H1 đứng tên quyền sử dụng đất.

[11] Về phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, đồng thời cũng là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T3, bà T4 là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[12] Về phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát như Hội đồng xét đã nhận định trên, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[13] Về chi phí tố tụng là 7.580.000 đồng. Ông S phải chịu và đã nộp xong.

[14] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 26 của 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.

Ông S được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các điều 147, 157, 165, 208, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 (Luật sửa đổi Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án của Quốc hội);

Căn cứ các điều 163, 166 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các điều 2, 24 của Luật đất đai năm 1993; các điều 26, 133, 235, 236 của Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S về việc buộc các bị đơn bà Đặng Thị H1, bà Trần Thị T, ông Bùi Văn T1 trả lại cho ông S phần đất lấn chiếm có diện tích 488,9m² thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay theo kết quả đo đạc thực tế là 555,6m² gồm diện tích 508,5m² thuộc thửa đất số 261-1 và diện tích 47,1m² thuộc thửa đất số 261-2, tờ bản đồ 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị H1:

- Xác định phần đất diện tích 488,9m² thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay theo kết quả đo đạc thực tế là 555,6m² gồm diện tích 508,5m² thuộc thửa đất số 261-1 và diện tích 47,1m² thuộc thửa đất số 261-2, tờ bản đồ 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long) thuộc trọn quyền quản lý, sử dụng của bà Đặng Thị H1.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 251, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là thửa đất số 261 -1 và thửa đất số 261 -2, tờ bản đồ số 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long) từ tên họ Nguyễn Văn S sang cho bà Đặng Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bản án đã tuyên.

Bà Đặng Thị H1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

(Có họa đồ đo đạc kèm theo).

3. Ghi nhận các đương sự không có tranh chấp đối với phần đất có diện tích 95,1m² thuộc thửa đất số 261-3, tờ bản đồ số 175, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long do các bên đương sự xác định là rạch công cộng thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân phường P.

4. Về chi phí tố tụng cấp sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn S chịu số tiền là 7.580.000 đồng, đã nộp xong.

5. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn S được miễn nộp án phí.

Bà Đặng Thị H1 thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí.

6. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 5 - Vĩnh Long;
- THADS tỉnh V;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Diễm My