

Bản án số: **110/2025/DS-ST**

Ngày 15/9/2025

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 9-VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Thuở

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thùy Dương
2. Bà Mai Thị Nhắc

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà L Thị Sương – Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9-Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Hoàng Lanh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 15 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 9-Vĩnh Long mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 407/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2023 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 85/2025/QĐXXST –DS ngày 05 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 65/2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà L Thị N, sinh năm 1926;
2. Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1969;
3. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H (chết);
+ Ông Dương Duy C, sinh năm năm 1967. Địa chỉ: Số 07, ấp An K, xã Đ, tỉnh V.
+ Bà Dương Thị Lệ T, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp Đ, pH L, tỉnh A.
+ Bà Dương Thái Hồng A, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 01/9, đường L, pH P, thành phố H.
+ Ông Dương Trung C, sinh năm 1948. Địa chỉ: Ấp An K, xã Đ, tỉnh V.
+ Ông Dương Huân T1, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số 145, Ấp 4, xã M, tỉnh V
4. Bà Dương Thái Nguyệt H, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số 175A19, khu phố B, pH S, tỉnh V.

5. Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số 89B, Ấp 5, xã M, tỉnh V.
6. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1945. Địa chỉ: ấp An H, xã Đ, tỉnh V.
7. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số 103B5, Khu phố 5, pH P, tỉnh V.
8. Bà Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1963. Địa chỉ: Khu phố 1, pH S, tỉnh V.
9. Bà Nguyễn Xuân K, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số 171A, khu phố M, pH A, tỉnh V.

Người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn: Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972; Ông Lê Minh Tr, sinh năm 1995. Cùng địa chỉ: Số 105D, khu phố B, pH B, tỉnh V.

- Bị đơn:

1. Ông Châu Văn L, sinh năm 1966;
 2. Bà Châu Thị Đ, sinh năm 1964;
 3. Ông Châu Văn E, sinh năm 1973;
- Cùng địa chỉ: ấp An H, xã Đ, tỉnh V.

Người đại diện theo uỷ quyền của các bị đơn: Ông Nguyễn Đăng P, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp L, xã V, tỉnh V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Châu Thị S, sinh năm 1958. Địa chỉ: ấp An H, xã Đ, tỉnh V.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà S: Ông Nguyễn Đăng P, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp L, xã V, tỉnh V.

2. Ông Châu Văn C2, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp An H, xã Đ, tỉnh V.
3. Ông Châu Văn E, sinh năm 1973. Địa chỉ: ấp An H, xã Đ, tỉnh V.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông E: Ông Nguyễn Đăng P, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp L, xã V, tỉnh V.

4. Bà Châu Thị U, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp An H, xã Đ, tỉnh V
5. Ông Ngô Hồng T4, sinh năm 1956. Địa chỉ: ấp An H, xã Đ, tỉnh V.
6. Bà Ngô Thị Hồng T5, sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp An H, xã Đ, tỉnh V.
7. Bà Ngô Hồng T6, sinh năm 1989. Địa chỉ: ấp An H, xã Đ, tỉnh V.
8. Ông Châu Anh T1, sinh năm 2001. Địa chỉ: ấp An H, xã Đ, tỉnh Vĩnh Long.
9. Bà L Thị Hồng Y, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp An Hòa, xã Đồng Khởi, tỉnh V.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Y: Ông Nguyễn Đăng P, sinh năm 1977.
Địa chỉ: ấp L, xã V, tỉnh V.

10. Ông Châu Minh K, sinh năm 1995. Địa chỉ: ấp An H, xã Đ, tỉnh V.

11. Bà Châu Thị H1, sinh năm 1955. Địa chỉ: Ấp Hòa P, xã Đ, tỉnh V.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H1: Ông Nguyễn Đăng P, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp L, xã V, tỉnh V.

12. Bà Châu Thị S2, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp Phước T, xã Đ, tỉnh V.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà S2: Ông Nguyễn Đăng P, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp L, xã V, tỉnh V.

13. Bà Châu Thị B, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp Phước H, xã Đ, tỉnh V.

14. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1955. Địa chỉ: ấp An K, xã Đ, tỉnh V.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà N: Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972;
Ông Lê Minh Tr, sinh năm 1995. Cùng địa chỉ: 105D, khu phố B, pH B, tỉnh V.

15. Bà Nguyễn Thị Huyền T7, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp An K 1, xã Đ, tỉnh V.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T7: Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972;
Ông Lê Minh Tr, sinh năm 1995. Cùng địa chỉ: 105D, khu phố B, pH B, tỉnh V.

16. Bà Nguyễn Thị Xuân N, sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp An K, xã Đ, tỉnh V.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà N: Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972;
Ông Lê Minh Tr, sinh năm 1995. Cùng địa chỉ: 105D, khu phố B, pH B, tỉnh V.

17. Bà Nguyễn Thị Hồng Đ1, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp An K 1, xã Đ, tỉnh V.

18. Ông Nguyễn Đức T8, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số G109, Lô K16 Hưng Vương, Khu A, pH T, Thành phố H.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T8: Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972;
Ông Lê Minh Tr, sinh năm 1995. Cùng địa chỉ: 105D, khu phố B, pH B, tỉnh V.

19. Bà Phạm Thị Thanh T9, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp Phước L, xã Đ, tỉnh V.

20. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1980; bà Hồ Thu P1, sinh năm 1988. Địa chỉ: ấp Phước Đ, xã Đ, tỉnh V.

Người đại diện uỷ quyền của ông L, bà P1: Ông Thái Điền Đ1, sinh năm 1975.
Địa chỉ: 270 ấp Tân T, xã Tân Th, tỉnh V.

21. Bà Hồ Thị D, sinh năm 1984; ông Hồ Tấn Đ, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp Phước Đ, xã Đ, tỉnh V.

*Người đại diện ủy quyền của bà D, ông Đ: Ông Thái Điền Đ1, sinh năm 1975.
Địa chỉ: 270 ấp Tân T5, xã Tân Th, tỉnh V.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai cùng các T2 liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1973 cụ Châu Văn S3, cụ L Thị R mượn của cụ Nguyễn Văn T10, cụ L Thị N diện tích đất 1.670 m² (đo đạc thực tế là 1.610,8 m²) thuộc thửa 658, tờ bản đồ số 1 tọa lạc ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre để canh tác nay là xã Đồng Khởi, tỉnh Vĩnh Long. Việc cho mượn đất không có văn bản nhưng có nhiều người biết. Đến năm 1989, vợ chồng cụ R xin cụ T10, cụ N lên bờ trồng mía tại phần đất nêu trên. Cùng năm 1989, ông Châu Văn L (con cụ S3, cụ R) đi nghĩa vụ về và C2 nhà ở trên đất. Năm 1991, bà Châu Thị Đ (vợ ông L) xây nhà và mở quán trên đất thì các nguyên đơn ngăn cản nên bà Đ đã hứa khi nào cụ N lấy đất bà sẽ dỡ nhà đi mà không đòi bồi thường. Khoảng năm 2005, bà Châu Thị Út (E ông L) C2 nhà, nên cụ L Thị N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Kim H, ông Nguyễn Hữu T2, Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Minh P, bà Nguyễn Xuân K báo Tổ nhân dân tự quản ở ấp An Hòa, việc ngăn cản có xác nhận của ông L Văn Nhứt. Đất này là do ông bà để lại, sử dụng 03 đời liên tục, khi cho mượn đất có chứng cứ, đất không phải của địa chủ mà là đất của gia đình các nguyên đơn (gia đình cách mạng).

Thửa đất số 224, tờ bản đồ số 6, đo đạc thực tế 1.610,8m² tọa lạc tại ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre nay là xã Đồng Khởi, tỉnh Vĩnh Long được tách thành các thửa đất gồm 576, 577, 578, 579 tờ bản đồ số 6, trong đó thửa đất số 579 diện tích 536,9 m² do gia đình nguyên đơn đang quản lý, sử dụng.

Ngày 11/5/2020, ông Châu Văn L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thu P1 thửa đất số 577, ông L, P1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 29/5/2020 ông Châu Văn L ký chuyển nhượng cho ông Hồ Tấn Đ, bà Hồ Thị D thửa 578, ông Đ bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất 576 được tách thành 02 thửa 593, 594 trong đó thửa 593 ông L đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thanh T9, bà T9 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa 594 gia đình ông L đang quản lý, sử dụng.

Nay các nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/5/2020 giữa ông Châu Văn L và ông Hồ Tấn Đ, bà Hồ Thị D đối với thửa đất số 578, tờ bản đồ số 6 tọa lạc ấp An Hòa, xã Đồng Khởi, tỉnh Vĩnh Long; yêu cầu bà Châu Thị Đ, ông Châu Văn L, Châu Thị S, ông Châu Văn E, ông Hồ Tấn Đ, bà Hồ Thị D có nghĩa vụ trả lại thửa đất số 578, tờ bản đồ số 6, diện tích 268, 6m² nêu trên; yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy, điều chỉnh

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hồ Tấn Đ, bà Hồ Thị D để cấp lại cho gia đình nguyên đơn đối với phần đất nêu trên. Yêu cầu công nhận thửa đất số thửa đất số 577, tờ bản đồ số 6, diện tích 536,9 m² cho các nguyên đơn.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc, định giá, không có ý kiến hay khiếu nại gì.

Theo bản tự khai, các lời khai có trong hồ sơ vụ án ông Nguyễn Đăng P là người đại diện ủy quyền cho các bị đơn trình bày:

Đối với toàn bộ yêu cầu của các nguyên đơn, bị đơn không đồng ý, không có yêu cầu phản tố trong vụ án này. Đất có nguồn gốc là của dòng họ phía cụ T10 là đúng nhưng cụ thể của ai thì không biết. Phía dòng họ của cụ T10 phát canh, thu tô trước năm 1967, thời điểm đó do ông V (không biết họ cụ thể, đã chết) canh tác do mượn đất của cụ T10. Đến năm 1967, ông V chạy giặc không làm mới giao lại cho ông 3 Nốp (không biết họ cụ thể, đã chết), cũng đóng lúa cho cụ T10. Ông 3 N làm được vài ba năm thì không làm nữa mà giao lại cho ông 6 T4 (không biết họ cụ thể, đã chết). Ông 6 T4 làm được vài năm thì giặc bình định, phần đất hiện nay đang tranh chấp nằm trong đồn bót (đồn ngã tư Phước H). Năm 1973, bót ngã tư Phước H rút chạy, phía gia đình của cụ R là mẹ của ông bà mới dọn dẹp, canh tác phần đất này, lúc này phía cụ T10 có ý kiến cụ R dọn dẹp, đóng lúa cho cụ T10 mỗi năm từ 01 gĩa đến 02 gĩa lúa. Phía cụ R chỉ đóng lúa được 01 hay 02 năm thì không đóng nữa vì đến giải phóng vào năm 1975. Sau giải phóng, phần đất này phía cụ R vẫn tiếp tục Ln bờ trồng mía, rồi đến trồng dừa, thời điểm này phía gia đình cụ T10 không có ý kiến gì; lúc này gia đình cụ R có đóng thuế được vài năm có biên lai, đến khi có chế độ miễn thuế nông nghiệp thì không đóng nữa.

Khoảng năm 1989 hay 1990, lúc này ông L đi nghĩa vụ về, gia đình cụ R thống nhất cho T8 bộ phận đất này để canh tác, quản lý. Đến năm 1997, Ủy ban nhân dân xã Phước H và Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày cấp Giấy xác nhận quyền sử dụng đất cho ông L, số 345 ngày 16/6/1997, diện tích 1670m² trong đó có đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm, mục đích để làm hồ sơ thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Trên cơ sở đó, phía ông L không đồng ý trả đất theo yêu cầu của phía nguyên đơn. Do đất đang tranh chấp nên phía ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L có đăng ký sổ địa ký địa chính, sổ mục kê trước khi được cấp Giấy xác nhận số 345 nêu trên nhưng không nhớ rõ năm nào. Cha mẹ ông L đã chết. Trong tất cả các anh chị E, đều có văn bản thừa nhận phần đất này đã được cho ông L, họ không có quyền lợi hay nghĩa vụ liên quan. Khi ông L quản lý, sử dụng đất thì phần đất đã được cha mẹ lập vườn trồng dừa. Trong quá trình quản lý, có cải tạo vườn dừa (trồng mới dừa do bờ đất có sần), không có bơm cát, chỉ bồi bổ, tu sửa đất, C2 nhà, trồng cây. Tại xã Phước H, ngoài phần đất này ra, ông L không còn phần đất nào khác. Ông L cũng không có diện tích đất nào khác đang sử dụng. Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm vụ án, ông L đã yêu cầu đo đạc tách thửa và chuyển nhượng một phần thửa 224 cho ông Đ, bà D, ông L, bà P1 và bà T9. Việc chuyển nhượng là đúng quy định nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Theo Đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, các lời khai có trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hồ Tấn Đ, chị Hồ Thị D thông qua người đại diện ủy quyền là ông Thái Điền Đ1 trình bày:

Ngày 29/5/2020, anh Hồ Tấn Đ và chị Hồ Thị D có nhận chuyển nhượng thửa đất số 578, tờ bản đồ số 6, diện tích 268,6m² tọa lạc ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre nay là xã Đồng Khởi, tỉnh Vĩnh Long với giá 650.000.000 đồng từ ông Châu Văn L. Anh chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/6/2020. Nhận thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tRn là đúng theo quy định pháp luật. Tại thời điểm ký hợp đồng cho đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa 578 không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án, giao dịch giữa các bên là ngay tình. Do đó, anh Đ, chị D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 578, tờ bản đồ số 6, diện tích 268,6m² tọa lạc ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (nay là ấp An Hòa, xã Đồng Khởi, tỉnh Vĩnh Long). Trường H1 Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý theo quy định.

Theo Đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, các lời khai có trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn L, chị Hồ Thu P1 thông qua người đại diện ủy quyền là ông Thái Điền Đ1 trình bày:

Ngày 11/5/2020, vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng thửa đất số 577, tờ bản đồ số 6, diện tích 268,4 m² tọa lạc ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre với giá 700.000.000 đồng từ ông Võ Công Đức (ông L ủy quyền cho ông Đức chuyển nhượng). Ngày 05/6/2020, vợ chồng anh chị được Sở T2 nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng là đúng quy định, không có tranh chấp nên yêu cầu xE xét bảo vệ quyền lợi và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với anh L, chị P1. Anh L, chị P1 có yêu cầu công nhận H1 đồng chuyển nhượng trên. Do các nguyên đơn không có tranh chấp đối với thửa đất này nên anh L, chị P1 là ông Thái Điền Đ1 xin rút yêu cầu độc lập và không có yêu cầu gì khác.

Theo Đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, các lời khai có trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh T9 trình bày:

Ngày 22/01/2021, bà T9 nhận chuyển nhượng thửa đất số 593, tờ bản đồ số 6, diện tích 227m² tọa lạc ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre từ ông Châu Văn L. Ngày 08/02/2021, bà T9 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng đất là ngay tình, đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm ký hợp đồng cho đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa 593 không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án. Bà T9 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 593, tờ bản đồ số 6, diện tích 227 m² tọa lạc ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (nay là ấp An Hòa, xã Đồng Khởi, tỉnh Vĩnh Long). Trường H1 Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý theo quy định. Do các nguyên đơn không có tranh chấp đối

với thửa đất này nên ngày 16/6/2025, bà T9 có đơn xin rút yêu cầu độc lập vì cho rằng hiện nay thửa đất 593 không liên quan đến tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về việc quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Lê Thị N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị Minh P, ông Nguyễn Hữu T2:

1. Buộc ông Châu Văn L, ông Châu Anh T1, bà Châu Thị S trả cho cụ L Thị N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị Minh P, ông Nguyễn Hữu T2 phần đất diện tích 268,5m² thuộc thửa đất 578, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (nay là ấp An Hòa, xã Đồng Khởi, tỉnh Vĩnh Long) bằng giá trị với số tiền 590.700.000 đồng.

Công nhận cho nguyên đơn phần đất thửa 579, tờ bản đồ số 6, diện tích 536,9 m², tọa lạc ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (nay là ấp An Hòa, xã Đồng Khởi, tỉnh Vĩnh Long) không bồi hoàn công sức quản lý, bồi đắp đất cũng như giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn.

2. Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn là cụ L Thị N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị Minh P, ông Nguyễn Hữu T2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2020 giữa ông Châu Văn L với ông Hồ Tấn Đ, bà Hồ Thị D liên quan thửa đất số 578, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre; kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ, bà D.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hồ Tấn Đ, bà Hồ Thị D: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2020 giữa ông Châu Văn L với ông Hồ Tấn Đ, bà Hồ Thị D đối với thửa đất số 578, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (nay là ấp An Hòa, xã Đồng Khởi, tỉnh Vĩnh Long).

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Thanh T9 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Văn L với bà Phạm Thị Thanh T9 đối với thửa đất số 593, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (nay là ấp An Hòa, xã Đồng Khởi, tỉnh Vĩnh Long).

5. Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thu P1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Văn L với ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thu P1 đối với thửa đất số 577, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (nay là ấp An Hòa, xã Đồng Khởi, tỉnh Vĩnh Long).

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

Về án phí dân sự sơ thẩm, các đương sự nộp theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ vào đơn khởi kiện và nội dung tranh chấp Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp H1 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn có nơi cư trú và đất tranh chấp tại xã Đồng Khởi, tỉnh Vĩnh Long nên Tòa án nhân dân khu vực 9 – Vĩnh Long có thẩm quyền giải quyết theo quy định điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Ông Nguyễn Đăng P là người đại diện ủy quyền của các bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Châu Thị S, Châu Văn E, L Thị Hồng Y, Châu Thị H1, Châu Thị S2) và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Châu Văn C2, Châu Thị Út, Ngô Hồng T4, Ngô Thị Hồng T5, Ngô Hồng T6, Châu Anh T1, Châu Minh K, Châu Thị B đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bà Đình Thị Bé M là người đại diện ủy quyền của các nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Phạm Thị N, Nguyễn Thị Huyền T7, Nguyễn Thị Xuân N, Nguyễn Đức T8) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Thanh T9, Nguyễn Thị Hồng Đ1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án và quá trình giải quyết tranh chấp

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2018/DSST ngày 02/10/2018 Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ L Thị N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Kim H, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Xuân K, bà Nguyễn Thị Minh P, ông Nguyễn Hữu T2. Hiện nay phần đất tranh chấp có tổng diện tích là 1.610,8 m² thuộc thửa 224, tờ bản đồ số 6 ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre, trong đó:

1. Buộc ông Châu Văn L, anh Châu Anh T1, bà Châu Thị S trả cho cụ L Thị N và các con tổng diện đất 805,5m² (là một phần của thửa 224 tờ bản đồ số 6), được ký hiệu là thửa 224 -1; trên đất có 14 cây dừa loại 1. Có tứ cận: Đ1 giáp phần còn lại của thửa 224 (ký hiệu 224-2), dài 31,77m + 12,98m Tây giáp thửa 499, dài 43,34m; Nam giáp đường huyện 22, dài 43,34m; Bắc giáp thửa 211, dài 14,6m.

Các nguyên đơn được sử dụng phần đất này không bồi hoàn công sức quản lý, bồi đắp đất cũng như giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn.

Hiện trạng trên đất: Trên đất có 01 căn nhà của ông L (ký hiệu nhà c 1: cây gỗ tạp, nền đất, vách ván, mái tole fibro xi măng, tỉ lệ chất lượng còn lại 35%), diện tích 6m x 4.3m=25.8m², đơn giá 495.000/m², thành tiền 4.469.850 đồng; Gác gỗ: diện tích 3.8m x 4.1m=15,58m², đơn giá 370.000 đồng/m², thành tiền 2.017.610 đồng và 01 nhà nấu ăn: 10,64m² không còn giá trị. Buộc các nguyên đơn bồi tH tiền nhà (nhà 01, gác gỗ) cho hộ ông L là 6.487.460 đồng, làm tròn 6.487.500 đồng. Buộc hộ ông L tháo dỡ nhà nấu ăn giao đất cho các nguyên đơn. Về quyền lưu cư: Hộ ông L được quyền lưu cư 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc yêu cầu các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hộ của các bị đơn trả phần đất có diện tích 805,3m² (là một phần của thửa 224, tờ bản đồ số 6), được ký hiệu là thửa 224 - 2, gồm các thửa: phần còn lại của thửa 224A, thửa 224B, 224C, 224D, 224E, 224F, 224G, 224H. Có tứ cận: Đ1 giáp thửa 223, dài 46.49m; Tây giáp phần còn lại của thửa 224 (ký hiệu 224-1), dài 31.77m + 12.98m; Nam giáp đường huyện 22 (ĐH22), dài 16,23m; Bắc giáp thửa 211, dài 22,07m.

Ông Châu Văn L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 805,3m² (là một phần của thửa 224, tờ bản đồ số 6), được ký hiệu là thửa 224 - 2, gồm các thửa: phần còn lại của thửa 224A, thửa 224B, 224C, 224D, 224E, 224F, 224G, 224H như nêu trên (trong đó có 50m² đất thổ cư, còn lại là đất trồng cây lâu năm, có 15 cây dừa loại 1, 06 cây dừa loại 3).

Hiện trạng tRn đất:

+ Về phần hộ bà Đ đang quản lý có: Thửa 224B diện tích 76,5m² là nhà à Châu Thị Đ (Nhà ở: nhà cột gỗ nhóm 4, vách tole xi măng, nền gạch nái tole, không trần, tỉ lệ chất lượng còn lại 40%, diện tích 9.6 x 6 = 57, 6m² giá xây dựng 1.280.000 đồng/m², thành tiền 29.491.200 đồng; Chái lá: nền - tàu, nền đất, cây gỗ tạp, mái lá, diện tích 3 x 3.6 = 10.8 m² không còn giá Linh giá; hồ nước tròn di chuyển được (cống nước): thể tích 1.13m³, tỉ lệ chất ng còn lại 40%, đơn giá 530.000 đồng/m³, thành tiền 239.560 đồng); thửa C diện tích 24.8m² (có 21.9m² nằm trong hành lang giao thông) là tiệm bán đồ bà Châu Thị Đ (là chái lá (cái quán): bằng gỗ tạp, nền láng xi măng, mái vách lá, diện tích 3.4 x 7 = 23.8m² không còn giá trị định giá).

+ Về phần hộ ông E đang quản lý có: Thửa 224D diện tích 69,7m² (có n² nằm trong hành lang giao thông); thửa 224E diện tích 49,1m²; thửa 224G diện tích

1,5m²; thửa 224H có diện tích 18.8m². tRn đất có 03 cây dừa loại 1 05 cây dừa loại 3).

+Phần diện tích đất còn lại do hộ ông L đang quản lý. Trên đất có: nhà cây gỗ tạp, nền xi măng, vách ván, mái lá, tỉ lệ chất lượng còn lại 30%, diện tích 5,8 x 5,6 = 32,48m² đơn giá 495.000 đồng/m², thành tiền 4.823.280 đồng; Trại mộc: Cây gỗ tạp, mái tole kẽm, không vách, diện tích 5 x 3,3 = 16,5m² không còn giá trị định giá.

Đối với phần đất 805,3m² này, phía ông L, bà Đ, ông E không yêu cầu phản tố, cũng không tranh chấp với nhau nên Hội đồng xét xử chỉ công nhận phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông L, không xE xét giải quyết việc hòa T3 giữa anh chị E ông L, nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác. Do các phần đất này giao cho ông L quản lý, sử dụng. Các bên có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, Đ1 ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai. (Phần đất nêu tRn được thể hiện trong Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của Đội đo đạc thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam thụ hiện đo vẽ kèm theo, là một phần của bản án, không tách rời bản án).

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 327/2019/DS-PT ngày 14/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2018/DS-ST ngày 02/10/2018 của Tò án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Châu Văn L, anh Châu Anh T1, bà Châu Thị S trả cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 536,9m² (một phần thửa 224) được ký hiệu là thửa 224-1, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

Buộc ông Châu Văn L, ông Châu Anh T1, bà Châu Thị S tháo dỡ, di dời nhà và nhà nấu ăn để trả lại phần đất nêu tRn cho nguyên đơn. Các nguyên đơn được sử dụng phần đất này không bồi hoàn công sức quản lý, bồi đắp đất cũng như giá trị cây trồng tRn đất cho bị đơn. Bị đơn có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng đất, cây trồng (ngoại trừ việc tháo dỡ, di dời nhà và nhà bếp) tRn phần đất nêu tRn.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Châu Văn L và những người có liên quan trả lại phần đất có diện tích 1,073,9m² (phần còn lại của thửa 224).

Ông Châu Văn L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.073,9 m² (một phần của thửa 224) gồm các thửa được ký hiệu 224-2, 224-3, 224-4, 224-5, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

Đối với phần đất này, phía ông L, bà Đ, ông E không yêu cầu phản tố cũng không tranh chấp với nhau nên Hội đồng xét xử không xE xét giải quyết việc thỏa

T3 giữa anh chị E ông L, nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Các bên có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và đúng diện tích đã nêu của quyết định.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 16/2021/DS-GĐT ngày 12/01/2021, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 82/2018/DSST ngày 02/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam.

Tại Công văn số 365/CCTHADS ngày 20/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre kiến nghị ChA án Tòa án nhân dân tối cao xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm số 16/2021/DS-GĐT nêu trên.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 48/2023/DS-GĐT ngày 28/9/2023 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã hủy Quyết định giám đốc thẩm số 16/2021/DS-GĐT ngày 12/01/2021, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 327/2019/DS-PT ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2018/DSST ngày 02/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Lý do hủy các bản án: Tại Công văn số 365/CCTHADS ngày 20/5/2022 của Chi cục T5 hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam và các Công văn số 150/CNMCN-TTLT ngày 12/5/2021, Công văn số 191/CNMCN-TTLT ngày 04/6/2021 của Chi nha Văn phòng Đ1 ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam thể hiện: Ông L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.073,9m² theo Quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; ông L đã tách thửa và chuyển nhượng 268,4m² đất cho ông Nguyễn Văn L (theo H1 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2020), chuyển nhượng 268,6m² đất cho bà Hồ Thị Diễm (theo H1 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2020) và chuyển nhượng 227,4m² đất cho bà Phạm Thị Thanh T9 (theo H1 đồng chuyển nhượng ngày 22/01/2021); tổng diện tích đất chuyển nhượng là 764,4 m² và những người nhận chuyển nhượng đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, khi xét xử giám đốc thẩm, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã không xác minh kết quả thi hành án để xem xét giải quyết hậu quả của việc thi hành án, dẫn đến không biết tài sản tranh chấp đã được chuyển nhượng, từ đó, quyết định hủy Bản án dân sự phúc thẩm, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm là không thể thi hành được và vi phạm Điều 344 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, cần thiết phải hủy toàn bộ Quyết định giám đốc thẩm số 16/2021/DS- GĐT ngày 12/01/2021, Bản án dân sự phúc thẩm số 327/2019/DS-PT ngày 14/11/2019, Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2018/DS-ST ngày 02/10/2018, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử

lại theo thủ tục sơ thẩm để đưa những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Sau khi thụ lý lại theo thủ tục sơ thẩm và trong quá trình giải quyết vụ án các nguyên đơn có thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận thửa đất 579 tờ bản đồ số 6, diện tích 536,9 m² do các nguyên đơn đang quản lý sử dụng, đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Văn L và ông Hồ Tấn Đ bà Hồ Thị D đối với thửa đất 578, tờ bản đồ số 6. Các thửa đất 577, 578 được tách ra và thuộc một phần thửa đất 224, tờ bản đồ số 6 (thửa cũ) tọa lạc ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre nay là xã Đồng Khởi, tỉnh Vĩnh Long. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố hay khiếu nại gì đối với thửa đất 579 các nguyên đơn đang sử dụng.

[4] Theo kết quả xét thẩm định tại chỗ ngày 13/11/2024 của Tòa án như sau: Thửa đất 224 tờ bản đồ số 6 được tách thành các thửa đất 577, 578, 579, 576 (được tách thành thửa 593, 594). Thửa 578 do ông Hồ Tấn Đ bà Hồ Thị D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng đất trồng dừa. Thửa 577 do bà Hồ Thu P1, ông Nguyễn Văn L đứng tên quyền sử dụng đất, hiện trạng đất trồng dừa. Thửa 593 do bà Phạm Thị T6 T9 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng đất có 01 căn nhà chính, nhà vệ sinh, tường rào, cây trồng (chùm ruột, đu đủ). Thửa 594 do ông Châu Văn L đứng tên quyền sử dụng đất, hiện trạng đất có 02 căn nhà tạm, 01 nền nhà xây gạch bao quanh (chưa san lấp), cống nước tròn, cây trồng gồm có dừa, chuối. Giá đất là 2.200.000 đồng/m². Thửa đất 579 do cụ Lê Thị N và gia đình đang quản lý sử dụng. Các bên đương sự đều đồng ý với kết quả đo đạc định giá.

[5] Nhận thấy, căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và qua các lần xét xử Tòa án các cấp đều xác định phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của gia đình các nguyên đơn thuộc thửa đất số 224 tờ bản đồ số , tờ bản đồ số 6, nay thuộc các thửa đất số 577, 578 , 579, 593, 594 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre nay là xã Đồng Khởi, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất này phía bị đơn đã quản lý, canh tác từ năm 1973 cho đến khi phát sinh tranh chấp đã qua quá trình cải tạo đất từ đất ruộng sang đất trồng dừa, C2 nhà ở. Phía các nguyên đơn thừa nhận không có quá trình quản lý, canh tác đất từ năm 1973 cho đến nay, thừa nhận phía đất là do gia đình cụ S3, cụ R đóng thuế cho nhà nước. Phía nguyên đơn cho rằng cụ T10, cụ N cho phía vợ chồng cụ R, cụ S3 là cha, mẹ của các bị đơn mượn đất vào năm 1973. Trong quá trình tố tụng phía các bị đơn cho rằng thuê đất của cụ T10 02 năm từ năm 1973 đến năm 1975, có đóng lúa cho cụ T10, sau đó giữ canh cho đến nay (cho rằng gia đình nguyên đơn là gia đình địa chủ). Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc cụ T10, cụ N cho phía vợ chồng cụ R, cụ S3 mượn đất vào năm 1973. Mặc dù khi cho mượn đất không làm giấy tờ nhưng có nhiều người làm chứng biết rõ sự việc. Trong quá trình tố tụng, phía bị đơn cho rằng có thuê đất của cụ T10 02 năm từ năm 1973 đến năm 1975, có đóng

lúa cho cụ T10, sau đó giữ canh cho đến nay, lời trình bày này phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Về quá trình Đ1 ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Hồ sơ thể hiện vào năm 1997, phía bị đơn là ông L được Ủy ban nhân dân xã Phước H cấp Giấy xác nhận quyền sử dụng đất số 345, ngày 16/6/1997 (được Phòng địa chính và Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày đóng dấu xác nhận) . Khi được hỏi ý kiến, tại Công văn số 04/UBND, ngày 09/01/2018, Ủy ban nhân dân xã Phước H cho rằng: “... *Thực hiện chủ trương của cấp tRn về việc đo đạc, thành lập bản đồ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho các chủ sử dụng đất. Sau khi đo đạc thành lập bản đồ địa chính và chi người dân kê khai Đ1 ký Ủy ban nhân dân xã có ban hành các giấy xác nhận quyền sử dụng đất để các chủ sử dụng đất đã kê khai Đ1 ký có căn cứ thế chấp vay vốn tại các ngân hàng hoặc thực hiện một số thủ tục hành chính khác. Đến thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu thửa đất không có phát sinh tranh chấp thì được xE xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...*”.

Trong quá trình sử dụng đất, phía bị đơn là ông L cũng đã thực hiện kê khai hồ sơ địa chính, thực hiện nộp thuế cho nhà nước, phía nguyên cũng thừa nhận. Phía các nguyên đơn cho rằng bắt đầu phát sinh tranh chấp trước thời điểm ông L được cấp Giấy xác nhận quyền sử dụng đất nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tại thời điểm ông L được cấp Giấy xác nhận nêu tRn phía gia đình các nguyên đơn chưa phát sinh tranh chấp nhưng Giấy xác nhận này chỉ nhằm mục đích vay vốn ngân hàng và thực hiện một số thủ tục hành chính khác, đến thời điểm cấp giấy chính thức nếu không phát sinh tranh chấp thì mới được cấp giấy. Sau đó phía gia đình nguyên đơn phát sinh tranh chấp nên ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Mặc khác, đất tranh chấp trước đây không đưa vào tập đoàn sản xuất nông nghH, nhà nước không có thực hiện các chính S3 cải cách ruộng đất của nhà nước.

Từ những cơ sở nêu tRn có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, do phía bị đơn đã quản lý đất trong thời gian dài, đã thực hiện việc cải tạo đất từ đất ruộng sang đất trồng mía sau đó đất trồng dừa, phía gia đình các nguyên đơn không ngăn cản. Ông L cũng đã thực hiện kê khai hồ sơ địa chính (sổ mục kê), đã nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp cho Nhà nước trong quá trình quản lý đất trong khi các nguyên đơn cho rằng đất của mình nhưng không thực hiện quyền, nghĩa vụ đối với Nhà nước về phần đất này, đây là lỗi của các nguyên đơn. Xem xét đến công sức cải tạo, quản lý đất và trồng cây trên đất của các bị đơn cần buộc bị đơn là ông L cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả cho các nguyên đơn ½ đất tranh chấp là các thửa 578, 579 tờ bản đồ số 6, cụ thể như sau:

[5.1] Đối với thửa đất 579, tờ bản đồ số 6, diện tích 536,9m², hiện do các nguyên đơn đang quản lý, sử dụng, các nguyên đơn có yêu cầu công nhận phần đất này là phù hợp nên chấp nhận.

[5.2] Đối với thửa đất số 578, tờ bản đồ số 6 theo đo đạc thực tế gồm thửa 578A, diện tích 201,5m² và thửa 578 B, diện tích 67,2m², ông Châu Văn L đã chuyển nhượng cho ông Hồ Tấn Đ, bà Hồ Thị D, H1 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/5/2020. Việc ông Đ, bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở Bản án dân sự phúc thẩm số 327/2019/DS-PT ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xác định phần đất tranh chấp thửa 578 là thuộc quyền sử dụng của ông Châu Văn L nên việc chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định của pháp luật, ông Đ bà D đã được Sở T2 nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/6/2020. Việc chuyển nhượng thửa đất 578 giữa ông L và ông Đ bà D được thực hiện trước khi có Quyết định Giám đốc thẩm số 16/2021/DS-GĐT ngày 12/01/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định Giám đốc thẩm số 48/2023/DS-GĐT ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, H1 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/5/2020 giữa ông L với ông Đ, bà D là ngay tình nên được công nhận, buộc ông L và các thành viên trong hộ có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Do tổng diện tích đất nguyên đơn yêu cầu là 805,5 m², tuy nhiên, qua đo đạc thực tế, thửa 578 có diện tích 268,7m² lệch dư 0,1 m² so với yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn phần giá trị quyền sử dụng đất tương đương 268,6 m². Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 27/3/2025, xác định thửa 578 có giá là 2.200.000 đồng/m². Như vậy, giá trị phần đất mà bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn là 590.700.000 đồng. Phần diện tích đất còn lại thuộc các thửa 577, 593, 594 tờ bản đồ số 6 các bên đương sự không có tranh chấp nên không xem xét giải quyết.

[6] Tại phiên tòa, người đại diện ủy quyền của các nguyên đơn xác định do trước đây trên phần đất tranh chấp có nhà ở của bà Châu Thị Đ, ông Châu Văn E. Tuy nhiên qua nhiều lần xét xử và thi hành án đã không còn nhà của bà Đ và ông E nên các nguyên đơn chỉ khởi kiện đối với ông Châu Văn L. Yêu cầu ông L và các thành viên trong hộ gồm ông Châu Văn L, ông Châu Anh T1, bà Châu Thị S trả đất, xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Châu Văn E và bà Châu Thị Đ. Xét yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện và phù H1 với quy định của pháp luật nên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

[7] Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thu P1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Văn L với ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thu P1 đối với thửa đất số 577, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (nay là ấp An Hòa, xã Đồng Khởi, tỉnh Vĩnh Long). Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà P1 là ông Thái Điền Đ1 xin rút yêu cầu khởi kiện, việc rút yêu cầu là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận, đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thu P1.

[8] Đối với yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị T6 T9 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Văn L với bà Phạm Thị Thanh T9 đối với thửa đất số 593, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp An Hòa, xã

Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (nay là ấp An Hòa, xã Đồng Khởi, tỉnh Vĩnh Long). Ngày 16/6/2025, bà T9 có đơn xin rút yêu cầu độc lập vì cho rằng hiện nay thửa đất 593 không liên quan đến tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Xét việc rút đơn của bà T9 là tự nguyện và phù H1 với quy định của pháp luật nên được chấp nhận, đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Thanh T9.

[9] Về chi phí thu thập chứng cứ là 13.264.600 đồng, buộc ông Châu Văn L, bà Châu Thị S, ông Châu Anh T1 phải nộp, do các nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước nên ông L, bà S, ông T1 có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho các nguyên đơn.

[10] Về án phí hôn nhân sơ thẩm:

Buộc ông Châu Văn L, bà Châu Thị S, ông Châu Anh T1 phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 27.628.000 đồng

Hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Hoàn trả cho ông Hồ Tấn Đ, bà Hồ Thị D, ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thu P1, bà Phạm Thị T6 T9 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[11] Đối với đề nghị đại diện Viện kiểm sát phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 68, 217, 227, 228 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 163, 166, 188, 494, 496, 499, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Lê Thị N, bà Nguyễn Thị H (người kế thừa quyền, nghĩa vụ gồm: ông Dương Trung C, ông Dương Huân T1, ông Dương Duy C, bà Dương Thị Lệ T, bà Dương Thái Nguyệt H, bà Dương Thái Hồng A), bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị Minh P, ông Nguyễn Hữu T2:

1.1. Buộc ông Châu Văn L, ông Châu Anh T1, bà Châu Thị S trả cho cụ Lê Thị N, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị H (ông Dương Trung C1, ông Dương Huân T1, ông Dương Duy C, bà Dương Thị Lệ T, bà Dương Thái Nguyệt H, bà Dương Thái Hồng A), bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị Minh P, ông Nguyễn Hữu T2 giá trị đất thuộc thửa đất 578, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (nay là ấp An Hòa, xã Đồng Khởi, tỉnh Vĩnh Long) với số tiền 590.700.000 đồng.

1.2. Công nhận quyền sử dụng H1 pháp cho cụ Lê Thị N, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị H (ông Dương Trung C1, ông Dương Huân T1, ông Dương Duy C, bà Dương Thị Lệ T, bà Dương Thái Nguyệt H, bà Dương Thái Hồng A), bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị

Minh P, ông Nguyễn Hữu T2 đối với phần đất thuộc thửa số 579, tờ bản đồ số 6, diện tích 536,9 m² tọa lạc ấp An Hòa, xã Phước H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (nay là ấp An Hòa, xã Đồng Khởi, tỉnh Vĩnh Long) (có hồ sơ trích đo kèm theo)

Cụ Lê Thị N, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị H (ông Dương Trung C1, ông Dương Huân T1, ông Dương Duy C, bà Dương Thị Lệ T, bà Dương Thái Nguyệt H, bà Dương Thái Hồng A), bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị Minh P, ông Nguyễn Hữu T2 được sử dụng phần đất này và không bồi hoàn công sức quản lý, bồi đắp cũng như giá trị cây trồng trên đất cho ông Châu Văn L.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của cụ L Thị N, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị H (ông Dương Trung C1, ông Dương Huân T1, ông Dương Duy C, bà Dương Thị Lệ T, bà Dương Thái Nguyệt H, bà Dương Thái Hồng A), bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị Minh P, ông Nguyễn Hữu T2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2020 giữa ông Châu Văn L với ông Hồ Tấn Đ, bà Hồ Thị D liên quan thửa đất số 578, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp An H, xã Phước H, huyện M, tỉnh B nay là xã Đ, tỉnh V và yêu cầu kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hồ Tấn Đ, bà Hồ Thị D.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hồ Tấn Đ, bà Hồ Thị D về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2020 giữa ông Châu Văn L với ông Hồ Tấn Đ, bà Hồ Thị D đối với thửa đất số 578, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp An H, xã Phước H, huyện M, tỉnh B (nay là ấp An H, xã Đ, tỉnh V).

Ông Hồ Tấn Đ, bà Hồ Thị D là chủ sử dụng H1 pháp đối với thửa đất số 578, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp An H, xã Phước H, huyện M, tỉnh B (nay là ấp An H, xã Đ, tỉnh V).

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Thanh T9 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Văn L với bà Phạm Thị Thanh T9 đối với thửa đất số 593, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp An H, xã Phước H, huyện M, tỉnh B (nay là ấp An H, xã Đ, tỉnh V).

5. Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thu P1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Văn L với ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thu P1 đối với thửa đất số 577, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp An H, xã Phước H, huyện M, tỉnh B (nay là ấp An H, xã Đ, tỉnh V).

6. Về chi phí thu thập chứng cứ là 13.264.600 đồng, buộc ông Châu Văn L, bà Châu Thị S, ông Châu Anh T1 phải nộp, do các nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước nên ông L, bà S, ông T1 có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho các nguyên đơn.

Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

7. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc ông Châu Văn L, bà Châu Thị S, ông Châu Anh T1 phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 27.628.000 đồng.

- Cụ Lê Thị N được miễn nộp án phí.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị H (ông Dương Trung C1, ông Dương Huân T1, ông Dương Duy C, bà Dương Thị Lệ T, bà Dương Thái Nguyệt H, bà Dương Thái Hồng A), bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị Minh P, ông Nguyễn Hữu T2 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông Nguyễn Hữu T2 nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002697 ngày 12/9/2025 của thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Kim H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0002698 ngày 12/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

- Hoàn trả cho ông Dương Duy C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0002699 ngày 12/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

- Hoàn trả cho ông Dương Huân T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0002695 ngày 12/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

- Hoàn trả cho bà Dương Thị Lệ T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0002703 ngày 12/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

- Hoàn trả cho bà Dương Thái Nguyệt H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0002696 ngày 12/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

- Hoàn trả cho bà Dương Thái Hồng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0002702 ngày 12/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

- Hoàn trả cho ông Hồ Tấn Đ, bà Hồ Thị D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0011674 ngày 03/4/2025 của Chi cục T5 hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9-Vĩnh Long.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thu P1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0011675 ngày 03/4/2025 của

Chi cục T5 hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam nay là Thi hành án dân sự khu vực 9-Vĩnh Long.

- Hoàn trả cho bà Phạm Thị Thanh T9 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0011765 ngày 07/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam nay là Thi hành án dân sự khu vực 9 -Vĩnh Long.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

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 thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND KV9-Vĩnh Long (1b);
- TAND tỉnh Vĩnh Long (1b);
- THADS tỉnh Vĩnh Long (37b);
- Các đương sự (2b);
- Lưu hồ sơ, VP (3b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Thanh Thuở