

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 – VĨNH LONG**

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

Bản án số: **252a/2025/DS-ST**

Ngày: 07-10-2025

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 8 – VĨNH LONG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Quốc Duy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Đạo;

2. Ông Đặng Hoàng Mich.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Tuyết – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2025, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 233/2025/QĐXXST – DS ngày 22 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ông Võ Công T**, sinh năm: 1963 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp TT, xã TT1, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn: **Trường Tiểu học TĐ**

Địa chỉ: ấp TT, xã TT1, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện: Ông Phạm Ngọc T. Chức vụ: Hiệu trưởng (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng huyện BD (Nay là ban quản lý dự án Khu vực BD)

Địa chỉ: ấp BD 1, xã BD, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện: Ông Trần Bá N. Chức vụ: Trưởng ban (vắng, có đơn xin vắng)

2. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1963 (Vắng mặt)

3. Chị Võ Lam T2, sinh năm 1993 (Vắng mặt)

4. Anh Võ Khương D, sinh năm 1995 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp TT, xã TT1, tỉnh Vĩnh Long.

Bà H, T, D ủy quyền hoàn toàn cho ông T theo văn bản ủy quyền ngày 21/3/2025.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/6/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Võ Công T trình bày:*

Thửa đất số 562, tờ bản đồ số 4, diện tích 935,0m², tọa lạc tại xã TĐ, huyện BĐ, tỉnh Bến Tre cũ (nay là xã TT1, tỉnh Vĩnh Long) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2002, mang tên hộ ông Võ Công T, nguồn gốc phần đất này của ông bà để lại cho ông T vào quản lý vào năm 1993, lúc đó chỉ nhắm chừng chứ cũng không biết cho bao nhiêu, lúc ông T về phía ranh hướng Tây giáp với Trường Tiểu học TĐ đã xây trước đó theo ông T biết trường học xây năm 1985, xây gần chính giữa cuối đất, vào năm 1997 ông T xây dựng nhà kiên cố xây tường trên nền như nhà ở hiện tại của ông T cho đến hôm nay (trong quá trình quản lý nhà từ lúc xây cho đến nay thì có sửa nhưng chỉ thay mái lợp tole chứ không có thay đổi vị trí). Vào khoảng năm 1998-1999 thì nhà trường có xây thêm một trường mẫu giáo sát ranh đất giữa hai bên cách nhà chính của ông T khoảng 01 gang tay (thời điểm xây do ông Trần Công R làm hiệu trưởng), lúc này giữa hai bên cũng không có thỏa thuận ranh gì, thấy xây sát nhà ông T chừa ra khoảng 01 gang tay nên ông T cũng không có ý kiến. Vào khoảng năm 2000 có đoàn khảo sát tỉnh xuống ranh đất thì ông T có nghe nói là đất ông T và đất của trường học là cùng một thửa và có tổng diện tích là 1935m², đến năm 2002 ông T thực hiện thủ tục kê khai thì theo bản đồ toàn bộ thửa đất ghi tên trường học nên ông T mới có ý kiến với trưởng ấp thời đó (hiện nay đã chết) nên mới được cắt ra cho ông T 935m² và đất trường học còn lại 1000m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 với diện tích 935m², lúc cấp sổ cũng không có đo đạc xác định ranh giữa hai bên, mà ông T chỉ kê khai, bên làm các thủ tục đất lấy ranh theo bản đồ địa chính đưa cho coi bản vẽ ông T thống nhất rồi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy khả năng lúc cấp sổ cho ông T thì sẽ cấp chồng qua phần đất trường mẫu giáo xây năm 1997-1998.

Nhà trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008 ông T hoàn toàn không biết, không ai kêu ông T ký giáp ranh (thời này của Hiệu trưởng Phạm Ngọc T). Vào khoảng năm 2013-2015 gì đó thầy hiệu trưởng mới là Đoàn Văn O (hiệu phó Trần Văn K) có đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xuống cho ông T xem và nói là có xin được lưới B40 nên xây hàng rào giữa hai bên cho rạch ròi, ông T có nói là nếu căn cứ giấy này thì ông T mất đất nhưng hai bên muốn xác định ranh thì cứ xây, nên thầy O và hiệu phó thầy K tiến hành xây đoạn hàng rào theo bản vẽ là P-U-Q, xây chưa hết đất giữa hai bên thì hết lưới nên không xây thêm nữa mà bỏ trống. Sau khoảng 03 năm ông T thấy còn

một khoảng trống nên ông T xây tường gạch tiếp nối điểm Q, là các điểm Q, K, F cho hết đất. Khi ông T xây tường rào này không có thông báo cho nhà trường biết, xây công khai nên các thầy cô giáo đều biết nhưng không ai có ý kiến phản đối gì.

Theo số liệu cũ thửa đất của ông T với thửa đất của trường tiểu học có tổng diện tích là 1935m², thửa ông T được cấp đất 935m², thửa tiểu học sẽ còn lại 1000m², nhưng quá trình sử dụng nhà nước có mở rộng con đường nên thửa đất hai bên sẽ mất đi diện tích nhưng diện tích trường giờ lại còn tăng lên 1043,1m², mà theo hồ sơ địa chính mới đất ông T chỉ còn 765,9m² là không hợp lý.

Quá trình sử dụng đất, cấp sổ đất giữa hai bên từ trước đến nay các bên không có ký hiệp thương ranh đất.

Giờ không biết rõ lý do gì Trường Tiểu học TĐ và Ban quản lý dự án Khu vực BĐ có bàn giao gì không mà hai bên không bên nào chịu trách nhiệm là người đang quản lý đất nên ông T yêu cầu Trường tiểu học và Ban quản lý dự án phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T phần đất có diện tích theo đo đạc là 104m², so với đơn khởi kiện ông T bổ sung yêu cầu thêm 4m². Ông thống nhất với kết quả đo đạc, định giá không yêu cầu đo đạc định giá lại.

** Tại biên bản hòa giải ngày 20/9/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Trường Tiểu học TĐ (đại diện theo pháp luật là ông Phạm Ngọc T – Hiệu trưởng) trình bày:*

Ông T1 làm hiệu trưởng trường Tiểu học TĐ giai đoạn 2002-2008 và 2019 cho đến nay:

Giai đoạn trước đó thì ông T1 không nắm rõ về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất vì thời trước là do thầy Trần Công R làm Hiệu trưởng, đến thời điểm nhà trường được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008 thì thời ông T1 làm hiệu trưởng, lúc làm giấy chứng nhận quyền sử đất thì là cấp lần đầu năm 2008 là cấp đồng loạt cho các trường, các trường học phải có sổ đỏ. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng có địa chính (Trần Công Bình), còn có đo đạc hay không thì ông T1 không nhớ, khi đó thì ông T1 có gọi cho ông T để xác định ranh thì giữa hai bên có thống nhất ranh thì về địa chính về như thế nào thì ông T1 không rõ. Sổ nhà trường được cấp thì ông T1 thống nhất và không có ý kiến gì.

Về hàng rào P-U-Q bằng lưới B40, là thời của thầy Đoàn Văn O (Hiệu trưởng) và thầy Trần Văn K (Hiệu phó) xây, ông T1 có tham khảo hai người này (hiện làm chung cơ quan) thì hai thầy nói là xây để quản lý học sinh trong giờ chơi (vì học sinh thường chạy tới chạy lui) chứ không phải rào để xác định ranh giữa hai bên.

Vào năm 2008 khi cấp sổ thì nhà chính (g) của phía ông T đã có rồi và hiện nay không thay đổi gì, còn mái che và bức tường ông T xây thời của thầy O làm hiệu trưởng.

Vào năm 2021, Trường Tiểu học TĐ có địa điểm mới đã xây dựng xong nên phần đất và tài sản trên đất của thửa 29 đã bàn giao lại cho nhà nước mà đại diện là Ban quản lý dự án Khu vực BĐ theo Quyết định số 850/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre về việc thu hồi tài sản trên đất giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện BĐ (sau khi sáp nhập nay là Ban quản lý dự án Khu vực BĐ).

Ủy ban tỉnh có quyết định bàn giao tài sản trên đất ngày 22/4/2022 thì đến ngày 21/4/2023 thì giữa Ban quản lý dự án và Trường Tiểu học TĐ mới ký biên bản bàn giao tài sản trên đất (nhà vệ sinh, nhà làm việc...) và tiếp nhận tài sản trên đất. Trong đó mục 1 phần II có ghi danh mục tài sản bàn giao, tiếp nhận “Về đất: Địa chỉ ấp TT, xã TĐ, huyện BĐ, tỉnh Bến Tre...”

Như vậy Trường tiểu học đã bàn giao đất và tài sản trên thực địa cho Ban quản lý dự án và giao các giấy tờ liên quan như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy xanh (vị trí công trình trên đất), Ban quản lý sẽ chịu trách nhiệm làm các thủ tục để thu hồi đất và cấp lại cho Ban quản lý. Sau khi bàn giao thì nhà trường không còn quản lý phần đất này nữa. Do phần đất thửa 29, tờ bản đồ số 17 xã TĐ, hiện nay vẫn thuộc quyền quản lý của Ban quản lý dự án đkhu vực BĐ nên qua yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Trường tiểu học và Ban quản lý liên đới trả lại phần đất giáp ranh thì Trường tiểu học không đồng ý, vì đất và giấy tờ đã bàn giao cho Ban quản lý, vụ tranh chấp nêu trên thì ông Võ Công T và Ban quản lý giải quyết với nhau vì Trường tiểu học đã bàn giao. Nhà trường thống nhất với kết quả đo đạc, định giá không yêu cầu đo đạc định giá lại.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/3/2025, đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất huyện BĐ (Nay là Ban quản lý dự án Khu vực BĐ) trình bày:*

Thực hiện theo Quyết định số 850/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre về việc thu hồi tài sản trên đất giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện BĐ (sau khi sáp nhập nay là Ban quản lý dự án Khu vực BĐ) đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 17 tại xã TĐ của trường Tiểu học TĐ đối với nhà làm việc và nhà vệ sinh cấp 4.

Lý do bàn giao là theo quyết định 850 về việc thu hồi tài sản trên đất của Trường Tiểu học TĐ, trong quyết định này cũng có ghi là Trung tâm phát triển quỹ đất có trách nhiệm liên hệ với Phòng tài nguyên và môi trường huyện BĐ để làm thủ tục về đất sau, tức là muốn giao đất thì phải làm thủ tục theo quy định và quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre.

Ủy ban tỉnh có quyết định bàn giao tài sản trên đất ngày 22/4/2022 thì đến ngày 21/4/2023 thì giữa Ban quản lý dự án và Trường Tiểu học TĐ mới ký biên bản bàn giao tài sản trên đất (nhà vệ sinh, nhà làm việc...) và tiếp nhận tài sản trên đất. Trong đó mục 1 phần II có ghi danh mục tài sản bàn giao, tiếp nhận “Về đất: Địa chỉ ấp TT, xã TĐ, huyện BĐ, tỉnh Bến Tre...” Ghi như vậy để biết địa chỉ của thửa đất có tài sản bàn giao chứ không có giao đất, vì giao đất phải cần có quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh và có Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai để định vị mốc ranh.

Sau khi ký bàn giao với Trường Tiểu học TĐ thì Ban quản lý dự án có quản lý các tài sản trên đất, nhưng nhận thấy tài sản xuống cấp, không còn sử dụng được và các công trình này đã lâu có giá trị về không, nên Ban quản lý dự án có tờ trình xin chủ trương Ủy ban huyện tiến hành thanh lý các công trình này, và Ủy ban huyện đã giao cho Phòng tài chính kế hoạch tiến hành thanh lý tháo dỡ các công trình này, nên các công trình này hiện nay không còn. Kể từ lúc các công trình không còn thì Ban quản lý cũng không còn quản lý các tài sản này nữa, và cũng không quản lý đất, hiện trạng phần đất này là đất trống.

Mặc khác sau khi ký bàn giao tài sản với Trường Tiểu học TĐ thì Ủy ban nhân huyện có làm tờ trình số 1199 ngày 12/5/2023 để đề nghị Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bến Tre xem xét trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre để thu hồi thửa 29, tờ 17 và giao cho Ban quản lý nhưng đến nay chưa có phản hồi, Ban quản lý chỉ giữ sổ đỏ của Trường Tiểu học TĐ để làm thủ tục xin giao đất về sau nhưng đến nay chưa có phản hồi, nên phần đất thửa 29, tờ bản đồ số 17 xã TĐ, hiện nay vẫn thuộc quyền quản lý của Trường Tiểu học TĐ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đứng tên Trường Tiểu học TĐ.

Do đó qua yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Trường tiểu học và Ban quản lý liên đới trả lại phần đất giáp ranh thì ban quản lý không đồng ý, vì đất Ban quản lý chưa được giao, vụ tranh chấp nêu trên thì ông Võ Công T và Trường Tiểu học TĐ giải quyết với nhau chứ Ban quản lý dự án không liên quan.

** Trong quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H, Chị Võ Lam T2, Võ Khương D có đại diện là ông Võ Công T trình bày:*

Thông nhất để ông Võ Công T đại diện hộ gia đình tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn Trường Tiểu học TĐ.

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

- Về tuân theo pháp luật tố tụng:

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

- Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu đòi lại thửa đất diện tích 0,4 m² thuộc thửa đất số 34-2 tờ bản đồ 38 tọa lạc tại xã TT1.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu đòi lại thửa đất diện tích 103,6m² thuộc thửa đất số 29-2, 29-3 tờ bản đồ 38 tọa lạc tại xã TT1.

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] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Bị đơn Trường Tiểu học TĐ có trụ sở tại xã TĐ, huyện BĐ, tỉnh Bến Tre (nay là xã TT1, tỉnh Vĩnh Long), ông T yêu cầu Trường Tiểu học TĐ và Ban quản lý dự án Khu vực BĐ trả lại phần đất lấn chiếm tọa lạc xã TĐ, huyện BĐ, tỉnh Bến Tre (nay là xã TT1, tỉnh Vĩnh Long) nên đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất (Ranh đất) là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện BĐ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long) theo các quy định tại Điều 26 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 23/9/2025 của chi nhánh văn phòng đất đai khu vực 20, tỉnh Vĩnh Long thì phần đất tranh chấp giữa các bên còn tiếp giáp hướng Nam với thửa 33, tờ bản đồ số 38 của bà Trần Thị Em (có sự chênh lệch diện tích tại thửa 33-2 diện tích 0,5m², thửa 33-3 diện tích 0,3m²). Cả nguyên đơn, bị đơn và bà Em thống nhất không tranh chấp phần này, để giải quyết sau, nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết phần liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp của Trường Tiểu học TĐ, do đó Tòa án không đưa bà Trần Thị Em vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

*** Về nội dung:**

[3] *Về phần đất tranh chấp:* Theo kết quả đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ cũng như phần yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa thì phần ranh đất hai bên tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế hiện trạng sử dụng đất ngày 15/9/2025 là 104m², tại thửa có ký hiệu 29-2 (có diện tích 83,8m²), 29-3 (có diện tích 19,8m²) và 34-2 (diện tích 0,4m²) thuộc các điểm B, J, K, D, U, P, C, B tọa lạc tại xã TT1, tỉnh Vĩnh Long.

Trên phần ranh đất tranh chấp có các vật kiến trúc là hàng rào lưới B40 (kết cấu trụ xi măng, rào lưới B40) thuộc các điểm P-U-Q do Trường Tiểu học TĐ xây và tường rào (có kết cấu xây gạch, không tô) thuộc các điểm Q-K do nguyên đơn ông Võ Công T xây, ngoài ra trên phần đất tranh chấp có dính tới một phần ngôi nhà chính và một phần mái che của nguyên đơn.

Phần đất tranh chấp có tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp phần còn lại thửa 34, tờ bản đồ số 17
- Hướng Tây: Giáp phần còn lại thửa 29, tờ bản đồ số 17
- Hướng Nam: Giáp thửa 33, tờ bản đồ số 17
- Hướng Bắc: Giáp đường

[4] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[4.1] Về nguồn gốc đất và quá trình biến động thửa đất:

- Về nguồn gốc đất: Theo hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông T tại thửa 562, tờ bản đồ số 4, xã TĐ (theo số liệu mới hiện nay thửa 34, tờ bản đồ số 38 tọa lạc xã TT1, tỉnh Vĩnh Long) cấp ngày 27/9/2002 có diện tích là 935,0m². Phần đất này có nguồn gốc từ ông bà để lại cho ông T quản lý sử dụng từ năm 1993, được cấp giấy chứng nhận được cấp lần đầu năm 2002 và đến nay không có biến động.

Ngược lại theo hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Trường Tiểu học TĐ tại thửa 29 tờ bản đồ số 17 xã TĐ (nay là thửa 29, tờ bản đồ số 38 xã TT1, tỉnh Vĩnh Long) được cấp ngày 28/01/2008 có diện tích là 1043m². Phần đất này có nguồn gốc ban đầu là do Ủy ban nhân dân xã TĐ quản lý, sau đó cho xây dựng Trường Tiểu học TĐ từ năm 1986 đến năm 2008 thì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho Trường Tiểu học TĐ và đến nay không có biến động.

[4.2] Về quá trình sử dụng đất:

Trường Tiểu học TĐ được xây dựng lần đầu từ năm 1986, ông T quản lý sử dụng phần đất liền kề năm 1993. Giai đoạn trước đây thời gian đầu các bên vào quản lý sử dụng, trước khi phát sinh tranh chấp thì ranh giới giữa hai bên không rõ ràng, không có dấu mốc hay cột mốc gì để xác định ranh giới giữa hai bên.

Trường Tiểu học TĐ trải qua nhiều giai đoạn Hiệu trưởng khác nhau: Ông Trần Công R (Phó hiệu trưởng, quyền hiệu trưởng giai đoạn 1996-2000, Hiệu trưởng từ năm 2000-2001), ông Ông Phạm Ngọc T (Hiệu trưởng giai đoạn đầu từ 2002-2008 và giai đoạn 2 từ 2019 cho đến nay), ông Đoàn Văn O (Hiệu trưởng giai đoạn 2009-2019).

- Giai đoạn ông Trần Công R làm Hiệu trưởng ranh giới đất giữa các bên không có dấu mốc rõ ràng, trước năm 2000, nhà trường có xây dựng thêm 01 lớp mẫu giáo sát mí nhà của ông T hiện tại, ban đầu các bên có tranh chấp nhưng qua hòa giải tại địa phương thì ông T cũng để cho nhà trường xây dựng lớp mẫu giáo này.

- Giai đoạn ông Phạm Ngọc T làm Hiệu trưởng ông làm các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trường Tiểu học TĐ vào năm 2008 với diện tích được cấp là 1043m², lúc này lớp mẫu giáo xây dựng thời ông R vẫn còn và được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, thể hiện sát ranh với đất của ông T.

- Giai đoạn ông Đoàn Văn O làm hiệu trưởng thì lớp mẫu giáo được tháo dỡ, đến năm 2016-2017 (các bên không nhớ rõ cụ thể) thì Trường Tiểu học TĐ trồng các trụ xi măng và kéo lưới B40 phần giáp ranh giữa nhà trường và hộ ông T khoảng 2/3 đất (phần kéo lưới sát mí nhà và song song với nhà ông T). Đại diện nhà trường cho rằng kéo lưới không phải xác định ranh giới giữa các bên mà chỉ rào tạm thời để cho dễ quản lý học sinh, khi kéo đến 2/3 đất thì dựng chái nhà sau của ông T nên ngưng và lại phía sau nhiều cây cối nên không kéo lưới hết đất, trong khi đó ông T cho rằng do nhà Trường vận động chỉ kéo được 2/3 đất thì hết nên không kéo nữa. Vài năm sau, ông T xây tường tiếp nối 1/3 còn lại cho hết đất giữa các bên, ông T cho rằng khi ông xây tường không có thông báo cho nhà trường nhưng ông xây công khai, các thầy cô và nhà trường đều biết

nhưng không ai có ý kiến gì, đại diện nhà trường xác định do thời gian lâu nên không nhớ rõ là ông T xây bức tường khi nào.

[4.3] Theo như kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 15/9/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 20, tỉnh Vĩnh Long thì ranh theo hồ sơ địa chính của thửa số 29 của Trường Tiểu học TĐ có tổng diện tích 1043,1m² gồm thửa 29-1 (có diện tích 939,5m²), thửa 29-2 (có diện tích 83,8m²) và 29-3 có diện tích 19,8m² (có sai số rất nhỏ tăng lên 0,1m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà trường được cấp. Ranh theo hồ sơ địa chính của hộ ông T được cấp có diện tích 765,8m² (gồm thửa 34-1 diện tích 761,5m², 34-2 diện tích 0,4m², 34-3 diện tích 3,9m²) so với giấy chứng nhận hộ ông T được cấp có diện tích 935m² có sự chênh lệch giảm đi 169,2m², tại công văn số 5173/CNKV20 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 20, tỉnh Vĩnh Long trả lời không thể cung cấp lý do chênh lệch diện tích do phân đất của hộ ông T chưa được cấp đổi giấy chứng nhận.

[4.4] Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất giữa hai bên đều được cấp lần đầu, trong quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có biên bản hiệp thương ranh đất giữa các bên (ký giáp ranh của các chủ đất giáp ranh liền kề).

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Trường Tiểu học TĐ, bị đơn cho rằng ông T có ký giáp ranh, hai bên có chỉ điểm đầu và điểm cuối đất nhưng bị đơn không đưa ra được căn cứ chứng minh, theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 15/9/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 20, tỉnh Vĩnh Long bị đơn cũng không khẳng định được là có phải điểm cuối đất theo như giấy chứng nhận được cấp năm 2008 so với ranh thỏa thuận trước đây giữa hai bên là trùng nhau hay không vì lúc được cấp giấy thì phía ông T chưa xây mái che nhà sau nên nhìn bằng mắt thường không xác định được. Tuy nhiên bị đơn thừa nhận nhà chính của nguyên đơn đã xây từ rất lâu, tại thời điểm cấp sổ cho bị đơn thì nguyên đơn đã xây dựng nhà rồi và hiện nay không thay đổi vị trí, thậm chí lúc ông Đoàn Văn O làm hiệu trưởng còn vận động sửa nhà cho ông T, dựa theo bản đồ địa chính và họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 15/9/2025 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Trường tiểu học có cạnh giáp đường có chiều ngang 28,42m, nhưng cạnh chiều ngang mặt hậu dài hơn là 30,5m, lý do dài hơn là do cạnh chiều dọc phần giáp ranh giữa hai bên không theo đường thẳng mà đi theo đường xéo dẫn đến việc dính tới nhà chính của ông T có diện tích 1,2m². Bị đơn cho rằng nguyên đơn đã thống nhất ranh nhưng trong quy trình cấp đất cho bị đơn không có biên bản hiệp thương ranh đất mà cấp dựa vào bản đồ địa chính, mặc khác ông T không lý do nào mà thống nhất ranh với bị đơn nếu việc cấp giấy chứng nhận cho bị đơn lại cấp chồng lấn sang phần nhà mà ông đang ở, do đó lời trình bày của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn có một phần chưa phù hợp với thực tế sử dụng của các bên.

Nguyên đơn cho rằng phần đất của mình còn nằm qua phía đất nhà trường được cấp giấy, tuy nhiên nguyên đơn thống nhất trước đây nhà trường có xây phòng học mẫu giáo cách nhà nguyên đơn khoảng một gang tay, mặc dù ban đầu các bên có tranh chấp nhưng sau đó được hòa giải và ông không có ý kiến gì về việc này, nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trường tiểu học có thể hiện trường mẫu giáo sát ranh

nhà của nguyên đơn là phù hợp, mặc khác ông cho rằng lúc nhà trường xây hàng rào để xác định ranh thì ông cũng đã thống nhất ranh này nhưng giờ ông lại yêu cầu bị đơn trả lại phần đất qua phần hàng rào phần diện tích 83,8m² (thửa 29-1) và 0,4m² (thửa 34-2) là không hợp lý.

Thời điểm bị đơn Trường Tiểu học TĐ xây hàng rào lưới B40 ngăn cách phần giáp ranh giữa hai bên vào khoảng năm 2017-2018 thể hiện tại các điểm P-U-Q (khoảng 2/3 phần giáp ranh) phía nguyên đơn biết, thống nhất ranh và không có ý kiến gì, sau đó nguyên đơn xây tường gạch tiếp nối hàng rào này (khoảng 1/3 phần giáp ranh còn lại) thể hiện tại các điểm Q-K phía bị đơn cũng không có ý kiến phản đối. Mặc dù nhà trường xác định việc xây hàng rào lưới B40 không nhằm phân định ranh giới giữa hai bên (chỉ để quản lý học sinh) tuy nhiên qua thực tế hiện trạng sử dụng và các phân tích nêu trên, thấy rằng hàng rào này được xây sát nhà và song song với nhà của ông T là hoàn toàn phù hợp với thực tế quản lý sử dụng đất của các bên nên xác định đây là ranh giới giữa hai thửa đất là phù hợp với quy định tại điều 176 Bộ luật dân sự, do đó để đảm bảo tính công bằng thì nguyên đơn được quản lý, sử dụng phần đất phía từ hàng rào trở về đất mình trong đó có phần tranh chấp có diện tích 19,8m² (thuộc thửa 29-3) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, bị đơn được quản lý, sử dụng phần đất từ phía hàng rào trở về đất của mình trong đó có phần tranh chấp có diện tích 0,4m² nằm trong bản đồ địa chính của nguyên đơn.

- Như vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có tổng diện tích 104m² tại các thửa có ký hiệu 29-2 (có diện tích 83,8m²), 29-3 (có diện tích 19,8m²) và 34-2 (diện tích 0,4m²) chỉ được chấp nhận một phần. Cụ thể:

+ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tại các thửa có ký hiệu 29-2 (có diện tích 83,8m²) và 34-2 (có diện tích 0,4m²).

+ Đối với thửa 29-3 (có diện tích 19,8m²), phần đất này hiện nguyên đơn đang quản lý, sử dụng nhưng bị đơn đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không buộc bị đơn phải trả lại đất mà chỉ cần xác định nguyên đơn được quản lý sử dụng hợp pháp phần đất này và kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên cho phù hợp với thực tế quản lý sử dụng đất của mỗi bên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.5] Về xác định ranh giới giữa hai thửa đất: Do tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề nên trong trường hợp chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như trên thì cần xác định ranh giới, mốc giới giữa đất của nguyên đơn và bị đơn theo quy định tại điều 175 và 176 Bộ luật dân sự. Cụ thể xác định hàng rào lưới B40 thể hiện tại các điểm P-U-Q (do trường Tiểu học xây) và Tường rào thể hiện tại các điểm Q-K (do nguyên đơn xây) là ranh giới giữa hai thửa đất của các bên.

[4.6] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Ban quản lý dự án Khu vực BD cùng với Trường Tiểu học TĐ trả lại phần đất tranh chấp.

Trường Tiểu học TĐ cho rằng vì hiện nay Trường đã xây dựng địa điểm khác nên thực hiện theo Quyết định số 850/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre (cũ) thì nhà trường đã bàn giao thửa đất số 29, tờ bản

đồ số 17 xã TĐ (cũ) và tài sản trên đất (nhà làm việc, nhà vệ sinh) cho Ban quản lý dự án Khu vực BĐ (cùng các giấy tờ liên quan) theo “biên bản bàn giao, tiếp nhận tài sản công” ngày 21/04/2023, do đó trách nhiệm giải quyết tranh chấp đối với nguyên đơn thuộc về Ban quản lý dự án Khu vực BĐ.

Trong khi đó Ban quản lý dự án Khu vực BĐ cho rằng thực hiện theo Quyết định số 850 của ủy ban nhân dân tỉnh nêu trên thì Ban quản lý chỉ mới được giao tài sản trên đất (nhà làm việc, nhà vệ sinh), còn về đất thì Ủy ban nhân dân huyện BĐ (cũ) đã có tờ trình số 1199/TTr-UBND ngày 12/5/2023 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre (cũ) xem xét xét trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi và giao cho Ban quản lý dự án Khu vực BĐ quản lý thửa đất trên nhưng đến nay chưa có phản hồi nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên vẫn còn đứng tên Trường Tiểu học TĐ, mặc khác tài sản trên đất hiện nay đã được thanh lý (do các công trình xuống cấp, hư hỏng nặng không đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng và giá trị còn lại bằng không) nên Ban quản lý không còn quản lý bất kỳ tài sản nào trên đất, do đó trách nhiệm giải quyết tranh chấp đối với nguyên đơn thuộc về Trường Tiểu học TĐ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo Quyết định số 850/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre (cũ) tại Điều 1 thể hiện thu hồi tài sản trên đất giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện BĐ (nay là Ban quản lý dự án Khu vực BĐ), Điều 2 thể hiện “Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện BĐ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Tài nguyên và Môi trường làm thủ tục về đất theo quy định”. Như vậy việc giao tài sản trên đất sẽ thực hiện trước, còn về đất sẽ thực hiện sau theo đúng thủ tục về đất theo quy định.

Tại “biên bản bàn giao, tiếp nhận tài sản công” ngày 21/04/2023 giữa Ban quản lý dự án và Trường Tiểu học TĐ (Có sự chứng kiến của đại diện Phòng giáo dục và Phòng tài chính kế hoạch huyện) các bên bàn giao luôn về đất và tài sản trên đất. Ban quản lý cho rằng ghi như vậy để biết vị trí thửa đất có tài sản bàn giao chứ chưa giao đất, lời trình bày này là phù hợp bởi lẽ chưa có quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao đất cho Ban quản lý, nếu bàn giao đất phải có Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để xác định vị trí ranh giới, mốc giới của phần đất được bàn giao, mặc khác hiện nay tài sản trên đất đã bị thanh lý nên Ban quản lý không còn quản lý tài sản trên đất nữa, phần tranh chấp giữa các bên là đất trống, không có công trình kiến trúc nào, đồng thời các bên thừa nhận chưa có quyết định nào của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trường Tiểu học TĐ để cấp lại cho Ban quản lý dự án, do đó Trường Tiểu học TĐ vẫn còn là chủ thể được nhà nước giao đất, hiện đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phải có trách nhiệm giải quyết tranh chấp với nguyên đơn về ranh giới thửa đất là phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, lời trình bày của Trường Tiểu học TĐ cũng như yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Ban quản lý dự án Khu vực BĐ cùng Trường Tiểu học TĐ có trách nhiệm trả lại phần đất tranh

chấp cho nguyên đơn là không có cơ sở nên không được hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: (Đo đạc, định giá...)

Tổng chi phí tố tụng là 11.159.960 đồng, số tiền này nguyên đơn đã tạm ứng trước và quyết toán xong.

Do yêu cầu của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần là 19,8m² trong tổng số yêu cầu 104m² (tương đương chỉ chấp nhận 19,03%), nên bị đơn phải chịu 19,03% chi phí tố tụng là 2.123.740 đồng, nguyên đơn phải chịu 80,97% chi phí tố tụng là 9.036.220 đồng. Do đó bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng là 2.123.740 đồng.

[6] Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long về nội dung giải quyết vụ án phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 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 của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, 166, 175, 176 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, 235, 236 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Công T đối với bị đơn Trường Tiểu học TĐ về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

- Xác định hàng rào lưới B40 thể hiện tại các điểm P-U-Q (do Trường Tiểu học TĐ xây) và Tường rào thể hiện tại các điểm Q-K (do gia đình ông Võ Công T xây) là ranh giới giữa hai thửa đất số 29, tờ bản đồ số 17 (nay là tờ bản đồ số 38) của Trường Tiểu học TĐ và thửa 34, tờ bản đồ số 17 (nay là tờ bản đồ số 38) (số liệu cũ thửa 562, tờ bản đồ số 4) của hộ ông Võ Công T cùng tọa lạc tại xã TT1, tỉnh Vĩnh Long.

- Ông Võ Công T cùng gia đình được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 19,8m² thuộc thửa 29-3, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại xã TT1, tỉnh Vĩnh Long.

- Trường Tiểu học TĐ được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 0,4m² thuộc thửa 34-2, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại xã TT1, tỉnh Vĩnh Long.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự theo quy định hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự, hợp thửa đất phần đất các bên được quyền sử dụng như trên theo quy định khi đủ điều kiện.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Công T đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban quản lý dự án Khu vực BĐ về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc Trường Tiểu học TĐ có nghĩa vụ trả lại cho ông Võ Công T số tiền 2.123.740 đồng (Hai triệu, một trăm hai mươi ba nghìn, bảy trăm bốn mươi đồng)

4. Về án phí dân sự sơ thẩm.

- Trường Tiểu học TĐ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 tổng đạt theo quy định của pháp luật.

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, 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:**

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 8 – Vĩnh Long;
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

(Đã ký)

Phạm Quốc Duy

