

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỎ CÀY NAM
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 58/2023/DS-ST

Ngày: 27-6-2023

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY NAM, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngô Văn Tuôi
2. Ông Nguyễn Văn Hết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thư Linh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 và 27 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 215/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 108/2023/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 117/2023/QĐST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2023 giữa:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1970; Nơi cư trú: Số X Đường Y, thị trấn T, huyện L, tỉnh V.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Thành Đ, sinh năm 1956, địa chỉ: Số 332D khu phố 4, phường 5, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (văn bản ủy quyền ngày 21/02/2020).

- Bị đơn: 1/ Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1971; 2/ Bà Trần Thị Kim M, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện N, tỉnh B; 3/ Ông Nguyễn Trọng C, sinh năm 1984; 4/ Bà Lương Thị Thu H, sinh năm 1990, cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện N, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lương Thị Thu Hiền: Ông Nguyễn Trọng C, sinh năm 1984, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện N, tỉnh B. (văn bản ủy quyền ngày 02/11/2020).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Văn H1, Trần Thị Kim M: Luật sư Nguyễn Văn K – Văn phòng Luật sư Lê Vũ Hồng H – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* 1/ Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1962, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện N, tỉnh B.; 2/ Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1965, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện N, tỉnh B.; 3/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965, địa chỉ: địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện N, tỉnh B.; 4/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; 5/ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1972, cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện N, tỉnh B..

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn E, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị D: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1971, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện N, tỉnh B. (Văn bản ủy quyền ngày 04/11/2020 và ngày 09/12/2020).

Ông Đ, ông H1, bà M, anh C và ông K có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của bà Phạm Thị Thu H, tại bản khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Võ Thành Đ trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 562, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện N, tỉnh B. là của cha mẹ ông N để lại cho ông N (cha ruột của bà H) sử dụng. Ông N quản lý, sử dụng ổn định và Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001, cấp cho hộ ông Phạm Minh N. Sau khi ông N chết thì các anh chị em của bà H thống nhất chia thửa đất 562 cho bà H nhận thừa kế, bà H Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/9/2019. Khoảng năm 1988-1989 thì ông B (cha của ông H1) có hỏi ông N xin cho ông B ở nhờ cất chòi tạm và gieo mạ nhờ trên một phần thửa đất 562, do thời điểm này đất chỉ dùng làm thổ mộ, phần còn lại thì chỉ có cây tạp và trồng bắp nên ông N đồng ý cho ông B cất nhà chòi tạm và gieo mạ trên một phần thửa đất 562 diện tích tổng cộng khoảng 30m² tại vị trí căn nhà của ông H1 hiện nay. Lúc ông N nói đồng ý cho ông B cất chòi tạm và gieo mạ thì không có ai chứng kiến, cũng không có lập thành văn bản. Hiện trạng đất lúc ông B cất chòi tạm và gieo mạ thì đất phía sau là khu mộ, phía trước giáp lộ thì trồng cây tạp như dừa, trâm bầu,... ông B cất chòi tạm và gieo mạ ở phần đất giáp lộ, phần đất trống thì ông B gieo mạ, đất cao hơn thì ông B cất chòi tạm, đất có chiều sâu hơn so với hiện nay khoảng từ 0,5 – 0,8 mét, chỗ sâu nhất là 0,8 mét. Ông B cất chòi và gieo mạ Đ vài năm thì ông H1 là con ruột của ông B mở tiệm đá mài bằng vách gỗ, cột cây gỗ tạp trên phần đất ông B cất chòi tạm và gieo mạ. Đến khoảng năm 2010 thì ông H1 cất nhà xây tường trên đất, tại vị trí mà ông B cất chòi và gieo mạ trước đây nhưng có mở rộng diện tích. Sau này anh C đến cất nhà tạm mở tiệm sửa xe trên đất cho đến nay. Phía ông H1 có san lấp đất nhưng không khối lượng không nhiều như phía ông H1 trình bày. Bà H yêu cầu ông H1 và bà M trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế 182,2m² thuộc một phần thửa đất số 562

(thửa 562B), tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp An Lộc Thị, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho bà H, bà H đồng ý bồi hoàn giá trị căn nhà trên đất cho ông H1 và bà M theo giá của Hội đồng định giá. Bà H yêu cầu ông C và bà H di dời nhà và tiệm sửa xe, quán nước trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế 165,3m² thuộc một phần thửa đất số 562 (thửa 562C), tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp An Lộc Thị, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho bà H. Bà H không đồng ý với yêu cầu phân tố của ông H1 vì ông H1 Đ ở trên đất là do ông N cho ở nhờ đến hết đời ông B. Bà H thống nhất với kết quả đo đạc thửa đất 562 ngày 12/11/2021 và kết quả định giá tài sản ngày 13/8/2021.

Tại bản khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Năm 1987-1988 cha ông H1 là ông Nguyễn Văn B Đ ông N cho phần đất mà hiện nay vợ chồng ông H1 và vợ chồng anh C đang sử dụng. Sau khi được ông Nhứt đồng ý cho đất thì ông B san lấp đất để cất chòi tạm và gieo mạ trên đất, ông B cất chòi ở vị trí căn nhà ông H1 đang ở, gieo mạ ở một phần vị trí nhà ông H1 đang ở và phần đất anh C đang quản lý. Năm 1990 ông H1 học nghề xong thì ông B cho ông H1 phần đất này, ông H1 dỡ chòi tạm của ông B, lấp vũng và cất lại căn nhà tạm, nhà vách lá, mái lợp lá nền tráng xi măng để làm tiệm đá mài. Năm 2005 ông H1 cưới vợ, vợ chồng sống tại tiệm đá mài này. Đến khoảng năm 2009 thì vợ chồng ông H1 xây lại nhà kiên cố để ở và kinh doanh tiệm đá mài cho đến nay. Hiện trạng đất khi ông N cho ông B là đất hoang hóa, đất có vũng, trũng thấp, đất thấp hơn so với hiện nay khoảng 1,5-1,8m. Quá trình quản lý, sử dụng ông H1 đã san lấp hiện trạng như hiện nay. Ban đầu ông H1 san lấp tại vị trí căn nhà hiện ông H1 đang quản lý, sau đó mới san lấp tại vị trí hiện anh C đang quản lý. Năm 2006 anh C học nghề sửa xe về nên có hỏi ông H1 cho anh C cất nhà tạm để sửa xe và ông H1 đồng ý. Lúc nhà nước có chủ trương đo đạc cấp quyền sử dụng đất vì đất ở cấp mố lộ nên ông H1 nghĩ phần đất này là của nhà nước quản lý, lúc đo đạc lần đầu cũng không có ai đến nói hoặc hỏi ông H1 việc gì, phía gia đình ông N cũng không có ý kiến gì nên ông không kê khai, đăng ký, đến khi ông N chết cũng không ai có ý kiến gì. Đến năm 2020 thì bà H mới tranh chấp phần đất này. Sau khi đo đạc thực tế thì phần đất ông B cho ông H1 có diện tích 182,2m² thuộc thửa đất số 562B và diện tích 165,2m² thuộc thửa 562C tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp An Lộc Giồng, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Do phần đất thửa 562B này ông B rồi đến ông H1 chiếm hữu sử dụng công khai liên tục từ năm 1987 cho đến năm 2020 mới xảy ra tranh chấp là trên 30 năm, phía ông N và bà H không tranh chấp, việc gia đình ông H1 khai hoang đất này ở địa phương ai cũng biết. Ông H1 không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà H. Ông H1 yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu, công nhận diện tích đất 182,2m² thuộc thửa đất số 562B, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp An Lộc Giồng, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho ông H1 vì ông là người chiếm hữu ngay tình, công khai, liên

tục trên 30 năm mà không có ai tranh chấp. Đối với phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 165,2m² thuộc thửa 562C, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp An Lộc Giồng, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre mà anh C đang quản lý thì ông H1 xác định đã cho anh C nên để anh C tự quyết định, ông không yêu cầu công nhận phần đất này cho ông. Ông H1 thống nhất với kết quả đo đạc thửa đất 562 ngày 12/11/2021 và kết quả định giá tài sản ngày 13/8/2021.

Tại bản khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bà Trần Thị Kim M trình bày:

Bà M thống nhất với lời trình bày của ông H1. Bà M không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà H. Bà M đồng ý với yêu cầu phản tố của ông H1, đề nghị Tòa án giải quyết công nhận diện tích đất 182,2m² thuộc thửa đất số 562B, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp An Lộc Giồng, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho ông H1. Phần đất này ông B cho ông H1 nên bà M xác định không có tranh chấp gì trong vụ án này. Bà M thống nhất với kết quả đo đạc thửa đất 562 ngày 12/11/2021 và kết quả định giá tài sản ngày 13/8/2021.

Tại bản khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa anh Nguyễn Trọng C trình bày:

Theo anh C biết nguồn gốc đất tranh chấp là của ông nội anh C là ông Nguyễn Văn B cho chú ruột là ông Nguyễn Văn H1, ông B và ông H1 đã cải tạo đất như hiện trạng hiện nay. Trước đây ông B cất chòi lá và gieo mạ trên đất hiện đang tranh chấp. Sau đó thì cho ông H1 cất tiệm đá mài và sinh sống cho đến nay. Năm 2006 khi anh C học nghề sửa xe về thì có đến hỏi ông H1 cho cất tiệm sửa xe trên đất, ông H1 đồng ý nên anh C cất tiệm sửa xe bằng vách cây, cột cây, mái lợp lá, nền xi măng. Đến năm 2008 thì anh C cưới vợ là Lương Thị Thu H, vợ chồng ở tại tiệm sửa xe này. Năm 2009 thì vợ chồng anh C sửa lại tiệm và cất quán nước như hiện trạng hiện nay. Khi anh C cất tiệm sửa xe và quán nước thì không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì. Đến sau khi ông N chết thì bà H đến gặp anh C và ông H1 yêu cầu phải thuê lại đất nhưng anh C và chú ông H1 không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Trong thời gian ở trên đất anh C có sang lấp cát trên đất, khối lượng bao nhiêu thì anh C không nhớ, không xác định Đ. Anh C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, không đồng ý trả đất vì đất này là của ông H1, ông H1 mới là người có quyền quyết định đối với thửa đất này. Anh C và chị Hiền xác định không có yêu cầu Tòa án công nhận phần đất này cho anh chị. Anh C và chị Hiền thống nhất với kết quả đo đạc thửa đất 562 ngày 12/11/2021 và kết quả định giá tài sản ngày 13/8/2021.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Văn H1, Trần Thị Kim M trình bày:

Cả nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp Đ tài liệu, văn bản chứng minh việc ông N cho ông B ở nhà hay ông N cho ông B phần đất tranh chấp. Nguyên

đơn trình bày không thống nhất, tại đơn khởi kiện thì trình bày ông N cho ông B cất chòi lá năm 2001, lời trình bày này là không đúng; quá trình giải quyết vụ án thì trình bày ông N cho ông B cất chòi lá năm 1988-1989. Tại đơn khởi kiện thì bà H cho rằng trước khi ông N chết có đến gặp bị đơn, nhưng lúc này ông N chưa chết thì quyền sử dụng đất vẫn thuộc về ông N; bà H không có quyền định đoạt đối với thửa đất này. Bị đơn tuy không có văn bản chứng minh việc ông N cho ông B phân đất tranh chấp nhưng phía ông B rồi đến ông H1 quản lý, sử dụng đất từ năm 1987 đến nay, phía bị đơn đã khai hoang, tôn tạo, xây dựng công trình kiên cố nhưng phía nguyên đơn không có ý kiến. Những người làm chứng, nguyên là lãnh đạo địa phương đều xác nhận phần đất tranh chấp trước đây là đất hoang hóa, đất là khu mộ, ai có người thân chết thì đem đến chôn, từ năm 1987-1988 cha ông H1 đến khai hoang, năm 1989-1990 ông H1 tiếp tục cải tạo đất và quản lý, sử dụng cho đến nay. Căn cứ Luật đất đai năm 1993 thì thời điểm cấp quyền sử dụng đất cho ông B thì đã có căn nhà của ông H1 trên đất và ông H1 cũng đang quản lý đất nhưng cơ quan có thẩm quyền đã không làm việc đối với ông H1, do đó việc cấp quyền sử dụng đất cho ông N đối với thửa 592 là không đúng quy định. Tại Biên bản hòa giải lập ngày 14/4/2020 thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Thạnh có ý kiến xác định thửa đất 592 là khu nghĩa địa. Phía ông H1 đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp công khai, liên tục đến nay là hơn 30 năm, không có ai tranh chấp nên căn cứ Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng thời hiệu xác định ông H1 chiếm hữu ngay tình, công khai, liên tục đến nay hơn 30 năm đối với phần đất tranh chấp và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1, công nhận diện tích đất 182,2m² thuộc thửa đất số 562B, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp An Lộc Giồng, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho ông H1. Nếu yêu cầu phản tố của ông H1 không được chấp nhận thì ông H1 đề nghị được trả bằng giá trị đất vì phần đất này là nơi ông H1 đã buôn bán nuôi sống bản thân và gia đình từ hơn 30 năm và đề nghị xem xét công sức mà ông H1 đã quản lý, tôn tạo đối với thửa đất 562B và 562C theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm cho rằng: Thẩm phán thụ lý, giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử sơ thẩm, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình tại các điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu H, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H1, cụ thể:

+ Buộc ông H1 và bà M trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 182,2m² thuộc một phần thửa 562, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp An Lộc Thị, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho bà H.

+ Bà H có nghĩa vụ bồi hoàn 30% giá trị quyền sử dụng đất đang tranh chấp, giá trị căn nhà và vật kiến trúc trên đất cho ông H1 và bà M theo biên bản định giá ngày 18/3/2021 của Hội đồng định giá.

+ Buộc anh C và chị Hiền trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế 165,3m² thuộc một phần thửa đất số 562, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp An Lộc Thị, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho bà H.

+ Bà H có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị căn nhà và vật kiến trúc trên đất cho anh C và chị Hiền theo biên bản định giá ngày 18/3/2021 của Hội đồng định giá.

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1 về việc công nhận phần đất có diện tích 182,2m² thuộc thửa 526 (thửa 526B), tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp An Lộc Thị, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho ông H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án Đ thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của đương sự và kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện của bà Phạm Thị Thu H thì xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn và phần đất tranh chấp có địa chỉ tại xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre thụ lý đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 562, tờ bản đồ số 11, diện tích 347,5m², tọa lạc tại ấp An Lộc Thị, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của ông Phạm Minh N là cha ruột của nguyên đơn Phạm Thị Thu H quản lý từ trước năm 1987. Năm 2001 hộ ông N Đ cấp quyền sử dụng đất. Hiện phần đất này do bà Phạm Thị Thu H đứng tên quyền sử dụng đất do nhận thừa kế từ ông N vào năm 2019.

Theo nguyên đơn trình bày thì năm 1988-1989 ông B là cha của bị đơn Nguyễn Văn H1 có xin ông N cho ông B ở nhờ trên phần đất có diện tích tổng cộng khoảng 30m² tại vị trí căn nhà của ông H1 hiện nay, ông B cất chòi tạm và gieo mạ trên đất, Đ vài năm thì con ông B là ông H1 mở tiệm đám mai bằng cây tạp đến năm 2010 thì

xây nhà kiên cố nhưng mở rộng diện tích. Năm 2006 ông H1 cho anh Nguyễn Trọng C cất nhà tạm mở tiệm sửa xe cho đến nay.

Còn theo bị đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày thì năm 1987-1988 ông B Đ ông N cho phần đất hiện nay các bên đang tranh chấp, ông B sang lấp và cất chòi, gieo mạ trên đất. Năm 1990 thì ông B cho ông H1 cất tiệm sửa xe trên đất. Đến năm 2009 thì ông H1 cất nhà kiên cố. Năm 2006 ông H1 cho cháu là Nguyễn Trọng C cất tiệm sửa xe trên đất cho đến nay. Bị đơn Nguyễn Trọng C xác định phần đất anh đang quản lý là của ông H1, do anh C đã Đ ông H1 cho phần đất này và cất tiệm sửa xe trên đất nên không đồng ý trả đất. Để chứng minh cho lời trình bày của mình ông H1 cung cấp chứng cứ là xác nhận của ông Trương Minh Thắng, ông Nguyễn Văn Cầu, ông Nguyễn Văn Bảy (bút lục số 120, 122, 124).

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại các giấy xác nhận nhận của ông Nguyễn Văn Cầu, ông Nguyễn Văn Bảy do ông H1 cung cấp xác nhận năm 1988 ông B có xin ông N một phần đất hoang tại khu nghĩa địa lâu đời, nằm trên hành lang lộ giới và Đ ông N đồng ý cho, sau đó ông B khai hoang khoảng 190m² để cất nhà và gieo mạ. Năm 1990 ông H1 mở tiệm đá mài và sinh sống ổn định cho đến nay. Tuy nhiên, tại các biên bản xác minh của Tòa án (bút lục số 221, 253, 254, 255) thì các ông Trương Minh Thắng, ông Nguyễn Văn Cầu, ông Nguyễn Văn Bảy đều trình bày không có chứng kiến việc ông B hỏi xin ông N phần đất tranh chấp, cũng không biết gì về việc ông N đồng ý cho ông B phần đất tranh chấp và khẳng định lời trình bày tại biên bản xác minh là đúng, đối với các nội dung tại tờ giấy xác nhận là do phía ông H1 viết sẵn nhờ ký nên đồng ý ký. Phía bị đơn cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là ông B Đ ông N cho phần đất tranh chấp nhưng lời trình bày này của bị đơn không Đ nguyên đơn thừa nhận, bị đơn cũng không cung cấp Đ tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Do đó, lời trình bày của nguyên đơn về việc ông N chỉ cho ông B và bị đơn ở nhờ trên đất là có căn cứ.

[2.2] Do có căn cứ xác định ông N chỉ cho bị đơn ở nhà trên đất và việc bị đơn quản lý đất công khai, liên tục trong thời gian dài không xảy ra tranh chấp là do có sự đồng ý cho ở nhờ của nguyên đơn. Phía ông N không từ bỏ tài sản vì đã kê khai, đăng ký và Đ cấp quyền sử dụng đất vào năm 2001 nên việc ông H1 yêu cầu áp dụng thời hiệu với lý do ông H1 quản lý đất công khai, liên tục từ 1990 đến nay không có ai tranh chấp là chiếm hữu ngay tình và yêu cầu công nhận thửa đất 526B cho ông H1 là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn về việc cho rằng khi cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Minh N thì trên thửa đất 562 đã có căn nhà của ông H1 nhưng đã không hỏi ý kiến của ông H1 là không đúng quy định. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo nhận định tại mục [2.1] thì có căn cứ xác định nguồn gốc đất là của ông N, phía ông H1 cho rằng Đ cho đất nhưng không cung cấp Đ tài liệu, chứng cứ

chứng minh. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 562 thể hiện ngày 20/02/2017 cơ quan có thẩm quyền đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 09/11/2001 cho ông N để cấp lại cho cá nhân ông N vào ngày 16/02/2017 theo thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng và sau đó cấp cho bà H ngày 03/9/2019 theo thủ tục thừa kế di sản của ông N. Do đó, mặc dù việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông N đối với thửa đất 562 vào năm 2001 là không đúng trình tự theo quy định nhưng không cần thiết xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông N, vì nếu có hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông N ngày 09/11/2001 thì cũng không có căn cứ để cấp quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông H1.

[2.4] Theo lời trình bày của các đương sự và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa đất 562B hiện do ông H1, bà M quản lý, trên thửa đất 562B có căn nhà kiên cố không thể di dời của vợ chồng ông H1; thửa đất 562C hiện do anh C và chị Hiền quản lý, trên thửa đất 562C có căn nhà là tiệm sửa xe và mái che không thể di dời của vợ chồng anh C, chị Hiền. Tại văn bản số 141/CNMCN-TTTL ngày 06/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam xác nhận hiện ông H1 và bà M đang đứng tên quyền sử dụng đất thửa 716, diện tích 161,3m² và thửa 717, diện tích 96,1m² (loại đất ở tại nông thôn) cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp An Lộc Giồng, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre và tại biên bản xác minh ngày 24/02/2023 của Tòa án xác minh đối với Trưởng ấp An Lộc Giồng, xã An Thạnh xác nhận, vợ chồng ông H1 và bà M đang quản lý sử dụng căn nhà xây tường kiên cố trên phần đất của ông H1 và M nhận chuyển nhượng của người khác tại ấp An Lộc Giồng, xã An Thạnh, anh C thì sống cùng cha mẹ ở ấp An Lộc Giồng, xã An Thạnh. Từ đó, có cơ sở xác định các bị đơn có nơi ở khác tại ấp An Lộc Giồng, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre, phần đất tranh chấp không phải là nơi ở duy nhất của các bị đơn. Mặc khác, khi phía bị đơn cất nhà trên đất thì nguyên đơn cũng không có ý kiến hay ngăn cản gì; phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế thuộc thửa 562B diện tích 182,2m² và thửa 562C diện tích 165,3m² là không đủ diện tích tách thửa theo quy định tại Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre quy định diện tích tối thiểu để tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

[2.5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc ông H1 và bà M có nghĩa vụ giao trả lại diện tích đất và toàn bộ tài sản theo đo đạc thực tế thuộc thửa 562B diện tích 182,2m², tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp An Lộc Thị, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho bà H; buộc anh C và chị Hiền có nghĩa vụ giao trả lại diện tích đất và toàn bộ tài sản theo đo đạc thực tế thuộc thửa 562C diện tích 165,3m² tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp An Lộc Thị, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho bà H; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1 về việc công nhận thửa 526B diện tích 182,2m² cho ông H1.

[2.6] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì trên thửa đất 526B có các tài sản ông H1 và bà M gồm căn nhà trị giá 103.962.940 đồng và 03 cống nước tròn trị giá 841.600 đồng, tổng cộng giá trị là 104.704.540 đồng; trên thửa đất 526C có các tài sản anh C và chị Hiền gồm căn nhà và mái che trị giá 24.333.508 đồng và 02 cây bàng loại 2 hỗ trợ chi phí đốn chặt là 400.000 đồng. Do buộc ông H1, bà M, anh C và chị Hiền giao trả đất và toàn bộ tài sản trên đất cho bà H; bà H Đ quyền quản lý sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất nên bà H có nghĩa vụ hoàn lại giá trị tài sản trên đất cho ông H1 và bà M gồm căn nhà trị giá 103.962.940 đồng và 03 cống nước tròn trị giá 841.600 đồng, tổng cộng giá trị là 104.804.540 đồng và bà H có nghĩa vụ hoàn lại giá trị tài sản trên đất cho anh C và chị Hiền gồm căn nhà và mái che trị giá 24.333.508 đồng và 02 cây bàng loại 2 hỗ trợ chi phí đốn chặt là 400.000 đồng.

[2.7] Anh C trình bày trong thời gian quản lý, sử dụng thửa đất 562C thì anh C có sang lấp cát trên đất nhưng khối lượng bao nhiêu thì anh không xác định Đ, lời trình bày này của anh C không Đ phía nguyên đơn thừa nhận, Tòa án đã thông báo cho anh C cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nhưng anh C không cung cấp Đ do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày này của anh C, không buộc bà H phải hoàn trả giá trị cát sang lấp trên thửa đất 562C cho anh C.

[2.8] Căn cứ lời thừa nhận của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định phía ông H1 quản lý sử dụng đất tranh chấp đến nay là hơn 30 năm và việc quản lý đất của phía ông H1 là có sự đồng ý của phía nguyên đơn. Tại biên bản xác minh đối với ông Trương Minh Thắng, ông Nguyễn Văn Cầu, ông Nguyễn Văn Bảy là lãnh đạo địa phương trước đây đều xác nhận diện tích đất mà phía ông B, ông H1 quản lý là tại vị trí hiện nay có căn nhà của vợ chồng ông H1 và tiệm sửa xe do vợ chồng anh C đang quản lý, hiện trạng đất trước khi ông B, ông H1 vào canh tác thì là đất trũng thấp, có mương (đìa dứa), trồng cây tạp. Mặc dù các bên không thống nhất khối lượng đất cát mà ông H1 đã sang lấp trên phần đất tranh chấp, ông H1 cũng không cung cấp Đ tài liệu chứng minh việc ông H1 đã sang lấp đất cát với khối lượng như ông H1 trình bày nhưng bà H cũng thừa nhận quá trình sử dụng đất thì ông H1 có cải tạo đất và trên thực tế phần đất tranh chấp Đ phía ông H1 cải tạo trở nên bằng phẳng và cao nhiều hơn so với hiện trạng trước đây phía nguyên đơn cho ở nhờ. Do ông H1 có thời gian dài quản lý đất, ông H1 đã có nhiều công sức cải tạo làm tăng giá trị đất như hiện nay. Do đó cần phải xem xét cho ông H1 Đ hưởng một phần giá trị đất tăng thêm tương đương với 30% giá trị của quyền sử dụng đất tranh chấp, bà H hưởng 70% giá trị của quyền sử dụng đất tranh chấp là phù hợp.

Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 12/11/2021 thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích là 347,5m². Theo kết quả định giá tài sản ngày 18/3/2021 thì giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 5.000.000 đồng/m². Do ông H1 có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà H nên bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả giá lại

30% trị đất cho ông H1, cụ thể: diện tích đất là $347,5\text{m}^2 \times 5.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 30\% = 521.250.000 \text{ đồng}$.

Ông H1, bà M, anh C và chị Hiền phải có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng tài sản và cây trồng trên đất giao trả lại cho bà H.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp là 2.716.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đ chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này. Do bà H đã nộp xong nên ông H1, bà M, anh C và chị Hiền phải có nghĩa vụ liên đới hoàn lại cho bà H số tiền 2.716.000 đồng này.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đ chấp nhận nên các bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 300.000 đồng.

Do yêu cầu phản tố của ông H1 không Đ chấp nhận nên ông H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 300.000 đồng.

[6] Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre tại phiên tòa là phù hợp với các nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 166, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 5, 147, 207, 227, 228, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 của Nghị quyết số 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thu H, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H1, cụ thể:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thu H.

Buộc ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị Kim M phải giao trả cho bà Phạm Thị Thu H phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là $182,2\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 562 (thửa 562B), tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp An Lộc Thị, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre và toàn bộ tài sản trên đất.

Buộc anh Nguyễn Trọng C và chị Lương Thị Thu Hiền phải giao trả cho bà Phạm Thị Thu H phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là $165,3\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 562 (thửa 562C), tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp An Lộc Thị, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre và toàn bộ tài sản trên đất.

Ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị Kim M, anh Nguyễn Trọng C và chị Lương Thị Thu Hiền Đ quyền lưu cư trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Phạm Thị Thu H Đ quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 347,5m² thuộc một phần thửa 562 (thửa 562B và 562C), tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp An Lộc Thị, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre và toàn bộ tài sản trên đất.

Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo.

2. Buộc bà Phạm Thị Thu H phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H1 giá trị phần đất có diện tích 347,5m² thuộc một phần thửa 526 (thửa 526B và thửa 526C), tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp An Lộc Thị, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre là 521.250.000 đồng (Năm trăm hai mươi một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

3. Buộc bà Phạm Thị Thu H phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị Kim M giá trị tài sản trên phần đất có diện tích 182,2m² thuộc một phần thửa 562 (thửa 562B), tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp An Lộc Thị, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre gồm giá trị căn nhà là 103.962.940 đồng và 03 cống nước tròn trị giá 841.600 đồng, tổng cộng giá trị tài sản là 104.704.540 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu bảy trăm lẻ bốn ngàn năm trăm bốn mươi đồng).

4. Buộc bà Phạm Thị Thu H phải hoàn trả cho anh Nguyễn Trọng C và chị Lương Thị Thu Hiền giá trị tài sản trên phần đất có diện tích 165,3m² thuộc một phần thửa 562 (thửa 562C), tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp An Lộc Thị, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre gồm giá trị căn nhà và mái che là 24.333.508 đồng và 02 cây bàng là 400.000 đồng, tổng cộng giá trị tài sản là 24.733.508 đồng (Hai mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi ba ngàn năm trăm lẻ tám đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người Đ thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người Đ thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H1 về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 182,2m² thuộc một phần thửa 562 (thửa 526B), tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp An Lộc Thị, xã An Thạnh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho ông Nguyễn Văn H1.

Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị Kim M, anh Nguyễn Trọng C và chị Lương Thị Thu Hiền có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Phạm Thị

Thu H số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 2.716.000 đồng (Hai triệu bảy trăm mười sáu ngàn đồng).

7. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị Kim M, anh Nguyễn Trọng C và chị Lương Thị Thu Hiền có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng Đ khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0008024 ngày 09/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mô Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002947 ngày 06/10/2020 và số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005803 ngày 22/4/2022 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mô Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho bà Phạm Thị Thu H.

8. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể ngày tuyên án sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự ^(4b) ;
- TAND tỉnh Bến Tre ^(1b) ;
- VKSND huyện Mô Cày Nam ^(1b) ;
- Chi cục THADS huyện Mô Cày Nam ^(1b) ;
- Lưu HS, VP ^(3b) TC:10b .

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

Trần Thị Thu Trang

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

