TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒNG NGỰ** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2025/DS-ST
Ngày 06-6-2025
V/v "Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒNG NGỰ, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Thành Trung;

2. Ông Phạm Thiện Bửu .

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Loan là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồng Ngự tham gia phiên tòa: Bà Trương Ngọc Oanh - Kiểm sát viên.

Vào ngày 06 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 182/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2024 về "Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 187/2024/QĐXXST-DS ngày 20/12/2024, Quyết định hoãn phiên toà số: 07/2025/QĐST-DS ngày 09/01/2025, Quyết định tạm ngừng phiên toà số: 01/2025/QĐST-DS ngày 07/02/2025 và Thông báo về việc tiếp tục phiên toà xét xử số: 03/TB-TA ngày 20/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đào Thị Kim T, sinh năm 1958.

Địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Ngô Quang Thế L luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số C, đường T, khóm B, phường A, thành phố H, Đồng Tháp.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1975.

Địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Chị Huỳnh Thị T1, sinh năm 1993, địa chỉ: khóm B, phường A, thành phố H, Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Văn D, sinh năm 1976 (Con bà T);

2. Bà Tô Thị P, sinh năm 1980 (Vợ ông D);

3. Anh Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1999 (con bà M);

4. Chị Huỳnh Thị Cẩm T2, sinh năm 1996 (con bà M);

5. Anh Võ Văn Đ, sinh năm 1988 (con rể bà M).

Cùng địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

6. Ủy ban nhân dân thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tấn Đ1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H.

Địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (Theo Giấy uỷ quyền số 4680/GUQ-UBND ngày 17/12/2024).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Đào Thị Kim T trình bày:* Về nguồn gốc đất của cha chồng bà là ông Huỳnh Văn T3, lúc cha chồng còn sống vào năm 2007 cha chồng bà đã cắt phần đất tách cho chồng bà là ông Huỳnh Văn S đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 480,5m^2, thửa số 79, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H. Đến năm 2017 thì chồng bà chết và đến năm 2021 thì bà đăng ký thừa kế phần đất tranh chấp này và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất do bà là Đào Thị Kim T đứng tên và quản lý sử dụng cho đến nay. Trong phần đất cha chồng bà để lại có cho Huỳnh Văn Ú một phần đất thổ cư để cất nhà ở. Sau đó ông Ú bán cho Đinh Văn S1 một phần đất ở còn dư lại một phần ngang khoảng 2,7m x dài 5m bán cho Huỳnh Văn D cất nhà ở.

Sau khi bán đất xong thì Huỳnh Văn Ú không còn chỗ ở nên mới bơm cát phần đất hầm của bà để có chỗ chôn cất cha chồng bà và chồng bà đồng thời bà cho ông Ú xây dựng một căn nhà ở trên diện tích đất của bà có diện tích ngang 10m, dài 15m. Quá trình xây dựng nhà chưa xong thì Huỳnh Văn Ú chết và vợ là Nguyễn Thị M tiếp tục xây dựng hoàn thành để ở cho đến ngày hôm nay. Sau khi Nguyễn Thị M ở ổn định thì tiến hành làm hàng rào chắn hết phần lối đi ra mộ của cha chồng và chồng bà. Đồng thời giành hết phần đất của bà. Vì vậy bà yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị M trả cho bà giá trị quyền sử dụng đất diện tích theo thẩm định tại chỗ là 300,5m^2, thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, do bà Đào Thị Kim T đứng tên quyền sử dụng đất. Nếu việc tách thửa đất không đảm bảo theo quy định pháp luật thì yêu cầu Hội

đồng xét xử xem xét theo quy định pháp luật. Bà tự nguyện trả số tiền bơm cát cho bà M là 36.000.0000đ (Ba mươi sáu triệu đồng).

Theo yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M yêu cầu bà phải trả tiền bơm cát với số tiền là: 80.000.000đ (T4 mươi triệu đồng) thì bà hoàn toàn không thống nhất. Vì theo thỏa thuận trước đây với số tiền là 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng). Vì vậy bà chỉ đồng ý trả lại số tiền bơm cát cho bà M là 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng).

Bà thống nhất giá trị phần cát bơm vào phần đất tranh chấp có tổng số tiền cát là 65.000.000đ (Sáu mươi lăm triệu đồng) theo Biên bản thoả thuận giá ngày 18/12/2024.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Ngô Quang T5 trình bày:* Ông thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn.

Tại phiên toà, ông Ngô Quang T5 trình bày: Nguồn gốc đất là của cha chồng của nguyên đơn là ông Huỳnh Văn T3 tặng cho chồng nguyên đơn là ông Huỳnh Văn S vào năm 2007, đến năm 2017 ông S chết, bà T nhận tài sản theo văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế là phù hợp theo quy định pháp luật. Việc bị đơn được ở trên đất là do trước đó cũng có thừa hưởng căn nhà phủ thờ của ông T3 rồi, nhưng đã bán cho ông Đinh Văn S1. Vào năm 2021 bị đơn mới cất nhà và lấn qua phần đất của nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị M uỷ quyền cho bà Huỳnh Thị T1 trình bày:* Từ năm 1992, cha chồng bà là ông Huỳnh Văn T3 (tên trong giấy Huỳnh Văn N, sinh năm 1971, bệnh chết năm 2012) và mẹ chồng là bà Võ Thị T6 (sinh năm 1934, bệnh chết năm 1998) sống chung với gia đình bà tại căn nhà và đất giáp lộ T - L. Sau khi cha mẹ chồng qua đời có để lại cho chồng bà là ông Huỳnh Văn Ú (sinh năm 1981, con trai út, đã chết năm 2022) toàn bộ căn nhà và phần diện tích đất đang tranh chấp tại thời điểm đó tất cả các anh chị em trong nhà đều thống nhất và không ai phản ảnh hay có bất kỳ ý kiến gì. Vì chồng bà là con trai út trong nhà đồng thời chung sống với cha mẹ chồng nên được hưởng tài sản của cha mẹ để lại và chịu trách nhiệm thờ cúng ông bà về sau này (kèm theo chữ ký anh chị em gia đình). Năm 2021, do làm ăn thua lỗ nên gia đình bà đã bán căn nhà giáp lộ cho ông Đinh Văn S1 (bao gồm nhà và đất). Sau đó gia đình bà xây dựng nhà ở phía sau trên phần đất đang tranh chấp. Hiện trạng trước đây là đất ao hầm, bụi rậm và được chồng bà tự bỏ tiền ra san lấp mặt bằng. Đến năm 2022, chồng bà chết và được gia đình thống nhất lập mộ phía trước căn nhà đang ở hiện nay. Riêng phần đất cha mẹ chồng bà cho vợ chồng bà Đào Thị Kim T (con dâu thứ 3) và ông Huỳnh Văn S (chết năm 2017) là phần đất giáp lộ T - Lo Gạch hiện bà T đang ở và mảnh đất trồng hoa màu để hưởng lợi từ cây trồng trên đất (phía trước phần đất đang tranh chấp), không được quyền bán, nếu Nhà nước có thu hồi đất thực hiện công trình dự án được hỗ trợ bồi thường thì tiền sẽ chia chung, nhưng hiên nay bà T đã bán cho người khác xong.

Phần đất đang tranh chấp là do bà đang quản lý và sử dụng ổn định liên tục từ trước đến nay thì làm sao có việc phần đất đó thuộc phần sở hữu của bà T được, đồng thời anh em trong nhà đều đồng ý là phần đất đang tranh chấp là để lại cho chồng bà là ông Huỳnh Văn Ú để ở và thờ cúng ông bà tổ tiên. Nếu trong lúc bà T đi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì khi đó phải tiến hành đo đạc xác định lại diện tích đất và phải có người ký tứ cận. Nhưng vì sao khi tiến hành ký tứ cận thì bà T lại không đưa cho phía gia đình bà ký xác nhận ranh đất, có phải chăng bà T lo rằng đây là phần diện tích đất thuộc sở hữu của gia đình bà nên lúc đó bà T mới tiến hành ký khống chữ ký của gia đình bà. Để hoàn thiện toàn bộ hồ sơ cấp giấy nộp vào Văn phòng đăng ký đất đai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để rồi sau khi có giấy thì bà T cho rằng đất mà gia đình bà đang ở là của gia đình bà T. Hiện nay, phần đất đang tranh chấp là phần đất vẫn thuộc quyền sở hữu của bà, do đây là phần đất mà bà đã quản lý và sử dụng ổn định liên tục từ trước đến nay.

Về nguồn gốc phần đất này là do cha mẹ chồng bà để lại cho chồng bà là ông Huỳnh Văn Ú. Do đó vào năm 2012, sau khi cha chồng bà chết thì gia đình bà đã tự bỏ tiền ra là 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) để bơm cát vào hầm, sau đó chôn cất cha chồng bà trên phần hầm đã được bơm cát (phần đất đang tranh chấp hiện nay). Đến năm 2022, gia đình bà tiếp tục bỏ ra thêm 44.000.000 đồng (Bốn mươi bốn triệu đồng) bơm cát vào hầm thêm một lần nữa để tiến hành cất lại căn nhà trên phần đất đó. Tổng cộng số tiền bơm cát vào cái hầm thuộc phần đất đang tranh chấp là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng).

Khi mà gia đình bà bơm cát và cất lại căn nhà thì tất cả anh chị em trong nhà đều biết không ai ngăn cản. Bà cũng xin được nói thêm tại sao lúc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tiến hành ngăn cản gia đình bà cất nhà mà để sau khi chồng bà chết thì mới tiến hành kiện ra Tòa để giải quyết? Nếu bà T cho rằng đây là phần đất của bà T thì tại sao bà T còn đến gặp bà để lập một thỏa thuận để chôn cất chồng bà T (ông S) trên phần đất đang tranh chấp và còn hứa là trả lại phần tiền mà gia đình bà đã bỏ ra. Vì thực tế đã chứng minh một điều đây là phần đất thuộc quyền sở hữu và quản lý của gia đình bà, bà T không có quyền yêu cầu bà trả lại diện tích 300,5m^2.

Vì vậy, bà yêu cầu phản tố là yêu cầu Toà án công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 300,5m², thuộc thửa đất số 79, tờ bản số 3, tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp cho bà được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đào Thị Kim T để cấp lại cho bà Nguyễn Thị M đứng tên theo đúng quy định của pháp luật.

Nếu không được công nhận quyền sử dụng đất nói trên thì bà yêu cầu bà Đào Thị Kim T trả lại cho bà số tiền bơm cát cho phần đang tranh chấp là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng).

Bà thừa nhận bà có ra Ủy ban để ký cho chồng bà T một nền nhà với diện tích là ngang 5m, dài khoảng 16m, là phần đất nền nhà mà bà T ở hiện nay, chứ không có cho phần đất đang tranh chấp. Vì khi ông T3 làm thủ tục sang tên cho

ông S bà là người có ký tên trong hợp đồng. Vì lúc đó bà sống chung trong hộ của ông T3 nên bà ký hợp vào đồng tặng đất cho ông S.

Bà thống nhất giá trị phần cát bơm vào phần đất tranh chấp có tổng số tiền cát là 65.000.000đ (Sáu mươi lăm triệu đồng) theo Biên bản thoả thuận giá ngày 18/12/2024.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26 tháng 4 năm 2025 của bà Huỳnh Thị T1 xác định: Phần đất tại thửa 371, tờ bản đồ số 3, đứng tên con trai bà Nguyễn Thị M là ông Huỳnh Tuấn K thì hiện nay đang có căn nhà của bà M, gia đình bà M, có cả ông K đang ở đất. Phần thửa này, trên đất ngoài căn nhà của bà M đang ở ra thì còn phần đất trống làm lối đi ra hướng đường lộ T - L. Đối với phần diện tích có dính căn nhà 26,9m^2 hiện nay trên phần đất tranh chấp thì mục đích là đất trồng cây lâu năm. Nếu giả sử Toà án giải quyết công nhận cho bà M phần diện tích đất này thì việc công nhận là công nhận cho ông Huỳnh Tuấn K; Đồng thời gia đình bà, kể cả bà M, ông K tự nguyện thống nhất cam kết sẽ chuyển mục đích sử dụng đất cho phần đất diện tích có dính căn nhà 26,9m^2 từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại đô thị để ông K hợp thửa với thửa đất số 371, tờ bản đồ 3, diện tích 149,8m^2, mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị, toạ lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp do ông Huỳnh Tuấn K (là con trai của bà M) đứng tên, để được hợp thửa theo quy định pháp luật. Đồng thời, tại phiên toà bà T1 cam kết hộ bà M, ông K tự nguyện chịu tất cả các chi phí phát sinh có liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất nói trên theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị P vắng mặt nhưng lời trình bày: Bà là con dâu của bà Đào Thị Kim T và là cháu dâu của bà Nguyễn Thị M. Bà có cùng mẹ chồng bà là bà T và chồng bà là ông Huỳnh Văn D ký tên vào tờ thoả thuận ngày 20/01/2017 với nội dung là thống nhất thoả thuận khi nào bồi thường tiền đất mà của ông nội chồng cho mẹ chồng bà thì mẹ con bà phải trả lại cho ông Huỳnh Văn Ú (chồng bà Nguyễn Thị M) số tiền 36.000.000đồng để sau khi cha mẹ chồng bà chết thì cha mẹ chồng bà được chôn cất vào phần đất ông Ú bơm cát. Hiện bà có nhà riêng ở gần kế bên nhà mẹ chồng bà. Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông nội chồng bà tên Huỳnh Văn T3 sau khi chết thì để đất lại cho cha chồng bà là Huỳnh Văn S, sau khi cha chồng bà chết thì để đất lại cho mẹ chồng bà là Đào Thị Kim T đứng tên trong giấy đất. Đất tranh chấp trước đó là cái hầm, rồi ông Ú mới bơm cát lên lấp hầm, sau khi bơm cát xong thì giữa bên mẹ chồng bà với ông Ú mới thoả thuận nội dung như tờ thoả thuận ngày 20/01/2017. Sau này mẹ chồng mẹ mới biết là phần đất này do mẹ chồng bà đứng tên. Bà không yêu cầu và tranh chấp gì trong vụ kiện này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn D vắng mặt nhưng có văn bản trình bày: Về nguồn gốc đất của nội ông là ông Huỳnh Văn T3. Lúc nội còn sống vào năm 2007 nội ông đã cắt phần đất tách cho cha ông là ông Huỳnh Văn S đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 480,5m², tại thửa số 79, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H. Đến năm 2017 thì cha ông chết. Đến năm 2021 thì mẹ ông đăng ký thừa kế và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất do mẹ ông là Đào Thị Kim T đứng tên và

quản lý, sử dụng cho đến nay. Trong phần đất nội ông để lại có cho ông Huỳnh Văn Ú là chú ông một phần đất thổ cư để cất nhà ở, sau đó chú Ú bán cho Đinh Văn S1 một phần đất ở còn dư lại một phần ngang khoảng 2,7m x dài 5m bán cho ông Huỳnh Văn D cất nhà ở.

Sau khi bán đất xong thì Huỳnh Văn Ú không còn chỗ ở nên mới bơm cát phả đất hầm của gia đình cha mẹ ông để có chỗ chôn cất ông nội của ông và cha ông. Đồng thời mẹ ông cho ông Ú xây dựng một căn nhà ở trên diện tích đất của mẹ ông có diện tích ngang 10m x dài 15m, quá trình xây dựng nhà chưa xong thì chú Huỳnh Văn Ú chết và bà Nguyễn Thị M tiếp tục xây dựng hoàn thành để ở cho đến ngày hôm nay. Sau khi Nguyễn Thị M ở ổn định thì tiến hành làm hàng rào chắn hết phần đi ra mộ của nội ông và cha ông đồng thời giành hết phần đất của mẹ ông nên ông và bà Tô Thị P không thống nhất theo toàn bộ yêu cầu của Nguyễn Thị M.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Cẩm T2 trình bày: Chị là con của bà Nguyễn Thị M nên chị thống nhất theo lời trình bày của mẹ chị, chị không có yêu cầu và trình bày bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn Đ vắng mặt nhưng có văn bản trình bày: Anh là chồng của Huỳnh Thị Cẩm T2 là con rễ của bà Nguyễn Thị M nên anh thống nhất theo lời trình bày của mẹ anh, anh không có yêu cầu và trình bày bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Tuấn K vắng mặt nhưng có văn bản trình bày: Anh là con của bà Nguyễn Thị M nên anh thống nhất theo lời trình bày của mẹ anh, anh không có yêu cầu và trình bày bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố H do ông Nguyễn Văn H là người đại diện có đơn xin vắng mặt nhưng có văn bản trình bày: Ủy ban nhân dân thành phố H yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồng Ngự:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa xét xử sơ thẩm Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 163, 164, 166, 189 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, 97, 99, 166 và 203 Luật đất đai 2013; Điều 146, 220 Luật Đất đai 2024; Quyết định 29/2024/QĐ-UBND ngày 29/10/2024 của UBND tỉnh Đ.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Kim T.

1.1. Buộc hộ bà M phải có nghĩa vụ trả lại cho bà T phần diện tích đất tranh chấp 273,6m² thuộc một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp, do bà Đào Thị Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.2. Công nhận phần diện tích đất có dính căn nhà 26,9m² thuộc một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp cho ông Huỳnh Tuấn K.

Ông Huỳnh Tuấn K có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển mục đích diện tích đất 26,9m² thuộc một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 03, từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại đô thị để ông K hợp thửa với thửa đất số 371, tờ bản đồ 3, diện tích 149,8m², mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị do ông Huỳnh Tuấn K đứng tên.

Buộc hộ bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất diện tích 26,9m² cho bà Đào Thị Kim T theo giá của Hội đồng định giá là 364.000đ/m² bằng số tiền 9.791.600đồng.

Xác định ranh đất giữa bà T và ông K là từ mốc M5-M10-M7-M8-M9.

Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố H thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bả Đào Thị Kim T, thuộc thửa 79, tờ bản đồ 03, (Tương ứng thửa đất 150, tờ bản đồ 16), tại khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp để thực hiện thủ tục đăng ký mới lại theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu yêu cầu phản tố của bà M. Buộc bà T trả cho bà M số tiền bơm cát 59.098.000đồng.

Những người con khác của ông T3 và bà Võ Thị T6 không yêu cầu, không tranh chấp gì trong vụ án này. Nên không xem xét, giải quyết.

Các đương sự thống nhất không tranh chấp, không yêu cầu đối với 02 (Hai) ngôi mộ có trên phần đất tranh chấp, tự nguyện di dời các ngôi mộ nếu không phải đất của mình. Nên không xem xét, giải quyết.

Đối với các loại cây trồng trên đất tranh chấp như: 01 (Một) cây xoài, 02 (Hai) cây lòng mứt là của bà M, bà M tiếp tục sử dụng. Các đương sự không yêu cầu, không tranh chấp gì trong vụ án này. Nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] *Về tố tụng:* Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án "Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 6 và 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về sự vắng mặt của đương sự:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn D, bà Tô Thị P, anh Huỳnh Tuấn K, chị Huỳnh Thị Cẩm T2, anh Võ Văn Đ; Người đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân thành phố H ông

Nguyễn Văn H vắng mặt, có đơn xin vắng mặt. Theo đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát xét xử vắng mặt các đương sự này. Nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù với quy định tại Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án:* Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Đào Thị Kim T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị M trả cho bà giá trị quyền sử dụng đất diện tích theo thẩm định tại chỗ là 300,5m^2, thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, do bà Đào Thị Kim T đứng tên quyền sử dụng đất. Bà T tự nguyện trả số tiền bơm cát cho bà M là 36.000.0000đ (Ba mươi sáu triệu đồng). Hội đồng xét xử xét thấy:

Qua việc xem xét, thẩm định tại chỗ theo Sơ đồ đo đạc số 43/2024/SĐĐĐ/CNVPĐKĐĐ TPHN ngày 12/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H thì phần đất tranh chấp diện tích 300,5m^2 thuộc một phần thửa 79, tờ bản đồ 03 (Tương ứng một phần thửa đất 150, tờ bản đồ 16), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đào Thị Kim T. Trong đó, một phần khu mộ (a) diện tích 17,8m^2, một khu mộ (b) diện tích 13m^2, một phần căn nhà (c) của bà M diện tích 26,9m^2, một khu mộ (d) diện tích 3,3m^2. Trên đất có 02 (Hai) ngôi mộ, 01 (Một) cây xoài, 02 (Hai) cây lòng mứt.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Huỳnh Văn T3 (tên trong giấy là ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1931, chết năm 2012) và vợ là bà Võ Thị T6 (sinh năm 1934, chết năm 1998). Năm 2007, hộ ông Huỳnh Văn T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hình thức công nhận lần đầu, có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất, tại thời điểm thực hiện hồ sơ cơ quan chuyên môn không nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đất tranh chấp. Đến năm 2021, bà Đào Thị T thực hiện văn bản thoả thuận phân chia di sản được UBND phường A chứng thực ngày 14/12/2020, có số chứng thực 173, quyển số 01/2020/SCT/HĐ-GD (đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ 03). Tại thời điểm thực hiện hồ sơ cơ quan chuyên môn không nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đất tranh chấp và không đo đạc thực tế.

Quá trình sử dụng thì gia đình bà Nguyễn Thị M và chồng là ông Huỳnh Văn Ú, là con trai và con dâu út của ông Huỳnh Văn T3, sống chung với gia đình tại căn nhà và đất giáp lộ T - L. Sau khi cha mẹ chồng qua đời thì vợ chồng bà M tiếp tục ở trong căn nhà này và sử dụng phần đất giáp với căn nhà đang ở luôn (là phần đất đang tranh chấp). Hiện trạng phần đất tranh chấp trước đây là đất ao hầm. Vào năm 2012, sau khi cha chồng bà M chết thì gia đình bà M đã tự bỏ tiền ra là 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) để bơm cát vào hầm, sau đó chôn cất cha chồng bà trên phần hầm đã được bơm cát. Năm 2021, do làm ăn thua lỗ nên gia đình bà M đã bán căn nhà giáp lộ cho ông Đinh Văn S1, bao gồm nhà và đất. Sau đó gia đình bà M xây dựng nhà ở phía sau dính với phần đất đang tranh chấp như hiện nay. Vào năm 2022, gia đình bà M tiếp tục bỏ ra thêm 44.000.000đ (Bốn mươi bốn triệu đồng) bơm cát vào hầm thêm một lần nữa để tiến hành cắt lại căn nhà trên phần đất đó. Tổng cộng số tiền bơm cát vào cái hầm thuộc phần đất đang tranh chấp là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng). Cũng vào năm 2022, chồng bà M chết và được gia đình thống nhất lập mộ phía trước căn nhà đang ở hiện nay.

Bà M cho rằng anh em trong nhà đều đồng ý phần đất đang tranh chấp là để lại cho chồng bà là ông Huỳnh Văn Ú để ở và thờ cúng ông bà tổ tiên. Trong lúc bà T đi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không tiến hành đo đạc và gia đình bà M không có ký tứ cận. Đồng thời, khi gia đình bà bơm cát và cất lại căn nhà thì tất cả anh chị em trong nhà đều biết không ai ngăn cản. Lý do vì sao khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà T không ngăn cản gia đình cất nhà, bơm cát, bà T còn thỏa thuận để cho chôn cất chồng bà T trên phần đất đang tranh chấp và thống nhất trả lại phần tiền bơm cát là 36.000.000đồng mà gia đình bà M đã bỏ ra. Nhưng bà M lại thừa nhận bà M có ra Ủy ban để ký cho chồng bà T một nền nhà với diện tích là ngang 5m, dài khoảng 16m, là phần đất nền nhà mà bà T ở hiện nay, chứ không có cho phần đất đang tranh chấp. Vì khi ông T3 làm thủ tục sang tên cho ông S bà là người có ký tên trong hợp đồng. Vì lúc đó bà sống chung trong hộ của ông T3 nên bà ký hợp đồng tặng cho đất cho ông S. Xét thấy, thời điểm này là vào ngày 27/02/2008, khi ông Huỳnh Văn T3 thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chồng bà Đào Thị Kim T là ông Huỳnh Văn S thì bà Nguyễn Thị M có ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này. Đến năm 2017 ông Huỳnh Văn S chết mới thực hiện văn bản thoả thuận phân chia di sản ngày 14/12/2020 là các con trong gia đình thống nhất để lại toàn bộ tài sản đứng tên ông Huỳnh Văn S sang tên cho bà Đào Thị Kim T, trong đó có phần đất tranh chấp tại thửa số 79, tờ bản đồ 3. Do đó, xác định từ thời điểm năm 2008 khi ông Huỳnh Văn T3 thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn S thì có sự xác nhận và đồng ý lăn tay, ghi họ tên của bà Nguyễn Thị M nên phần đất đang tranh chấp này đã thuộc về quyền sở hữu của ông Huỳnh Văn S. Sau khi ông S chết chuyển sang tên cho bà Đào Thị Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Văn bản thoả thuận phân chia di sản ngày 14/12/2020 là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật.

Việc bà M cất nhà vào năm 2021 là cất sau thời điểm bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp nên lấn qua phần đất của bà T đứng tên là 26,9m^2.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu đòi lại giá trị quyền sử dụng đất của bà Đào Thị Kim T với hộ bà Nguyễn Thị M đối với diện tích đất 300,5m^2 thuộc một phần thửa 79, tờ bản đồ 03 (Tương ứng một phần thửa đất 150, tờ bản đồ 16), đất toạ lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp, đất đứng tên bà Đào Thị Kim T là có căn cứ chấp nhận.

Nhưng theo quy định tại Quyết định 29/2024/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thì diện tích đất tranh chấp trên không đủ điều kiện để tách thửa để có thể công nhận cho hộ bà M phần diện tích đất tranh chấp này và buộc bà M trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà T vì qua rà soát hồ sơ địa chính tại thời điểm cung cấp thông tin của UBND thành phố H thì các thửa đất tiếp giáp với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 3, không có tên bà Đào Thị Kim T thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để có thể hợp thửa phần diện tích đất còn lại 180m^2 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T.

Còn nếu Chấp nhận yêu cầu của bà T. Buộc hộ bà M tháo dở di dời một phần căn nhà của hộ bà M đối với diện tích 26,9m^2 để trả đất cho bà T thì ảnh hưởng đến

kết cấu căn nhà vì là nhà cấp 4, tường, bê tông cốt thép, khi tháo dở di dời sẽ ảnh hưởng đến kết cấu, cấu trúc và tuổi thọ căn nhà, đặc biệt là không đảm bảo thi hành án sau này.

Tuy nhiên, qua làm việc với bà Huỳnh Thị T1 là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị M vào ngày 26 tháng 4 năm 2025 thì bà T1 xác định phần đất tại thửa 371, tờ bản đồ số 3, đứng tên con trai bà Nguyễn Thị M là ông Huỳnh Tuấn K thì hiện nay đang có căn nhà của bà M, gia đình bà M, có cả ông K đang ở đất. Phần thửa này, trên đất ngoài căn nhà của bà M đang ở ra thì còn phần đất trống làm lối đi ra hướng đường lộ T - L. Đối với phần diện tích có dính căn nhà 26,9m^2 hiện nay trên phần đất tranh chấp thì mục đích là đất trồng cây lâu năm. Nếu Toà án giải quyết công nhận cho bà M được quyền sử dụng đất đối với diện tích có dính căn nhà 26,9m^2 thì yêu cầu công nhận cho ông Huỳnh Tuấn K; Đồng thời gia đình bà, kể cả bà M, ông K tự nguyện thống nhất cam kết sẽ chuyển mục đích sử dụng đất cho phần đất diện tích có dính căn nhà 26,9m^2 từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại đô thị để ông K hợp thửa với thửa đất số 371, tờ bản đồ 3, diện tích 149,8m^2, mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị, toạ lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp do ông Huỳnh Tuấn K (là con trai của bà M) đứng tên, để được hợp thửa theo quy định pháp luật. Đồng thời, tại phiên toà bà T1 cam kết hộ bà M, ông K tự nguyện chịu tất cả các chi phí phát sinh có liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất nói trên theo quy định pháp luật.

Điều này phù hợp với Văn bản cung cấp thông tin số 1471/UBND-HC ngày 19/5/2025 của UBND thành phố H về hợp thửa đất và đảm bảo lối đi như sau:

1. Căn cứ Điều 9. Điều kiện tách thửa, hợp thửa trong một số trường hợp đặc biệt, quy định như sau:

Điều 9. Điều kiện tách, hợp thửa trong một số trường hợp đặc biệt

1. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất thành hai hay nhiều thửa đất có diện tích, kích thước không đảm bảo theo quy định tại Điều 3, Điều 4, Điều 5 Quy định này để hợp với thửa đất khác liền kề (hoặc thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất), thì việc tách thửa đất, hợp thửa đất chỉ được phép thực hiện khi đảm bảo các điều kiện sau:

a) Diện tích, kích thước thửa đất sau khi tách thửa và hợp thửa đất phải đảm bảo theo quy định tại Điều 3, Điều 4, Điều 5 Quy định này.

b) Phần diện tích đất còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo theo quy định tại Điều 3, Điều 4, Điều 5 Quy định này".

Ngoài đảm bảo điều kiện trên, việc tách thửa, hợp thửa đất phải đảm bảo các quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 220 của Luật đất đai và Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

Qua đó, phần diện tích 26,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản hợp với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, về diện tích đảm bảo theo quy định tại điểm b, khoản 4, điều 4, Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND. Tuy nhiên về mục đích là chưa đảm bảo theo Quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 220 Luật đất đai.

2. Qua đối chiếu Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố H được Ủy ban nhân dân Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 237/QĐ-UBND-NĐ ngày 31 tháng 12 năm 2024, tại thời điểm cung cấp thông tin vị trí thửa đất nêu trên được quy hoạch với mục đích sử dụng là Đất ở tại đô thị.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Kim T.

1.1. Buộc hộ bà Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Đào Thị Kim T phần diện tích đất tranh chấp 273,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp, do bà Đào Thị Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.2. Công nhận phần diện tích đất có dính căn nhà 26,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp cho bà Nguyễn Thị M. Nhưng bà M thống nhất là khi được công nhận thì công nhận cho ông Huỳnh Tuấn K. Do đó, công nhận phần diện tích đất có dính căn nhà 26,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 03 này cho ông Huỳnh Tuấn K (là con trai của bà M).

1.3. Ông Huỳnh Tuấn K có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển mục đích diện tích đất 26,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 03, từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại đô thị để ông K hợp thửa đất với thửa đất số 371, tờ bản đồ 3, diện tích 149,8m^2, mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị do ông Huỳnh Tuấn K đứng tên.

1.4. Buộc hộ bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất diện tích 26,9m^2 cho bà T theo giá của Hội đồng định giá là 364.000đ/m^2 bằng số tiền 9.791.600đồng.

1.5. Ranh giới quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị Kim T với ông Huỳnh Tuấn K là đoạn thẳng nối dài từ mốc M5-M10-M7-M8-M9 của Sơ đồ bổ sung hiện trạng tranh chấp ngày 04/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H.

Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố H thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đào Thị Kim T, thuộc thửa 79, tờ bản đồ 03, (Tương ứng thửa đất 150, tờ bản đồ 16), tại khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp để thực hiện thủ tục đăng ký mới lại theo quy định pháp luật.

- Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu Toà án công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 300,5m², thuộc thửa đất số 79, tờ bản số 3, tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp cho bà được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đào Thị Kim T để cấp lại cho bà Nguyễn Thị M đứng tên theo đúng quy định của pháp luật. Nếu không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà thì bà yêu cầu bà Đào Thị Kim T trả lại cho bà số tiền bơm cát cho phần đang tranh chấp là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng). Hội đồng xét xử xét thấy:

Mặc dù vợ chồng ông Ú và bà M sống chung với ông T3 và bà T6 từ năm 1992, sau khi ông T3 và bà T6 chết thì ông Ú và bà M tiếp tục ở trong nhà, các anh chị em đều thống nhất việc cha mẹ để lại căn nhà và đất này cho vợ chồng ông Ú

và bà M. Đến năm 2021 thì ông Ú và bà M bán căn nhà cho ông Đinh Văn S1, bao gồm nhà và đất. Sau đó gia đình bà M xây dựng nhà ở phía sau phần đất và nhà mà ông T3 và bà T6 cho, dính với phần đất đang tranh chấp như hiện nay. Nhưng vào ngày 27/02/2008 khi ông Huỳnh Văn T3 còn sống đã thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này cho ông Huỳnh Văn S nên phần đất tranh chấp đã thuộc quyền sở hữu của ông Huỳnh Văn S rồi. Hơn nữa, việc yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp 300,5m², thuộc thửa đất số 79, tờ bản số 3 cho bà T là không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định 29/2024/QĐ-UBND ngày 29/10/2024 của UBND tỉnh Đ. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị M là phù hợp theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bà M yêu cầu bà T trả lại số tiền bơm cát 80.000.000đồng trên phần đất tranh chấp. Bà M cho rằng vào năm 2012, sau khi cha chồng bà chết thì gia đình bà đã tự bỏ tiền ra là 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) để bơm cát vào hầm, đến năm 2022, gia đình bà tiếp tục bỏ ra thêm 44.000.000 đồng (Bốn mươi bốn triệu đồng) bơm cát vào hầm thêm một lần nữa để tiến hành cắt lại căn nhà trên phần đất đó. Tổng cộng số tiền bơm cát vào cái hầm thuộc phần đất đang tranh chấp là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng). Nhưng bà M không có chứng cứ chứng minh tổng số tiền bơm cát vào phần đất tranh chấp là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng). Vào ngày 18/12/2024, các đương sự thoả thuận tài sản và giá tài sản tranh chấp thì phần cát san lắp bơm vào phần đất đang tranh chấp với tổng số tiền là 65.000.000đ (Sáu mươi lăm triệu đồng). Nên tính tổng giá trị cát bơm vào phần đất tranh chấp trong vụ án này là 65.000.000đ (Sáu mươi lăm triệu đồng). Hội đồng xét xử xét thấy phần đất tranh chấp được công nhận cho ông K là diện tích nhỏ. Các đương sự thống nhất giá cát được bơm trên phần đất tranh chấp là 65.000.000đồng nên nay bà M trả lại cho bà T phần diện tích đất 273.6m^2 thì bà T sử dụng bên bà T phải trả lại cho bà M số tiền bơm cát là 59.098.000đồng (65.000.000đ/300.5m^2 = 216.000đ) là hoàn toàn phù hợp theo quy định pháp luật.

Những người con của ông T3 và bà Võ Thị T6 không yêu cầu, không tranh chấp gì trong vụ án này. Nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Các đương sự thống nhất không tranh chấp, không yêu cầu đối với 02 (Hai) ngôi mộ có trên phần đất tranh chấp, tự nguyện di dời các ngôi mộ nếu không phải đất của mình. Nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Đối với các loại cây trồng trên đất tranh chấp như: 01 (Một) cây xoài, 02 (Hai) cây lòng mứt là của bà M, bà M tiếp tục sử dụng. Các đương sự không yêu cầu, không tranh chấp gì trong vụ án này. Nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đào Thị Kim T thuộc thửa 79, tờ bản đồ 03, hiện chưa đăng ký biến động thế chấp quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H.

[3] Đối với ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở để chấp nhận như phân tích ở trên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần trả lại đất và phần không được chấp nhận về tiền bơm cát. Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 3.523.500đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tổng chi phí tố tụng là 3.523.500đồng để trả lại cho nguyên đơn vì nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong. Phần dư ra 476.500đồng nguyên đơn được nhận lại và đã nhận lại xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 163, 164, 166, 169 189 và 190 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 26, 97, 99, 166 và 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Kim T.

1.1. Buộc hộ bà Nguyễn Thị M (gồm: Ông Huỳnh Tuấn K, bà Huỳnh Thị Cẩm T2, ông Võ Văn Đ) phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Đào Thị Kim T phần diện tích đất tranh chấp 273,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp, do bà Đào Thị Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.2. Công nhận phần diện tích đất có dính căn nhà 26,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp cho ông Huỳnh Tuấn K (là con trai của bà Nguyễn Thi M1).

1.3. Ông Huỳnh Tuấn K có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển mục đích diện tích đất 26,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 03, từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại đô thị để ông Huỳnh Tuấn K hợp thửa với thửa đất số 371, tờ bản đồ 3, diện tích 149,8m^2, mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị do ông Huỳnh Tuấn K đứng tên.

1.4. Buộc hộ bà Nguyễn Thị M (gồm: Ông Huỳnh Tuấn K, bà Huỳnh Thị Cẩm T2, ông Võ Văn Đ) có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất diện tích

26,9m^2 cho bà Đào Thị Kim T theo giá của Hội đồng định giá là 364.000đ/m^2 bằng số tiền 9.791.600đồng.

1.5. Ranh giới quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị Kim T với ông Huỳnh Tuấn K là đoạn thẳng nối dài từ mốc M5-M10-M7-M8-M9 của Sơ đồ bổ sung hiện trạng tranh chấp ngày 04/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H.

Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố H thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đào Thị Kim T, thuộc thửa 79, tờ bản đồ 03, (Tương ứng thửa đất 150, tờ bản đồ 16), tại khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp để thực hiện thủ tục đăng ký mới lại theo quy định pháp luật.

Các đương sự có quyền đến Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục thu hồi và đăng ký mới lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M.

Buộc bà Đào Thị Kim T trả cho bà Nguyễn Thị M số tiền bơm cát 59.098.000đồng.

Những người con của ông Huỳnh Văn T3 và bà Võ Thị T6 không yêu cầu, không tranh chấp gì trong vụ án này. Nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Các đương sự thống nhất không tranh chấp, không yêu cầu đối với 02 (Hai) ngôi mộ có trên phần đất tranh chấp, tự nguyện di dời các ngôi mộ nếu không phải đất của mình. Nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Đối với các loại cây trồng trên đất tranh chấp như: 01 (Một) cây xoài, 02 (Hai) cây lòng mứt là của bà M, bà M tiếp tục sử dụng. Các đương sự không yêu cầu, không tranh chấp gì trong vụ án này. Nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

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

Kèm theo Bản án này là Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp; Sơ đồ đo đạc số 43/2024/SĐĐĐ/CNVPĐKĐĐ TPHN ngày 12/9/2024 và Sơ đồ bổ sung hiện trạng tranh chấp ngày 04/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí:

+ Bà Nguyễn Thị M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 5.469.000đồng (phần trả đất), 1.045.000đồng (phần không chấp nhận tiền bơm cát). Tổng cộng là 6.514.000đồng. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 2.000.000đồng theo biên lai thu

tạm ứng án phí số 12201 ngày 19/11/2024 và 300.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 12302 ngày 12/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự. Bà Nguyễn Thị M còn phải nộp thêm 4.214.000đ (Bốn triệu hai trăm mười bốn nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Đào Thị Kim T là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị M phải chịu tổng chi phí tố tụng là 3.523.500đồng để trả lại cho bà Đào Thị Kim T vì bà T đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong. Phần dư ra 476.500đồng bà Đào Thị Kim T được nhận lại và đã nhận lại xong.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trong 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:
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Hồng Ngự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Phương Thảo