

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIỒNG TRÔM
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 102/2024/DS-ST
Ngày: 07/8/2024
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Gấm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Thành Đông.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Lan Chi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Duyên Em – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 275/2014/TLST - DS ngày 20 tháng 10 năm 2014 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 237/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Thu C, sinh năm 1972.

Anh Nguyễn Anh D, sinh năm 1999.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị Thu C uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn D tham gia tố tụng.

Ông T có mặt, ông D, anh D vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Ông có hai thửa đất số 1857, diện tích 3.225m² và thửa 1858, diện tích 9.370m² cùng tờ bản đồ số 01 (thửa mới là 285, tờ bản đồ 12), tọa lạc tại ấp Bình

Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994. Nguồn gốc đất của ông nội ông là ông Nguyễn Văn H để lại cho cha ông là ông Nguyễn Hữu C, ông C cho lại ông vào năm 1993. Trước năm 1975, bà Đặng Thị T có đến xin bà nội của ông cho ở nhờ trên phần đất này để tránh bom đạn chiến tranh. Sau chiến tranh, cha ông có đến yêu cầu bà T trả lại đất nhưng do chưa có điều kiện di dời nên xin được ở lại một thời gian và được cha ông đồng ý. Đến cuối năm 1993, nhà nước có chủ trương xác minh, đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình bà T cũng công nhận phần đất đang ở là của gia đình ông nên ông được Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc mới đến ở, nhà bà T làm bằng tre lá, có diện tích nhỏ chỉ đủ để gia đình ở khoảng 60m². Sau năm 1994, ông tiếp tục đến nhắc nhở gia đình bà T trả lại phần đất đang ở nhưng bà T không đồng ý với lý do đã ở lâu năm. Từ đó, ông Nguyễn Văn D là con của bà T lấn chiếm rộng ra thêm và xây nhà kiên cố. Năm 2005, bà T chết, ông D tiếp tục sử dụng đất không đồng ý trả lại. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu gia đình ông D trả lại phần đất có diện tích 278,7m², thuộc thửa 1858, tờ bản đồ số 01. Tuy nhiên, sau khi đo đạc thực tế thì phần đất hiện tại gia đình ông D đang sử dụng có diện tích 207,8m² thuộc thửa 1/285d và 115,8m² thuộc thửa 1/285e, tổng cộng là 323,6m² nên ông yêu cầu gia đình ông D phải di dời nhà, trả lại các phần đất có diện tích nêu trên tại xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Ông đồng ý hỗ trợ chi phí di dời là 20.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, các lời khai có trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Hữu H (là ông nội của ông Nguyễn Hữu T). Trước kia là đất hoang, vợ ông H kêu bà ngoại của ông là Nguyễn Thị C về cất nhà ở. Khi cho ở, hai bên không có làm giấy tờ và cũng không nói khi nào trả lại. Trong quá trình sử dụng đất, bà ngoại ông không có đăng ký kê khai với chính quyền địa phương. Bà ngoại chết để đất này lại cho mẹ ông là bà Đặng Thị T. Bà T chết tiếp tục để lại cho ông quản lý, sử dụng đến nay. Hiện tại gia đình ông gồm có vợ chồng ông và con trai ông cùng sử dụng phần đất này. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của ông T buộc gia đình ông phải di dời nhà, trả đất thì ông không đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T.

- Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thu C, anh Nguyễn Anh D trả cho ông T từ 70% – 80% giá trị diện tích 323,6m² đất thuộc thửa 1/285 (CLN), (trong đó thửa 285e có diện tích 115,8m², thửa 285d có diện tích 207,8m²), cùng tờ bản đồ 12 tại xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre theo chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá T ngày 20/10/2021.

- Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thu C và anh Nguyễn Anh D được quyền quản lý, sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 323,6m² thuộc 1/285 (CLN), (trong đó thửa 285e diện tích 115,8m² thửa 285d diện tích 207,8m²), cùng tờ bản đồ 12 tại xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre và toàn bộ tài sản trên đất.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, cấp lại giấy chứng quyền sử dụng đất cho hộ ông D phù hợp như án tuyên sau khi hộ ông D thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh D đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông D và anh D.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp: Ông Nguyễn Hữu T đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ là sổ điền thổ do ông Nguyễn Hữu Đ (là ông cố của ông Tường) đứng tên năm 1938 chứng minh đất tranh chấp của ông cố ông T để lại cho ông nội ông T là ông Nguyễn Văn H, ông H để lại cho cha ông T là ông Nguyễn Hữu C, ông C cho đất ông T năm 1993. Năm 1994, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 26.140m² trong đó có thửa 1857, 1858 cùng tờ bản đồ số 01 tại xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Từ khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994 đến nay thì gia đình của ông T đều đồng ý và không có ai tranh chấp. Chính bị đơn ông Nguyễn Văn D cũng đã thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình ông Nguyễn Hữu T. Trước năm 1975, ông bà nội của ông T có cho mẹ của ông D là bà Đặng Thị T cất nhà ở nhờ trên phần đất tranh chấp này để tránh bom đạn chiến tranh. Sau đó, bà T chết để lại cho ông D ở cho đến nay.

[3] Ông D cho rằng mặc dù nguồn gốc đất tranh chấp là của gia đình ông T nhưng lúc cho bà ngoại ông là bà Nguyễn Thị C thì bà nội của ông T không nói khi nào trả lại đất. Như vậy, có căn cứ để xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn H. Ngoài ra, ông D còn cho rằng ông H đã cho gia đình ông phần đất này và gia đình ông đã sử dụng ổn định cho đến nay nhưng ông không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh. Hơn nữa, ông D đã sử dụng đất này từ trước năm 1975 đến nay nhưng trong suốt quá trình sử dụng gia đình ông không làm thủ tục đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, vào năm 1994 khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó diện tích đất gia đình ông đang sử dụng) nhưng ông cũng không có ý kiến hay khiếu nại gì. Căn cứ vào điểm b, tiểu mục 2.4 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao quy định: "...chủ cũ hoặc người thừa kế của người đó có quyền đòi lại quyền sử dụng đất hoặc giá trị quyền sử dụng đất khi đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại điểm này". Xét thấy, phần đất đang tranh chấp không qua chính sách đất đai của nhà nước, ông T có chứng cứ thể hiện nguồn gốc đất của ông bà để lại và ông D sử dụng nhưng không đăng ký, kê khai, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu hộ gia đình ông D trả cho ông phần đất

có diện tích 207,8m² thuộc thửa 1/285d và 115,8m² thuộc thửa 1/285e, tờ bản đồ 12 tại xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre là có cơ sở để chấp nhận.

[4] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế theo sự chỉ đo của ông T có diện tích là 207,8m² thuộc thửa 1/285d và 115,8m² thuộc thửa 1/285e, tờ bản đồ 12 tại xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Trên phần diện tích này bao gồm phần nhà chính có kết cấu: nền lát gạch bông, móng cột bê tông cốt thép, vách tường sơn, mái tôn, không trần. Ngoài ra, còn có nhà vệ sinh, mái che phía sau nhà, sân bê tông trước nhà, hàng rào, chuồng trại... và các hoa màu như dừa, mận... của gia đình ông D đang sử dụng. Ông T cũng thừa nhận các công trình này gia đình ông D đang sử dụng và cũng là nhu cầu sinh hoạt hằng ngày của gia đình ông D. Hơn nữa, gia đình ông D đã cất nhà ở trên đất này lâu năm. Do đó, để tạo điều kiện cho gia đình ông D có nơi ở ổn định nên Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc hộ gia đình ông D trả lại cho ông T phần đất có diện tích là 207,8m² thuộc thửa 1/285d và 115,8m² thuộc thửa 1/285e nhưng trả bằng giá trị. Theo chứng thư thẩm định giá số VL 21/10/820A/TS-SVC ngày 20/10/2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá T thì giá đất là 2.928.000 đồng/m². Cụ thể: 323,6m² x 2.928.000 đồng/m² = 947.500.000 đồng.

[5] Như đã nhận định, phần đất có diện tích 207,8m² và 115,8m² thuộc quyền sử dụng của ông T và gia đình ông D được ông bà của ông T cho ở nhờ trên đất. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc hộ gia đình ông D trả lại phần đất tranh chấp là có cơ sở. Tuy nhiên, gia đình ông D đã có thời gian dài ở trên đất. Trong quá trình sử dụng đất, gia đình ông D cũng có công sức cải tạo, giữ gìn và làm tăng giá trị đất. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần tính công sức cải tạo, giữ gìn đất tương đương 30% giá trị diện tích đất với số tiền là 284.250.000 đồng (947.500.000 đồng x 30%). Sau khi khấu trừ, ông D phải thanh toán giá trị đất cho ông T với số tiền là 663.250.000 đồng (947.500.000 đồng - 284.250.000 đồng).

[6] Về chi phí tố tụng: Buộc ông D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải liên đới chịu là 7.237.000 đồng. Do ông T đã nộp tạm ứng nên ông D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại số tiền này cho ông T.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông D, bà C và anh D phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí là 300.000 đồng.

Ông T không phải chịu án phí nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 100, Điều 203 của Luật đất đai, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân

sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị Thu C, anh Nguyễn Anh D phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 207,8m² thuộc thửa 1/285d và 115,8m² thuộc thửa 1/285e tờ bản đồ số 12 tại xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thu C, anh Nguyễn Anh D phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu T giá trị quyền sử dụng đất là 663.250.000 đồng (*sáu trăm sáu mươi ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thu C, anh Nguyễn Anh D được tiếp tục quản lý, sử dụng các phần đất và toàn bộ tài sản trên đất. Cụ thể:

* Phần đất có diện tích là 115.8m² thuộc thửa 1/285e, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

* Phần đất có diện tích là 207.8m² thuộc thửa 1/285d, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

Có hồ sơ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo.

Việc trả tiền và thực hiện quyền sử dụng đất được thực hiện song song.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như án đã tuyên sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thu Cúc, anh Nguyễn Anh D phải liên đới chịu là 7.237.000 đồng (*bảy triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn đồng*). Do ông Nguyễn Hữu T đã nộp số tiền này nên ông D, bà C, anh D phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Hữu T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Tường số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 836.100 đồng (*tám trăm ba mươi sáu nghìn một trăm đồng*) theo biên lai số 0003506 ngày 14/10/2014 và 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0005145 ngày 28/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

- Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thu C, anh Nguyễn Anh D phải có nghĩa vụ liên đới chịu là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn 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 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 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.

4. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, được

quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án 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 thoả 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 Điều 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 huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Gấm

