TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 – VĨNH LONG** TỈNH VĨNH LONG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 106/2025/DS-ST.
Ngày: 12/9/2025
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 – VĨNH LONG, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông *Trần Nguyễn Trọng Hiếu*.

Các hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Phạm Quốc Hùng

2/ Bà Âu Thị Kiều Sương

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông *Đoàn Ngọc Sơn* – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Vĩnh Long*** *tham gia phiên tòa:* Bà Phạm Linh Duy– Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2024 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 114/2025/QĐXXST - DS ngày 27 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Tô Thị T, sinh ngày 02/6/1960.

Số CCCD: 083160006653; Cấp ngày 03/7/2021; Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Địa chỉ: số C, khu phố D, phường E, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là số C, khu phố D, phường A, tỉnh Vĩnh Long)

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: số A, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Lê Minh T1, sinh năm 1995. (Có mặt)

Địa chỉ: Địa chỉ: số A, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

- Ông Võ Tấn L, sinh ngày 02/9/1958.

Số CCCD: 083058006435; cấp ngày 24/11/2022; Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là ấp T, phường S, tỉnh Vĩnh Long)

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*

Bà Võ Thị Thảo L1, sinh ngày 16/11/1983. (Có mặt)

Số CCCD: 083183007706; cấp ngày 09/8/2021; Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là ấp T, phường S, tỉnh Vĩnh Long)

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

3.1. Bà Võ Thị Thảo L1, sinh ngày 16/11/1983.

Số CCCD: 083183007706; cấp ngày 09/8/2021; Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

3.2. Chị Võ Thị Xuân M1, sinh ngày 10/10/2003. (Có mặt)

Số CCCD: 083303012570; cấp ngày 05/6/2021; Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. (nay là ấp T, phường S, tỉnh Vĩnh Long)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 09/01/2024, Bản tự khai, những lời trình bày tiếp theo và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Lê Minh T1 trình bày:

Bà Tô Thị T là người đứng tên thửa đất số 89, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre với tổng diện tích 2.475,9m^2. Thời gian trước mẹ ruột bà T là bà Lý Thị K (đã mất) có cho bà Nguyễn Thị A (đã mất) là mẹ ruột của ông Võ Tấn L cất nhà để ở nhờ từ năm 1978 cho đến nay. Việc bà K cho bà A ở nhờ không có giấy tờ gì. Sau khi bà A mất, ông L cùng bà L1 sinh sống trên mảnh đất này.

Diện tích đất mà ông L chiếm dụng khoảng 200m^2. Giá trị đất khoảng 100.000.000đ. Hiện nay, trên đất có căn nhà cấp 4 có chiều ngang 5m, chiều dài khoảng 5 m, diện tích khoảng 25m^2 đang do ông Võ Tấn L, bà Võ Thị Thảo L1 và Võ Thị Xuân M1 trực tiếp quản lý canh tác và sử dụng. Căn nhà có giá trị khoảng 30.000.000đ. Bà T đã nhiều lần nhắc nhở nhưng phí ông L và gia đình vẫn không chịu trả lại phần đất này. Nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông

Võ Tấn L, bà Võ Thị Thảo L1 và bà Võ Thị Xuân M1 di dời căn nhà trả lại đất cho bà T, mà gia đình bà T đã cho ông L ở nhờ suốt thời gian qua.

Tại phiên tòa, anh Lê Minh T1 trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời căn nhà và trả lại đất cho nguyên đơn, diện tích theo đo đạc thực tế là 191,6m^2, thuộc thửa 89, tờ bản đồ số 15 (theo sơ đồ mới là thửa 880, tờ bản đồ số 15). Nguyên đơn bà T tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho bị đơn với số tiền là 320.000.000đ. Đối với kết quả đo đạc, định giá của Tòa án, nguyên đơn đồng ý, không có ý kiến gì. Chi phí tố tụng đã bỏ ra, nguyên đơn tự nguyện chịu.

Tại Bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Thảo L1 trình bày:

Từ năm 1949 ông, bà ngoại của ông L là ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị C được ông chủ đất là ông Trần Văn D cho ở nhờ trên đất phần diện tích 300 m2. Ông, bà mất để lại phần đất này cho mẹ của ông L là bà Nguyễn Thị A. Sau đó, ông D chia đất lại cho ông Trần Trọng B trong đó có phần đất nói trên. Ông B tiếp tục chuyển nhượng cho ông Tư D1, khi chuyển nhượng hai bên có giao kèo miệng cho gia đình ông L ở trên đất vĩnh viễn, sau này ông Tư D1 tiếp tục chuyển nhượng bà Lý Thị K (chị ruột của ông D1). Năm 2007 bà K có yêu cầu bà A xây dựng thu hẹp lại phần đất và bà Kim R ngăn riêng biệt cho bà A luôn phần diện tích 182 m^2. Sau khi bà K mất phần đất được để lại cho con gái út của bà K là bà Tô Thị Tuyết . Năm 2007, khi đó bà Nguyễn Thị A (là bà nội của chị L1) đang ở trên đất, không phải vị trí bây giờ mà nằm cách đó khoảng vài mét, nằm giữa thửa đất, bà K có kêu bà nội chị di dời qua sát ranh vị trí như bây giờ cất nhà ở, hữa sẽ sang tên cho vĩnh viễn luôn. Bà Nguyễn Thị A có kê khai và đóng thuế đối với nền nhà này, có đoàn đo đạc đo và định vị vị trí này để cấp sổ, nhưng bà K không đưa sổ đỏ để tách sổ. Nay bên bà T yêu cầu gia đình chị di dời trả lại phần đất này, chị không đồng ý vì bà K hứa cho rồi.

Tại phiên tòa, chị L1 trình bày: chị muốn mua lại thửa đất đó với giá 100.000.000đ, và nguyên đơn có trách nhiệm làm sổ đỏ cho gia đình chị. Gia đình chị hiện không có phần đất nào khác, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với kết quả đo đạc, định giá, chị L1 không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về tố tụng: không vi phạm tố tụng. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, 164, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị T; buộc ông Võ Tấn L cùng bà Võ Thị Thảo L1 và bà Võ Thị Xuân M1 phải trả lại cho bà T phần đất diện tích 191,6m² thuộc thửa số 89, tờ bản đồ số 15 tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Cho gia đình ông L được lưu cư trên thửa đất một thời gian hợp lý. Buộc bà T có trách nhiệm

hoàn lại giá trị căn nhà, công trình trên đất (theo giá HĐ ĐG), công sức gìn giữ làm tăng giá trị đất cho bị đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về tố tụng:

[1] Đây là vụ tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Tô Thị T đối với bị đơn ông Võ Tấn L; đất tọa lạc tại xã T (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long.

Về nội dung:

[2] *Xét yêu cầu khởi kiện*: Nguyên đơn yêu cầu giải quyết buộc ông Võ Tấn L, bà Võ Thị Thảo L1 và bà Võ Thị Xuân M1 có nghĩa vụ di dời căn nhà và trả lại cho bà Tô Thị T diện tích theo đo đạc thực tế 191,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ số 15 (theo sơ đồ mới là thửa 880, tờ bản đồ số 15).

[3] Xét thấy, căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Tô Thị T là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất đang tranh chấp. Việc bà Nguyễn Thị A – mẹ bị đơn – được ở nhờ là sự thật và đã được chính bị đơn thừa nhận, căn cứ vào Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết không phải chứng minh. Quá trình giải quyết các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 191,6 m^2, thuộc thửa 880-1 (159,8m^2); 80-2 (31.8m^2) thuộc một phần thửa đất số 880, tờ bản đồ số 15 do do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015, người có quyền sở hữu có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm giữ, sử dụng trái pháp luật. Việc bà T yêu cầu đòi lại đất là có cơ sở chấp nhận.

[4] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Tô Thị Tuyết C1 ngày 03/02/2015, có mục đích sử dụng là loại đất ở tại nông thôn có diện tích 173,5m^2; theo sơ đồ đo vẽ tại (Bút lục số 275) thì phần thổ cư có vị trí khác so với phần đất tranh chấp, phần tranh chấp là loại đất trồng cây lâu năm. Đối với đất tranh chấp có diện tích là 191,6m^2, không đảm bảo điều kiện tách thửa do vi phạm về diện tích tối thiểu. Do đó, buộc bị đơn ông Võ Tấn L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại phần đất trên cho nguyên đơn. Gia đình bị đơn được lưu cư trong thời hạn 06 tháng để tạo điều kiện sắp xếp nơi cư trú mới.

[5] *Xét công sức giữ gìn và tôn tạo đất*: kể từ thời mẹ của bị đơn bà Nguyễn Thị A cho đến bị đơn ông Võ Tấn L và hiện nay là con và cháu của ông L đều đang cư trú sinh sống trên phần đất tranh chấp. Nay buộc bị đơn phải trả lại đất, nên cũng cần tính đến công sức giữ gìn và tôn tạo đất cho bị đơn. Thời gian gia đình bị đơn ở trên đất cũng đã lâu, đến nay đã hơn 70 năm, vì vậy, Hội đồng xét

công sức của bị đơn tương đương 1/4 giá trị đất. Giá trị đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 22/8/2025 của Hội đồng định giá phường S: Giá đất cây lâu năm 4.000.000đ/m^2; giá trị đất buộc nguyên đơn bồi hoàn là:

1/4 x 4.000.000đ/m^2 x 191,6m^2 = 191.600.000đ

[6] *Xét yêu cầu bị đơn di dời công trình trên đất*: Đối với các công trình hiện có trên phần đất tranh chấp, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải di dời toàn bộ khỏi phần đất. Tuy nhiên, xét thấy các công trình này đã được gia đình ông Võ Tấn L xây dựng và cải tạo trong suốt nhiều năm sinh sống ổn định tại đây, mà trong suốt quá trình đó, bà Tô Thị T cũng như các chủ sử dụng đất trước không có hành động ngăn cản hay phản đối. Theo Công văn số 880/UBND ngày 27/11/2024 của Ủy ban nhân dân xã T (BL32), hiện ông L và gia đình không có bất kỳ phần đất nào khác để ổn định chỗ ở. Đồng thời, theo kết quả thẩm định thực tế, căn nhà chính là công trình không thể di dời. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc di dời toàn bộ công trình là không thể thực hiện được. Trường hợp buộc bị đơn phải trả lại đất, cần xem xét đến quyền lợi hợp lý của bị đơn, ở đây cần buộc nguyên đơn nhận nhà và có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị căn nhà, cây trồng cùng với các công trình gắn liền với đất theo mức giá do Hội đồng định giá xác định.

Nhà chính có giá trị: 279.100.000đ

Mái che tiền chế trị giá: 10.285.000đ

Sân bê tông: 5.628.600đ

Hàng rào: 3.404.000đ

Bệ thờ: 688.000đ

01 cây cau trị giá: 200.000đ

Tổng cộng, công trình vật kiến trúc và cây trồng có giá trị là 299.305.600đ

Buộc bà Tô Thị T có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị công sức gìn giữ và tôn tạo đất, giá trị các công trình vật kiến trúc và cây trồng trên đất là: 490.905.600đ.

[7] Chi phí tố tụng: nguyên đơn tự nguyện chịu nên ghi nhận.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Tô Thị T, ông Võ Tấn L là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 163, 164, 166 và 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 166, 202, 203 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 Tô Thị T đối với bị đơn ông Võ Tấn L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thảo L1, chị Võ Thị Xuân M1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Võ Tấn L, bà Võ Thị Thảo L1 và chị Võ Thị Xuân M1 di dời tài sản trả lại cho bà Tô Thị T các thửa đất gồm: thửa 880-1, diện tích 159,8m^2; thửa 880-2, diện tích 31,8m^2, (tổng diện tích là 191,6m^2), cùng tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại xã T, huyện C (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long) do bà Tô Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Có họa đồ hiện trạng thửa đất ngày 22/8/2024 kèm theo)

- Ông Võ Tấn L, bà Võ Thị Thảo L1 và chị Võ Thị Xuân M1 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 (Sáu) tháng kể từ ngày tuyên án (ngày 12/9/2025).

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị T đối với bị đơn ông Võ Tấn L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thảo L1, chị Võ Thị Xuân M1 về việc di dời nhà trả lại đất.

- Buộc bà Tô Thị T có nghĩa vụ bồi hoàn cho ông Võ Tấn L giá trị công sức tôn tạo, gìn giữ đất, giá trị các công trình vật kiến trúc và cây trồng trên đất là: 490.905.600đ (bốn trăm chín mươi triệu chín trăm lẻ năm nghìn sáu trăm đồng).

- Bà Tô Thị T được trọn quyền quản lý sử dụng các công trình kiến trúc và cây trồng trên thửa đất mà ông Võ Tấn L, bà Võ Thị Thảo L1, chị Võ Thị Xuân M1 có nghĩa vụ bàn giao cho bà T.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/ Chi phí tố tụng: nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong nên ghi nhận.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Bà Tô Thị T, ông Võ Tấn L được miễn án phí.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành, 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND Khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực – Vĩnh Long
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Trần Nguyễn Trọng Hiếu