

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 13 – VĨNH LONG

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

Bản án số: 19/2025/DS-ST
Ngày: 19-8-2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất và di dời tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13 – VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tiền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Tài
Ông Ngô Văn Chiến

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Minh Trí, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 13 - Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Đặng Chí Thiện - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 184/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và di dời tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2025/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc B, sinh năm 1962; Cư trú tại: ấp C, xã V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Ngọc B: Ông Trần Minh N, Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt).

- Bị đơn: Ông Hà Văn K, sinh năm 1956; Cư trú tại: ấp C, xã V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Hà Văn K: Ông Lê Thanh H, sinh năm 1982; Cư trú tại: ấp Đ, Phường H, tỉnh Vĩnh Long theo văn bản ủy quyền ngày 11/01/2025 (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Ngọc P, sinh năm 1962 (có mặt).

2. Anh Phạm Tấn P1, sinh năm 1984 (vắng mặt).

3. Chị Nguyễn Thị Yến N1, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: ấp C, xã V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Tấn P1, chị Nguyễn Thị Yến N1: Ông Phạm Ngọc B, sinh năm 1962; Cư trú tại: ấp C, xã V, tỉnh Vĩnh Long theo văn bản ủy quyền ngày 15/01/2025 (có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1960; Cư trú tại: ấp C, xã V, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N2: Ông Lê Thanh H, sinh năm 1982; Cư trú tại: ấp Đ, Phường H, tỉnh Vĩnh Long theo văn bản ủy quyền ngày 02/6/2025 (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/12/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/4/2025 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn và người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc B trình bày: Ông là chủ sử dụng hợp pháp thửa số 80, diện tích 2.904m², tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã V, tỉnh Vĩnh Long). Nguồn gốc đất đai này đã được truyền qua nhiều thế hệ trong gia đình, từ đời ông cố của ông là ông Phạm Văn Đ cho con gái là bà Phạm Thị T. Sau đó, bà T đã cho lại cháu ruột là cha ông là ông Phạm Văn N3. Đến năm 1983, cha ông đã cho ông toàn bộ diện tích đất nói trên. Ngày 28 tháng 5 năm 2019, ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 649918 đối với thửa đất này. Thửa đất của gia đình ông giáp ranh với thửa đất số 151 của gia đình ông Hà Văn K. Vào năm 2019, khi ông tiến hành thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã có việc xác định ranh giới đất và có sự ký xác nhận của các hộ giáp ranh, trong đó có bà N2 (vợ ông K). Tuy nhiên, sau đó, gia đình ông K đã tự ý thay đổi trụ ranh và xây dựng hàng rào kiên cố, lấn sang phần đất của gia đình ông. Cụ thể, ông K đã lấn chiếm phần A diện tích 58,6m², thuộc một phần thửa số 151; Phần C diện tích 10,9m², thuộc một phần thửa số 151 và phần D diện tích 17,5m², thuộc một phần thửa số 80, cùng tờ bản đồ số 13, cùng tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã V, tỉnh Vĩnh Long) nên ông yêu cầu ông K di dời tài sản trả lại cho ông phần đất này.

Ông Lê Thanh H là người đại diện của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Nguồn gốc thửa đất này là do ông Hà Văn Kiểm N4 chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N5 (hiện đã qua đời) vào ngày 23 tháng 3 năm 1987. Việc chuyển nhượng được thực hiện bằng giấy tay "Giấy giao kèo sang bán đất ngày 23/3/1987" với giá trị là 34.000 đồng đã hoàn tất việc thanh toán ngay tại thời điểm đó và ông K đã nhận đất để sử dụng. Kể từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 1987, gia đình ông K đã trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định thửa đất này để xây dựng nhà ở và sinh sống cho đến nay. Trong quá trình sử dụng, ông K đã thực hiện

nghĩa vụ kê khai, đăng ký đất đai với chính quyền địa phương vào năm 1995, thể hiện trên sổ mục kê ruộng đất với diện tích 625m². Tuy nhiên, do hạn chế về hiểu biết pháp luật vào thời điểm đó, gia đình ông K đã chưa hoàn tất thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2019 ông Phạm Ngọc B làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 80 có cơ quan có thẩm quyền đo đạc xác định ranh đất thì đại diện gia đình ông K có vợ là bà N2 đứng ra xác định ranh đất với ông K rồi ký vào biên bản giáp ranh. Từ đó, ông K căn cứ vào ranh đất phía sau thửa đất 151 đã xác định ranh để làm hàng rào sử dụng cho đến nay. Nay, ông B khởi kiện yêu cầu ông K di dời tài sản trả lại cho ông B phần A diện tích 58,6m², thuộc một phần thửa số 151; Phần C diện tích 10,9m², thuộc một phần thửa số 151 và phần D diện tích 17,5m², thuộc một phần thửa số 80, cùng tờ bản đồ số 13, cùng tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã V, tỉnh Vĩnh Long) thì ông K chỉ đồng ý trả phần D do theo kết quả đo đạc thuộc thửa đất số 80 của ông B. Đối với phần A, C thì ông K không đồng ý trả vì phần đất này thuộc quyền sử dụng đất của ông K và hiện nay có tài sản là hàng rào kiên cố.

Bà Lê Thị Ngọc P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự thỏa thuận được với nhau một phần về việc giải quyết vụ án. Các đương sự thống nhất ông K tự nguyện di dời tài sản là hàng rào để trả cho ông B phần D diện tích 17,5m², thuộc một phần thửa số 80. Ông B yêu cầu ông K di dời tài sản trả lại cho ông B phần A diện tích 58,6m², thuộc một phần thửa số 151; Phần C diện tích 10,9m², thuộc một phần thửa số 151, cùng tờ bản đồ số 13, cùng tọa lạc tại ấp C, xã V, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp của nguyên đơn ông Phạm Ngọc B được cha tặng cho, trước đó phần đất có nguồn gốc của ông, bà cho cha ông B. Ông B có lỗi trong việc khi kê khai, đăng ký và lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 80 không thực hiện thủ tục đối với phần A, C nhưng qua xác minh nguồn gốc này đúng thật là của gia đình ông B. Ông K chỉ xây dựng hàng rào kiên cố khoảng 02 năm chưa có sử dụng lâu dài, khi ông K xây dựng hàng rào thì ông B không có mặt ở địa phương nên không biết để ngăn cản. Việc ông K cho rằng phần A, C thuộc phần đất của ông K chuyển nhượng đất từ bà N5 là không phù hợp do khi xây dựng hàng rào nếu là phần đất của ông K đã xây dựng hết đất. Quá trình hòa giải ở cơ sở xong, bà N2 có liên hệ với gia đình ông B để thương lượng bồi thường phần đất này nhưng gia đình ông B không đồng ý phát sinh tranh chấp cho đến nay. Ông K chỉ mới kê khai, đăng ký thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn và Ghi nhận ý kiến của bị đơn đồng ý tự nguyện di dời tài sản trả lại cho ông B phần D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 13 - Vĩnh Long phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Qua kết quả nhận xét, đánh giá, phân tích từ những lời khai của các đương sự và những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Xét thấy đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc B là có cơ sở chấp nhận một phần do phần D có diện tích 17,5m² thuộc một phần thửa đất số 80, tờ bản đồ số 13, theo tài liệu đo đạc năm 1995, chỉnh lý năm 2019. Tại phiên tòa bị đơn ông Hà Văn K cũng đã thừa nhận và đồng ý tự nguyện di dời tài sản để trả lại phần đất này cho ông B nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Đối với phần A, B và C không thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.904m² mà ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có căn cứ để chấp nhận. Phần B phía nguyên đơn không yêu cầu nên không đặt ra xem xét. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Buộc các đương sự phải chịu theo quy định nhưng ông B, ông K thuộc trường hợp miễn án phí và có đơn yêu cầu miễn án phí nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và di dời tài sản” và bị đơn cư trú tại xã V, tỉnh Vĩnh Long nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Vĩnh Long theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo Công văn số 38/CNHCN ngày 18/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1) và sơ đồ khu đất kèm thì các đương sự xác định chỉ tranh chấp phần A diện tích 58,6m², thuộc một phần thửa số 151; Phần C diện tích 10,9m², thuộc một phần thửa số 151 và phần D diện tích 17,5m², thuộc một phần thửa số 80, cùng tờ bản đồ số 13, cùng tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã V, tỉnh Vĩnh Long). Các phần còn lại các đương sự không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Nguyên đơn ông Phạm Ngọc B yêu cầu ông Hà Văn K di dời tài sản trả lại cho ông phần D diện tích 17,5m², thuộc một phần thửa số 80, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã V, tỉnh Vĩnh Long). Xét thấy, theo kết quả đo đạc phần đất này thuộc một phần của thửa số 80, tờ bản đồ số

13 do ông Phạm Ngọc B đứng tên chủ sử dụng. Bị đơn là ông Hà Văn K cũng đã thừa nhận và đồng ý tự nguyện di dời tài sản để trả lại phần đất này cho ông B. Sự tự nguyện này của bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về nội dung: Nguyên đơn ông Phạm Ngọc B yêu cầu ông Hà Văn K di dời tài sản trả lại cho ông phần A diện tích 58,6m² và phần C diện tích 10,9m², cùng thuộc một phần thửa số 151, cùng tờ bản đồ số 13, cùng tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã V, tỉnh Vĩnh Long).

Theo Công văn số 38/CNHCN ngày 18/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1), phần đất A và C thuộc thửa đất số 151. Về nguồn gốc đất, ông Hà Văn K có “Giấy giao kèo sang bán đất ngày 23/3/1987” với gia đình bà Nguyễn Thị N5, theo tư liệu địa chính năm 1983 thửa 610 (nay là thửa 151) do ông Trần Văn C (chồng bà N5) kê khai, đăng ký. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông K quản lý, sử dụng đất công khai, liên tục, ổn định, xây dựng nhà ở, công trình phụ và kê khai trong sổ mục kê năm 1995. Đây là quá trình sử dụng đất ngay tình, phù hợp với quy định pháp luật và thuộc trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo Điều 137 Luật Đất đai năm 2024. Ông Phạm Ngọc B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 80 vào ngày 27/02/1996 nhưng chính ông B thừa nhận không kê khai, đăng ký phần đất A và C. Khi thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019, cơ quan chức năng tiến hành đo đạc, xác định lại ranh giới với sự chứng kiến, thống nhất của ông B, bà N2 (vợ ông K) và các hộ giáp ranh. Việc ký xác nhận này thể hiện sự đồng thuận về đường ranh giới thực tế giữa hai thửa đất tại thời điểm đó. Chính việc ký vào biên bản xác định ranh giới ngày 24/5/2019 (Bút lục 138-139) đã tạo ra một căn cứ pháp lý công nhận đường ranh giới đang được ông K sử dụng trên thực tế. Sau khi có sự thống nhất về ranh giới, ông K đã tiến hành xây dựng hàng rào kiên cố trên ranh giới đã được xác nhận. Ông B thừa nhận qua hai lần được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 80 ông đồng ý và ông B cũng thừa nhận không có thực hiện thủ tục gì liên quan phần đất A, C thuộc thửa đất số 151 nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác, ông B không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần đất A, C thuộc quyền sử dụng của mình, cũng không chứng minh việc xác định ranh giới năm 2019 có sai sót. Lời thừa nhận tại phiên tòa cho thấy ông B hiện nay cũng không còn sử dụng phần A, C nhưng tương lai ông B đòi lại để sử dụng làm đường đi phía sau thửa đất số 80 của ông B. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định phần đất A diện tích 58,6m² và phần đất C diện tích 10,9m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hà Văn K. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc B yêu cầu ông K trả lại hai phần đất này là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Ngọc B chịu là 4.855.298 đồng (*Bốn triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn hai trăm chín mươi tám đồng*) tiền chi phí tố tụng nhưng được trừ vào 8.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng nên ông Phạm Ngọc B đã nộp xong số tiền chi phí tố tụng. Ông Phạm Ngọc B được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn thừa là 3.144.702 đồng (*Ba triệu một trăm bốn mươi bốn nghìn bảy trăm linh hai đồng*) tại Tòa án nhân dân Khu vực 13 – Vĩnh Long.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Ngọc B và ông Hà Văn K chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông Phạm Ngọc B, ông Hà Văn K là người cao tuổi có đơn yêu cầu miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm nên ông B, ông K được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, các điều 35, 39, 91, 92, 93, 94, 97, 147, 157, Điều 158, 165, 166, 227, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 158, 166, 175 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 42 Điều 3 và các điều 137, 236 Luật Đất đai 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc B yêu cầu ông Hà Văn K di dời tài sản trả cho ông Phạm Ngọc B phần A diện tích 58,6m² và phần C diện tích 10,9m², thuộc một phần thửa số 151, cùng tờ bản đồ số 13, cùng tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã V, tỉnh Vĩnh Long).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Phạm Ngọc B.

Buộc ông Hà Văn K di dời hàng rào trả cho ông Phạm Ngọc B phần D diện tích 17,5m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa số 80, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã V, tỉnh Vĩnh Long). Có tứ cận như sau:

- H: Giáp thửa số 80, có số đo điểm 0.
- H: Giáp phần A thuộc thửa số 151 và Phần B thuộc thửa 150, có số đo điểm 0.
- H: Giáp phần A thuộc thửa số 151, có số đo 17,2m.
- Hướng Tây: Giáp thửa số 150, có số đo 11,2m, 3,8m và 4,6m.

Theo sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 38/CNHCN ngày 18/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Ngọc B chịu là 4.855.298 đồng (*Bốn triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn hai trăm chín mươi tám đồng*) tiền chi phí tố tụng nhưng được trừ vào 8.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng nên ông Phạm Ngọc B đã nộp xong số tiền chi phí tố tụng. Ông Phạm Ngọc B được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn thừa là 3.144.702 đồng (*Ba triệu một trăm bốn mươi bốn nghìn bảy trăm linh hai đồng*) tại Tòa án nhân dân Khu vực 13 – Vĩnh Long.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm Ngọc B và ông Hà Văn K.

Án xử sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 Điều 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND Khu vực 13 – Vĩnh Long;
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Mộng Tiên