

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: **21 /2024/DS-ST**

Ngày: 04/4/2024

V/v: “*tranh chấp QSDĐ, đòi lại
tài sản và yêu cầu mở đường thoát
nước*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Tuyết

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Vân
2. Bà Phạm Thị Em

- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai Đình- Thư ký tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Phan Thanh Việt- Kiểm sát viên.

Trong ngày 04/4/2024, tại trụ sở tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 123/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản và yêu cầu mở đường thoát nước*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2024/QĐST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Thanh T**, sinh năm 1971;

Địa chỉ: **C, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre**

Người đại diện theo ủy quyền: bà **B Trần Thị Lệ H**, sinh năm 1964;

Địa chỉ: **330 B/11, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.**

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị H1**, sinh năm 1972;

Địa chỉ: **3, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.**

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

3.1: Bà **Trần Thị Lệ H**, sinh năm 1964;

Địa chỉ: **330 B/11, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.**

3.2: Ông **Phạm Ngọc T1**, sinh năm 1972;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.3: Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.4 Ông Lê Hoàng T2, sinh năm 1974;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.5: Ông Lê Hoàng D, sinh năm 1981;

Địa chỉ: 4, Hồ Văn L, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(Ông T, bà H1, bà H có mặt tại phiên tòa. Các đương sự T1, H2, T2, D có yêu cầu giải quyết vắng mặt.)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, Lê Thanh T trình bày:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/02/2023 ông Lê Thanh T yêu cầu công nhận giá trị bồi thường số tiền 145.718.000 đồng cho ông và buộc bà H1 chấm dứt ngăn cản ông T nhận tiền bồi thường số tiền trên đối với thửa đất 26-1, tờ bản đồ số 8, diện tích 135,3m² tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre; đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/4/2023 ông T yêu cầu tuyên 500m² đất thuộc thửa 26, tờ bản đồ số 8 là thuộc quyền sử dụng của ông T và yêu cầu bà H1 trả lại cho ông T số tiền 145.718.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, Ông T xác định ông tranh chấp với bà H1 phần đất theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất bao gồm các thửa 287 diện tích 31,8 m², thửa 287A diện tích 0,2 m²; thửa 288 B diện tích 141,3 m² và thửa 288A diện tích 10,4 m² và thửa G1 đã bị nhà nước giải tỏa đền bù thuộc 1 phần thửa 179 tờ bản đồ 02 do bà H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre; đồng thời ông T yêu cầu Tòa án công nhận ông được trọn quyền sử dụng đối với các thửa đất nêu trên; yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên bà H1 sang tên ông; yêu cầu bà H1 trả lại giá trị đền bù thửa G1 do nhà nước giải tỏa, do trung tâm phát triển quỹ đất đã chi trả cho bà H1 với số tiền là 145.718.000 đồng, do phần đất bị giải tỏa cũng là của ông. Trong trường hợp mà Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông thì ông yêu cầu Tòa án xem xét cho ông được tiếp tục đặt bọng thoát nước để thoát ra ngoài vì ngoài lối thoát nước này ông không có lối thoát nước nào khác. Vị trí ông yêu cầu bà H1 mở lối thoát nước là ở thửa 287A và 288A, đặt đường dẫn nước sâu dưới lòng đất.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà nội ông để lại cho con cháu sử dụng

vào mục đích làm lối thoát nước. Trước đây, bà nội của ông có 1 phần đất vườn, và có sử dụng phần đất rạch, bãi bồi phía trước phần đất vườn này để làm lối thoát nước và để trồng. Sau này bà nội lớn tuổi, bà nội có chia cho con cháu mỗi người một phần đất, ông cũng được cho 1 phần và kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng. Các con cháu được bà nội chia đất vẫn dùng phần đất rạch bãi bồi phía trước để thoát nước. Chú M của ông không sử dụng đất của bà nội cho mà bán cho ông Hồ Văn L1, rồi ông L1 bán lại đất cho ông L2. Khi biết ông L1 có ý định bán đất cho ông L2 nên ông T đã mua lại toàn bộ phần đất rạch này để làm thoát nước với giá 2 chỉ vàng, vì sợ bán cho ông L2 thì không có đường thoát nước; do đó ông L1 chỉ bán cho ông L2 phần đất liền, còn ông thì ông L1 bán phần đất rạch mặt nước này; đây cũng là phần đất mặt nước mà ông đang tranh chấp với bà H1.

Khi bà nội để lại đất cho chú M; chú M bán cho ông L1 như thế nào ông không biết, họ có đứng tên trong giấy chứng nhận phần đất ông đang tranh chấp hay không ông cũng không biết, khi ông mua đất từ ông L1 cũng là mua bằng lời nói, ông cũng không biết ông L1 có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này hay không., ông giao cho ông L1 2 chỉ vàng cũng không có biên nhận gì.

Thửa đất bà nội đã cho ông, ông đã đi kê khai và được cấp sổ vào năm 1991; còn thửa đất ông tranh chấp với bà H1 thì ông và một số người dân ở gần đó chỉ sử dụng làm lối thoát nước. Phần này trước đây là một cái rạch lớn, phía ngoài thì miệng rạch rất rộng thuyền nhỏ có thể ra vào, phía trong thì hẹp hơn chút, so với hiện trạng hiện nay phần đất rạch này bị thay đổi là phần đất mặt nước giáp phần rạch lớn bị hẹp lại do bà H1 mớ đất đắp đê lấn ra (thửa 288A và 288 B); một phần bị nhà nước giải tỏa làm đường giao thông và còn thửa 287A, 287 thì là đất liền trống không có cây trồng gì.

Toàn bộ phần đất ông tranh chấp với bà H1 là do bà nội ông rồi anh em chú bác của gia đình ông và sau là ông trực tiếp sử dụng để làm lối thoát nước. Đến nay ông đã sử dụng làm lối thoát nước trên 35 năm. Còn phía gia đình bà H1 thì sau này mới về đây mua đất, sinh sống, không dùng làm lối thoát nước mà thỉnh thoảng mớ đất phía ngoài gần rạch lớn để đắp đê. Ngoài ông thì còn có ông H2, ông T2, ông D cùng thoát nước ra phần đất tranh chấp này. Ông cũng như những hộ kia chỉ sử dụng vào mục đích duy nhất là đặt bọng nước dẫn nước vào ra thửa đất của ông, của những hộ dân kia vì họ cũng như ông đều làm vườn cần lối thoát nước cho cây trồng. Ông sử dụng đất để

làm lối thoát nước đã lâu nhưng ông không kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ông nghĩ ông chỉ dùng cho việc tiêu nước, với lại nguồn gốc đất cũng trong gia đình nên ông không kê khai.

Đất của bà **H1** đang sử dụng cũng có nguồn gốc từ đất bãi bồi của bà nội, do lớn tuổi bà nội ông không sử dụng được nên để cho cháu rể là ông **Hồ Văn L1** cải tạo đất, sau này ông **L1** bán lại cho bà **Hồ Thị B1** là em ông **L1**, rồi bà **B1** mới bán lại cho bà **H1**. Ông **L1** chỉ bán cho bà **B1** 1,1 công đất, không bán phần đất mặt nước này vì đã bán trước đó cho ông sử dụng.

Từ trước đến nay ông bà **H1** không xảy ra tranh chấp gì. Đến khi nhà nước giải tỏa đền bù đất ông mới biết phần đất mặt nước mà ông đang sử dụng làm lối thoát nước là do bà **H1** đứng tên. Vì bà **H1** đứng tên đất nên bên cơ quan đền bù họ giao tiền đền bù đất cho bà **H1**, đó đó ông mới đi khởi kiện bà **H1** tại Tòa. Phần đất liền mà bà nội cho ông thì không bị giải tỏa, ông được đền bù hơn 12 triệu đồng là do cơ quan nhà nước đền bù bọng nước đặt ngầm phía dưới phần đất tranh chấp, vài bụi tre và 1 cây vú sữa do ông trồng sát chân bờ đê ngày xưa, ngay mí thửa đất 287 hiện nay.

Kết quả đo đạc định giá của Tòa ông đồng ý, không có yêu cầu đo đạc định giá lại.

Chứng cứ khởi kiện của ông là căn cứ thực tế sử dụng, người làm chứng là hàng xóm xung quanh, khi bà **H1** bán đất cho ông **T1** thì có hỏi xin ông 1m đất và đoạn ghi âm phía bị đơn bà **Trần Thị H1** thừa nhận phần đất dưới sông là của ông **T**.

*Bị đơn bà **H1** trình bày:*

Phần đất tranh chấp gồm có các thửa như ông **T** trình bày;

Toàn bộ phần đất của bà (bao gồm cả đất ông **T** tranh chấp) trước đây là đất bãi bồi đất rạch nằm ở phía trước phần đất vườn của bà nội ông **T**. Bà nội ông **T** không sử dụng mới kêu con cháu cải tạo đất, nên ông **Hồ Văn L1** là cháu rể bà nội ông **T** mới cải tạo phần đất và bán lại cho em gái là bà **Hồ Thị B1**. Việc mua bán giữa ông **L1**, bà **B1** là bằng lời nói, không đo đạc nhưng độ chừng khoảng 1,5 công đất. Sau đó bà **B1** kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào khoảng năm 1991. Năm 2001 bà **B1** sang nhượng lại cho bà, theo hình thức úp sổ không đo đạc. Năm 2004, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này. Tại thời điểm mua bán, tuy 2 bên không đo đạc nhưng bà **B1** có chỉ rõ ranh đất, tứ cận cho bà biết. Theo

đó đất của bà giáp đất ông Nguyễn Văn H3 (vị trí đất ngay phần tranh chấp); giáp đất ông L2 bây giờ là đất anh Lê Hoàng T2, Lê Hoàng D và giáp đất ông Nguyễn Văn Bé S.

Toàn bộ phần đất ông T tranh chấp đều nằm trong sổ đất của bà B1, sau này nằm trong sổ đất của bà. Hằng năm bà vẫn móc đất đắp đê, ông H3 giáp ranh cũng vài năm móc một lần đắp đê còn phía đầu trong của phần đất tranh chấp thì ông T cũng móc đất đắp đê và sử dụng là lối thoát nước. Bà vẫn để ông T cũng như một số người dân thoát nước qua lối này, không cản trở ông T đắp đê. Khi bà nhận chuyển nhượng đất của bà B1 bà đã biết ông T và một số người dân khác thoát nước qua phần đất mặt nước này, bà cũng không có ý kiến gì vì bà cũng chưa có điều kiện cải tạo đất nên vẫn cho họ sử dụng thoát nước. Bà và ông T không có tranh chấp gì, mãi đến khi nhà nước giải tỏa làm đường giao thông liên quan đến đê bù đất, tài sản gắn liền với đất thì ông T mới thưa kiện bà. Do đất là của bà nên Trung tâm Phát triển quỹ đất đã trả cho bà số tiền đê bù đất là 145.718.000 đồng; còn bọng nước dưới sông, rạch là của ông T nên họ trả tiền bồi thường này cho ông T, bà không nhận số tiền bồi thường này. Bà có thỏa thuận bán một phần đất cho ông T1 nhưng không phải vị trí đất tranh chấp; không có việc bà xin đất của ông T như ông T trình bày. Về nội dung ghi âm mà ông T cung cấp bà thừa nhận giọng nói trong file ghi âm là của bà. Thời điểm diễn ra cuộc hội thoại này là do bà đang ở chùa G, ông T3 áp gọi cho bà để hỏi về tiền bồi thường vì lúc đó áp đang tiến hành chi trả bồi thường ; bà có nói câu “dưới sông của ông T, nguyên cái đường em đâu dính lúu gì đâu” , tức là bà đã nhận xong phần tiền bồi thường phần đất liền của bà là phần ký hiệu G2 (đất giao thông) trên họa đồ; không có dính lúu gì đến đất ông T, còn dưới sông của ông T là tài sản ở dưới sông gồm bọng thoát nước, vài bụi tre gần chân bờ đê của ông T, bà không có nhận phần tiền bồi thường này. Lúc đó bà và ông T vẫn đang tranh chấp phần đất mặt nước, cơ quan chi trả bồi thường chưa chi trả tiền cho bà mà mãi vài tháng sau mới gọi bà lên nhận tiền bồi thường phần đất này. Toàn bộ phần đất của bà có 2 phần bị giải tỏa là phần đất liền kí hiệu G2 và phần có chứa đất mặt nước hiện kí hiệu là G1 trên họa đồ. Bà không có nói nguyên đất cái rạch, đất cái sông là của ông T.

Bà không đồng ý với yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ phần đất tranh chấp trên cho ông T, không đồng ý trả lại số tiền 145.718.000 đồng tiền bồi thường mà bà đã nhận. Do phần đất này từ trước đến nay ông T đã sử dụng làm lối thoát nước, ông T cũng không có lối thoát nước khác nên bà đồng ý cho ông T được đặt bọng, đường dẫn

nước ngầm dưới lòng các thửa đất của bà tại vị trí các thửa 287 A và 288A theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất; không yêu cầu ông T đền bù giá trị đất; bà H1 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Kết quả đo đạc định giá của Tòa bà đồng ý, không có yêu cầu đo đạc định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H trình bày:

Bà thống nhất ý kiến của ông T, không bổ sung gì thêm.

Kết quả đo đạc định giá của Tòa bà đồng ý, không có yêu cầu đo đạc định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Ngọc T1 trình bày:

Ông và bà H1 có thỏa thuận bằng giấy tay về việc chuyển nhượng một phần đất của bà H1. Theo họa đồ hiện trạng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thì ông xác định phần ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà H1 là ngay vị trí đường nông thôn G2, thửa 290 và một phần thửa 289 của bà H1; không phải là phần đường nông thôn G1 và thửa đất ông T và bà H1 đang tranh chấp. Do đó ông không có liên quan gì đến việc tranh chấp của ông T và bà H1; ông yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông. Đối với việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà H1 với ông thì ông và bà H1 tự thương lượng giải quyết, không có yêu cầu gì đối với bà H1 trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất 285 tờ bản đồ 08 tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Gia đình ông từ trước đến nay vẫn thoát nước chung với phần thoát nước của gia đình ông T, tức thoát nước qua phần đất mà ông T đang tranh chấp với bà H1. Hiện ông thoát nước ra ngoài rạch bằng đường nước đặt bọng ngầm dưới đường giao thông G1, cửa miệng bọng nằm ngầm dưới lòng thửa đất 288 mà ông T và bà H1 đang tranh chấp. Do 2 bên đang tranh chấp, ông không biết đất của ai, không ai cản trở việc ông thoát nước nên ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì với ông T, bà H1 trong vụ án này, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hoàng T2 trình bày:

Ông mua đất từ chủ đất cũ tên L2, ông L2 thoát nước chung với bọng nước của ông T. Khi ông mua lại đất của ông L2 thì ông làm bọng thoát nước riêng, nhưng cũng thoát nước ra phần đất mà ông T và bà H1 đang tranh chấp. Hiện Ông đặt đường dẫn

nước, bọng nước ngầm dưới lòng đất từ thửa đất của ông, ra đến đoạn đường nông thôn G1, cửa bọng nước ngay tại thửa 288 mà ông T và bà H1 đang tranh chấp. Do ông T và bà H1 đang tranh chấp đất, ông không biết đất của ai, không ai cản trở việc ông thoát nước nên ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì với ông T, bà H1 trong vụ án này, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hoàng D trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất 211, tờ bản đồ 08 tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, do nhận chuyển nhượng đất từ ông Lê Văn D1 anh em chú bác với ông T. Ông thoát nước ra rạch qua bọng nước được đặt ngầm ở phần đất mà ông T và bà H1 đang tranh chấp do chủ cũ trước đây. Hiện đường nước này có bọng đặt ngầm dưới phần lòng đường giao thông G1, cửa miệng bọng tại thửa 288 mà ông T, bà H1 tranh chấp. Do ông T và bà H1 đang tranh chấp đất, ông không biết đất của ai, không ai cản trở việc ông thoát nước nên ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì với ông T, bà H1 trong vụ án này, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông. Trường hợp Tòa án cần gửi văn bản tố tụng gì cho ông thì gửi về đại chỉ nhà anh của ông là ông Lê Hoàng T2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng và quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự, thủ tục về tố tụng, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, đảm bảo việc xét xử vô tư, khách quan.

Những người tham gia tố tụng: Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh T về việc yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp và yêu cầu bà H1 hoàn trả lại số tiền bồi thường 145.718.000 đồng khi thu hồi phần thửa đất G1 tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Ghi nhận bà Trần Thị H1 đồng ý cho ông Lê Thanh T thoát nước qua thửa 287A và 288A do bà H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến phát biểu Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ông T tranh chấp các thửa 287 diện tích 31,8 m², thửa 287A diện tích 0,2 m²; thửa 288 B diện tích 141,3 m² và thửa 288A diện tích 10,4 m² và giá trị tiền đền bù thửa G1 đã bị nhà nước giải tỏa đền bù thuộc 1 phần thửa 179 tờ bản đồ 02 (thửa cũ) do bà H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre; đồng thời yêu cầu mở đường thoát nước cho ông tại các thửa 278A, 288A trong trường hợp Tòa án không công nhận các thửa đất nêu trên là của ông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre theo quy định tại khoản 3, điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Các đương sự T1, H2, T2, D có yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt nên căn cứ vào điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất, quy trình cấp quyền sử dụng đất: Theo lời trình bày của nguyên đơn cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà nội ông để lại cho các con, cháu sử dụng làm đường thoát nước trong đó có ông, ông Hồ Văn L1 và sau này là ông mua luôn phần của ông Hồ Văn L1, tuy nhiên ông không có giấy tờ gì chứng minh về nguồn gốc đất, không đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng đất; không có giấy tờ gì về việc nhận chuyển nhượng đối với phần đất tranh chấp trong khi phần đất khác của ông tại thửa 174, tờ bản đồ 02 đã ông kê khai, làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/6/1991 theo quyết định số 444 ngày 07/6/1991 của Ủy ban nhân dân huyện C.

Bà H1 cho rằng nguồn gốc thửa đất tranh chấp là đất bãi bồi, ông L1 cải tạo rồi sau này bán thành quả lao động cho bà Hồ Thị B1. Bà B1 kê khai đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, rồi bà B1 sang nhượng lại toàn bộ đất cho bà, vì vậy phần đất tranh chấp là của bà.

Quá trình xác minh của Tòa án thể hiện phần đất tranh chấp trước đây là đất bãi bồi, đất mặt nước được bà Hồ Thị B1 kê khai đăng ký tại sổ mục kê đất đai cũ năm 1990 đến năm 1993 bà Hồ Thị B1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ 02, diện tích 1575,0 m² tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre vào ngày 25/9/1993 theo quyết định số 514, ngày 06/9/1993. Năm 2004, bà H1 nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất từ bà B1 và

được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà **Trần Thị H1** đối với thửa đất nêu trên vào ngày 09/4/20204.

Theo văn bản cung cấp thông tin của **Ủy ban nhân dân huyện C**, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thì thửa đất 179, tờ bản đồ 02 nêu trên là cấp cho cá nhân bà **Trần Thị H1**. Từ khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/4/2024 đến nay thì thửa đất 179 nêu trên chưa có biến động. Tuy nhiên, thửa đất số 179, tờ bản đồ 02 nêu trên theo bản đồ địa chính năm 2007 đo đạc chính quy từng là thửa 26 và 28 tờ bản đồ 08 tọa lạc tại **xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre**. Thửa đất số 26 tờ bản đồ 08 có một phần diện tích đất bị giải tỏa thuộc Dự án cơ sở hạ tầng phục vụ du lịch các xã ven **sông T** (giai đoạn 2), hiện đã tách ra thành thửa đất 287 và thửa 288 tờ bản đồ 08. Đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ 08 đã tách thành thửa đất số 289 và 290 tờ bản đồ 08 tọa lạc tại **xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre**.

Do đó, lời trình bày của bà **H1** về nguồn gốc phần đất tranh chấp là có cơ sở, phù hợp với quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án.

[2.3] Về quá trình sử dụng đất:

Ông **T** cho rằng phần đất tranh chấp là do bà nội ông sử dụng làm đường thoát nước, các con cháu khác của bà nội cũng sử dụng làm đường thoát nước; sau này là ông và các hộ dân khác (hộ ông **H2**, hộ ông **T2**, hộ ông **D**) sử dụng làm lối thoát nước đến nay đã hơn 30 năm. Ngoài việc sử dụng làm lối thoát nước, ông và các hộ dân khác không sử dụng vào bất kỳ mục đích gì khác; ngoài ra hàng năm thì ông có móc đất, tại phần đất mặt nước đang tranh chấp để đắp đê ở phía trong gần giáp với thửa đất của ông, mục đích để ngăn nước tràn vào; Còn bà **H1** không trực tiếp sử dụng để thoát nước, chỉ móc đất đắp đê ở đầu ngoài gần rạch.

Bà **H1** cho rằng khi nhận chuyển nhượng thửa đất này, bà đã biết toàn bộ phần đất mặt nước ông **T** tranh chấp là của bà, biết ông **T** và một số hộ dân khác thoát nước qua phần đất mặt nước này nhưng do phần đất mặt nước này quá lớn, bà không có tiền cải tạo đất, cũng không thoát nước ra phần đất mặt nước này, nên bà vẫn để ông **T** và các hộ dân khác thoát nước. Hằng năm bà chỉ móc đất đắp đê để ngăn nước tràn vào phần đất phía trong của bà. Ngoài bà và ông **T** thì thỉnh thoảng ông **H3** là chủ đất liền kề với bà cũng móc đất ở phần đất mặt nước này để đắp đê. Mặc dù là đất của bà nhưng bà vẫn để cho ông **T**, ông **H3** móc đất đắp đê vì phần đất mặt nước của bà giáp với rạch lớn nếu không đắp đê thì rất dễ bị sạt lở, nước tràn vào nhà cửa, cây trồng.

Như vậy, ngoài việc thoát nước ra phần đất mặt nước đang tranh chấp thì ông T không có sử dụng vào bất kỳ mục đích gì khác, không có công sức cải tạo, quản lý gì đối với phần đất mặt nước tranh chấp này.

[2.4] Về nội dung file ghi âm mà ông T cung cấp:

Ông T cho rằng nguồn gốc nội dung ghi âm là do cuộc trò chuyện giữa trưởng ấp T với bà H1 liên quan đến việc chi trả tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất vào ngày 30/11/2022. Tại cuộc hội thoại này, bà H1 thừa nhận phần đất này của ông T.

Bà H1 thừa nhận về giọng nói trong file ghi âm do ông T cung cấp là của bà, là cuộc trò chuyện qua điện thoại giữa bà và trưởng ấp T liên quan đến việc chi trả tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất. Trong cuộc trò chuyện này bà có nói câu “em nhận trên bờ chứ em đâu có nhận dưới sông dưới rạch” “dưới sông của ông T, nguyên cái đường em đâu dính líu gì đâu”, tức là theo ý của bà là bà đã nhận xong phần tiền bồi thường phần đất liền của bà phần ký hiệu G2 (đất giao thông) trên họa đồ; không có dính líu gì đến đất ông T; ““còn dưới sông của ông T”, “dạ, em đâu có nhận cái đó” tức là tài sản ở dưới sông (phần đất mặt nước đang tranh chấp) gồm bọng thoát nước, vài bụi tre gần chân bờ đê là của ông T, bà không có nhận phần tiền bồi thường này. Lúc đó bà và ông T vẫn đang tranh chấp phần đất mặt nước, cơ quan chi trả bồi thường chưa chi trả tiền cho bà mà mãi vài tháng sau mới gọi bà lên nhận tiền bồi thường phần đất này. Bà không có nói nguyên đất cái rạch, đất cái sông là của ông T.

Xét file ghi âm ông T cung cấp, Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà H1 đã thừa nhận giọng nói trong file ghi âm là của bà nên chứng cứ này của ông T được Hội đồng xét xử xem xét. Tuy nhiên về nội dung trong file ghi âm, không có đoạn hội thoại nào thể hiện phần đất mặt nước là của ông T; Ngoài ra phần giải thích về các câu nói như, “em nhận trên bờ chứ em đâu có nhận dưới sông, dưới rạch”; “dưới sông của ông T, nguyên cái đường em đâu dính líu gì đâu”; “còn dưới sông của ông T”, “dạ, em đâu có nhận cái đó” của bà H1 là phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, sự thừa nhận của ông T tại phiên tòa. Bởi lẽ nội dung cuộc ghi âm diễn ra vào ngày 30/11/2022, ông T thừa nhận đến thời điểm này thì bà H1 thì đã nhận tiền xong phần đất liền bị giải tỏa G2 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất. Bản thân ông T cũng thừa nhận do 2 bên không thỏa thuận được, nên xã có đề nghị 2 bên bàn giao đất trước và nếu tranh chấp đất thì làm thủ tục tranh chấp sau vào ngày 26/12/2022 và đồng thời Trung tâm phát triển quỹ đất cũng có làm việc với ông T bà H1 cho 2 bên thời gian 01 tháng để thương lượng,

sau đó tiến hành chi trả tiền bồi thường đất, tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp cho hộ bà **H1** sau ngày 27/01/2023.

Từ những phân tích như đã nêu ở trên có đủ căn cứ để xác định yêu cầu khởi kiện của ông **T** về việc yêu cầu Tòa án công nhận thửa 287 diện tích 31,8 m², thửa 287A diện tích 0,2 m²; thửa 288 B diện tích 141,3 m² và thửa 288A diện tích 10,4 m² và yêu cầu bà **H1** hoàn trả tiền đã nhận đền bù đối với thửa thuộc 1 phần thửa 179 tờ bản đồ 02 (thửa cũ) tọa lạc tại **xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre** là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] *Về công sức quản lý, cải tạo đất*: Do ông **T** chỉ thoát nước qua phần đất mặt nước đang tranh chấp, không có sử dụng vào bất kỳ mục đích gì khác, nên không có công sức cải tạo, quản lý gì đối với phần đất mặt nước tranh chấp này nên không được Hội đồng xét xử xem xét.

[2.6] *Xét yêu cầu khởi kiện về việc mở đường thoát nước của ông T*

Ông **T** yêu cầu bà **H1** cho ông được đặt bọng, đường ống thoát nước ngầm dưới lòng đất tại thửa 287A và 288A tờ bản đồ 08 (thửa cũ 179, tờ bản đồ 02) của bà **H1** vì ngoài lối thoát nước này ông không có lối thoát nước nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà **H1** đồng ý cho ông **T** được đặt bọng thoát nước, đường ống thoát nước ngầm tại vị trí thửa 287A và 288A của bà. Về chiều rộng, chiều ngang của đường thoát nước ngầm được thể hiện tại thửa 287A và 288A của họa đồ hiện trạng sử dụng đất nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Bà **H1** không yêu cầu ông **T** đền bù giá trị đất, không có yêu cầu gì với các ông **H2, T2, D** nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Về chi phí tố tụng trong vụ án: Chi phí thu thập chứng cứ trong vụ án tổng cộng là 12.722.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn có nghĩa vụ chịu chi phí này (đã quyết toán xong).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và 7.285.900 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Bà **H1** có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[5] Xét quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 147, 157, 165, 228, 266, 271, 273, Bộ luật Tố tụng dân sự;
Áp dụng các Điều 158, 160, Điều 166 Bộ luật dân sự 2015

Căn cứ Điều 50, 105 Luật đất đai năm 2003; Điều 100, 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lê Thanh T** đối với bà **Trần Thị H1** về việc yêu cầu Tòa án công nhận ông được trọn quyền sử dụng đối với các thửa đất 287 diện tích 31,8 m², thửa 287A diện tích 0,2 m²; thửa 288 B diện tích 141,3 m² và thửa 288A diện tích 10,4 m² thuộc một phần thửa 287, 288 tờ bản đồ 8 (thửa cũ là thửa 179 tờ bản đồ 02) tọa lạc tại **xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre** do bà **H1** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Không chấp nhận yêu cầu của ông **T** về việc buộc bà **H1** hoàn trả lại giá trị đền bù thửa G1 do bị giải tỏa đã được trung tâm phát triển quỹ đất đã chi trả cho bà **H1** với số tiền là 145.718.000 đồng (*một trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm mười tám ngàn đồng*).

[2] Bà **Trần Thị H1** được trọn quyền sử dụng đối với các thửa đất 287 diện tích 31,8 m², thửa 287A diện tích 0,2 m²; thửa 288 B diện tích 141,3 m² và thửa 288A diện tích 10,4 m² thuộc một phần thửa 287, 288 tờ bản đồ 8 (thửa cũ là thửa 179 tờ bản đồ 02) tọa lạc tại **xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre** và số tiền do Trung tâm phát triển quỹ đất đã chi trả bồi thường cho bà là 145.718.000 đồng (*một trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm mười tám ngàn đồng*) liên quan đến thửa G1 đã bị giải tỏa.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

[3] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Thanh T** đối với bà **Trần Thị H1** về việc ông **Lê Thanh T** được quyền đặt bọng, đường ống dẫn nước ngầm dưới lòng đất tại thửa 287A và 288A tờ bản đồ 08 (thửa cũ 179, tờ bản đồ 02) tọa lạc tại **xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre** do bà **H1** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (***có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo***).

Khi sử dụng đường nước ông **T** có trách nhiệm dọn dẹp cây, cỏ rác (nếu có) trong bọng nước, đường nước để nước được lưu thông, cấp thoát nước bình thường, không được làm ảnh hưởng đến quá trình quản lý, sử dụng đất của bà **H1**. Bà **H1** được quyền

canh tác, sử dụng phần đất bề mặt nhưng không được làm ảnh hưởng đến đường ống ngầm bên dưới và có nghĩa vụ tạo điều kiện cho ông **T** tu sửa đường ống ngầm nếu xảy ra sự cố hư hỏng đường ống dẫn nước.

Ghi nhận bà **Trần Thị H1** không có yêu cầu ông **Lê Thanh T** bồi thường giá trị quyền sử dụng đường nước nêu trên; đồng thời không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

[4] Chi phí thu thập chứng cứ: Nguyên đơn có nghĩa vụ chịu chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng là 12.772.000 đồng (mười hai triệu bảy trăm bảy mươi hai ngàn đồng (đã quyết toán xong).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **T** có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và 7.285.900 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tổng cộng ông **T** phải nộp số tiền án phí là 7.585.900 đồng nhưng được khấu trừ vào biên lai thu tạm ứng án phí số 0003782 và 0003780 ngày 11/5/2023 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Ông **T** còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 3.643.900 đồng (ba triệu sáu trăm bốn mươi ba ngàn chín trăm đồng)

Bà **H1** có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) 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, 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, 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”.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

-TAND tỉnh Bến Tre;

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

-VKSND huyện Châu Thành;

-Chi cục THADS huyện Châu Thành;

-Các đương sự;

-Lưu hồ sơ vụ án.

Hoàng Thị Tuyế