

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Y,
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 01/2025/DS-ST

Ngày: 02-01-2025

“V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Y, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đinh Ngọc Đình.

2. Ông Đặng Văn Bé.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Y, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Thu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 12 năm 2024 và ngày 02 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Long An đã mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 268/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2024, thụ lý bổ sung ngày 21 tháng 10 năm 2024 và ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 269/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Châu Thị A, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số 46/2 ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trịnh Thị Ô, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số 238/5 ấp 5, xã Z, huyện Y, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Châu Văn B, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số 131/2 ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 131/2 ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Diễm D – Chủ tịch.

3.3. Ông Châu Ngọc E, sinh năm 1978.

3.4. Bà Ngô Thị Mỹ F, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Số 131/2 ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị Hồng G, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 371/8 ấp Thanh Tân, xã Thanh Phú Long, huyện Y, tỉnh Long An.

4.2. Ông Châu Văn H, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 115/2 ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

4.3. Ông Châu Văn K, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Số 120/2 ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

4.4. Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Số 36/2 ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

4.5. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 173/2 ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

4.6. Ông Châu Tấn O, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 100/2 ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

(Bà Ô, ông B, bà C, ông E, bà F, bà G, ông H có mặt tại phiên tòa; ông M, ông K, ông N, ông O và đại diện Ủy ban nhân dân huyện Y vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/7/2024 của nguyên đơn Châu Thị Diệp, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trịnh Thị Ô đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Bà Châu Thị A có thửa đất số 1210, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.163m², loại đất LUC, tọa lạc tại xã X, huyện Y, tỉnh Long An, đã được Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/9/1996. Đến năm 2012, bà A thực hiện việc cấp đổi thửa đất số 1210, tờ bản đồ số 07 thành 2 thửa là: thửa 275, tờ bản đồ số 19, diện tích 2357,9m², loại đất LUC (hiện bà A đang đứng tên chủ quyền) và thửa 273, tờ bản đồ số 19, diện tích 3.162m², loại đất LUC (hiện cho con ruột tên Dương Nhật Phương vào năm 2017, đứng tên quản lý sử dụng).

Trước đây, bà A có cho anh ruột là Châu Văn B canh tác thửa 275, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.357,9m² để thu hoa lợi nuôi con ông B. Bà A canh tác thửa 273, tờ bản đồ số 19, diện tích 3.162m². Năm 2017, bà A đã cho con ruột thửa 273, cùng thời điểm đó bà A yêu cầu ông B trả lại thửa 275 để sản xuất, vì ông B đang trồng thanh long trên phần đất đó. Ông B thỏa thuận cho ông B sử dụng đến đầu năm 2024, ông B san mặt bằng trả đất lại cho bà A. Ngày 04/04/2024, anh em họ gia đình động viên ông B trả lại đất cho bà A, ông B đồng ý (có biên bản ông B ký tên), nhưng đến nay không thực hiện.

Nay, bà A yêu cầu ông Châu Văn B giao trả cho bà A thửa đất số 275, tờ bản đồ số 19, có diện tích 2.357,9m², tọa lạc tại ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An. Đồng thời, ông Châu Văn B, tháo dỡ toàn bộ cây cột trồng thanh long trả lại đất cho bà A như hiện trạng ban đầu.

Bà A thống nhất với Mảnh trích đo địa chính và Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín. Bà A không đồng ý với yêu cầu của ông B về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Tại đơn yêu cầu đề ngày 07/10/2024, tờ tường trình đề ngày 27/7/2024, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Châu Văn B trình bày:*

Thửa đất số 275, tờ bản đồ số 19, có diện tích 2.357,9m² tọa lạc tại ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An có nguồn gốc từ bà Châu Thị Lục (cô ruột của ông). Trước đây bà Lục cho Châu Thị Diệp phân đất thuộc thửa đất số 273, tờ bản đồ số 19, có diện tích 3.000m², tọa lạc tại ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An, còn thửa 275 này cho ông. Khi kê khai cấp giấy chứng nhận lần đầu thì bà Lục có ý kiến là để cho bà A đứng tên. Vào năm 2012, ông yêu cầu bà A giao Giấy đỏ để tách quyền sử dụng thửa đất 275 cho ông nhưng bà A không đồng ý.

Ông có tham gia hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã X, huyện Y và ký tên vào Biên bản hòa giải ngày 28/6/2024. Đồng thời, ông cũng ký vào Biên bản V/v giải quyết việc gia đình ngày 04/04/2024. Tuy nhiên, ông không đồng ý trả đất và tháo dỡ theo yêu cầu của bà Châu Thị A.

Ông yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Châu Thị A đứng tên đối với thửa đất số 275, tờ bản đồ số 19, có diện tích 2.357,9m² tọa lạc tại ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An để ông kê khai đăng ký theo quy định.

Ông B thống nhất với Mảnh trích đo địa chính và giá trị 354 triệu thanh long của Hội đồng định giá huyện Y là 1.800.000 đồng/trụ, ông không đồng ý với Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín và không yêu cầu định giá lại.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, ông yêu cầu nguyên đơn thanh toán giá trị 354 triệu thanh long theo giá của Hội đồng định giá huyện Y là 1.800.000 đồng/trụ và 300.000 đồng/trụ 03 trụ thanh long mới trồng.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị C trình bày:* Bà thống nhất với ông B.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/12/2024, cũng như tại phiên tòa, ông Châu Ngọc E và bà Ngô Thị Mỹ F thống nhất trình bày:* Số lượng 357 trụ thanh long trên đất là thuộc quyền sở hữu của ông Châu Văn B và bà Nguyễn Thị C, vì ông B, bà C là người bỏ vốn ra; còn ông và vợ là Ngô Thị Mỹ Lài là người bỏ công trồng dùm. Ông, bà không yêu cầu gì trong vụ án này. Bên cạnh đó, ông, bà cũng không yêu cầu định giá lại, chỉ đồng ý với giá 1.800.000 đồng/trụ thanh long.

- *Tại các đơn xác nhận cùng ngày 09/12/2024, những người làm chứng bà Nguyễn Thị Hồng G, ông Châu Văn H, ông Châu Văn K, ông Huỳnh Văn M, ông*

Nguyễn Văn N và ông Châu Tấn O thống nhất trình bày: Ông Châu Văn B là người trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định thửa đất số 275, tờ bản đồ số 19, có diện tích 2.357,9m² tọa lạc tại ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An từ năm 1976 cho đến nay.

Tại phiên tòa, các bên tranh luận:

- Bà Trịnh Thị Ô đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận: Tại phiên tòa ông B đã đồng ý trả lại đất. Vào năm 1996 bà A đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở bà Châu Thị Lục cho và chỉ 01 thửa đất số 1210 tại thời điểm cấp giấy năm 1996. Đến năm 2012, bà A thực hiện đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nhà ông Diệp và tách thành 02 thửa đất 273 và 275; ông B biết rõ việc bà A đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì chính ông B là người hỗ trợ bà A thực hiện thủ tục cấp đổi. Tại thời điểm năm 1996 và năm 2012 ông B không đưa ra ý kiến đòi đất nên việc ông B cho rằng bà A mượn đất của ông B là không có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu trả đất của nguyên đơn và cho ông B sử dụng thanh long thêm 24 tháng kể từ ngày 18/12/2024 sau đó tự tháo dỡ trả đất cho bà A.

- Ông Châu Văn B tranh luận: Nhân chứng của ông bị kẹt công chuyện nên nay đi không đủ, nguyên đơn không có nhân chứng nào nên lời trình bày là không đúng. Ông là người cho em của ông (bà A) mượn đất để đứng tên vay vốn ngân hàng làm ăn để nuôi con nhưng khi cho mượn không có giấy tờ gì vì là anh em ruột trong gia đình.

Vào năm 2012, bà A thực hiện đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông có yêu cầu bà A trả lại đất nhưng bà A không trả kéo dài cho đến nay. Yêu cầu bà A trả lại đất cho ông đứng tên. Trường hợp buộc ông trả đất thì yêu cầu bà A trả lại giá trị thanh long theo giá Hội đồng định giá của huyện đã định.

- Bà Nguyễn Thị C tranh luận: Bà Châu Thị Lục cho đất ông B chứ không phải cho bà A; ông B là người cho bà A đất đứng tên đến nay không trả.

- Ông Châu Ngọc E và bà Ngô Thị Mỹ F không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Y phát biểu quan điểm:

Các đương sự thống nhất nguồn gốc thửa đất số 275, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.357,9m² là của bà Châu Thị Lục (cô ruột của ông B và bà A) để lại.

Tại Công văn số 3006 ngày 30/10/2024 của UBND huyện Y có ý kiến: Năm 1996 bà Châu Thị A được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã X xét đủ điều kiện và đề nghị UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất, trong đó có thửa đất số 1210, tờ bản đồ số 7 diện tích 5.488m² mục đích sử dụng đất lúa do UBND huyện Y cấp ngày 18/9/1996. Thực hiện dự án đo đạc nâng tỷ lệ bản đồ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất số 1210 tờ bản đồ số 7 được cấp đổi giấy thành thửa đất số 75, tờ bản đồ số 19, diện tích 2357,9m² và thửa đất số 273, tờ bản đồ số 19, diện tích 3162,1m² cho bà Châu Thị A do UBND huyện Y cấp ngày 24/07/2013. Đối với việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 275 do UBND huyện Y cấp ngày

24/07/2013 cho bà Châu Thị A thực hiện đúng theo trình tự quy định của pháp luật về đất đai.

Bà Châu Thị A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/9/1996 (thửa cũ là thửa số 1210, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.163m² loại đất LUC). Đến năm 2012, bà A thực hiện việc cấp đổi thửa đất số 1210, tờ bản đồ số 07 thành 02 thửa là: thửa 275, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.357,9m² loại đất LUC (hiện bà A đang đứng tên chủ quyền) và thửa 273, tờ bản đồ số 19, diện tích 3.162m², loại đất LUC (bà A cho con ruột tên Dương Nhật Phương vào năm 2017 và ông Dương đã đứng tên quản lý sử dụng). Bà A cho rằng bà cho ông B sử dụng canh tác thửa 275 để thu hoa lợi và có điều kiện nuôi con. Tuy nhiên, ông B cho rằng thửa 275 là của bà Lục cho ông B nhưng khi kê khai cấp Giấy chứng nhận lần đầu thì bà Lục có ý kiến để cho bà A đứng tên; ông B không có chứng cứ chứng minh thể hiện việc bà Lục cho ông B thửa đất này.

Tại phiên tòa, những người làm chứng cho ông B chỉ biết việc ông B là người quản lý, sử dụng thửa đất số 275 từ năm 1976 đến nay nhưng không biết sự việc bà Lục có cho ông B thửa đất số 275 hay không.

Tại phiên tòa, ông B thừa nhận ông có ký vào biên bản thỏa thuận ngày 04/4/2024 đồng ý trả đất cho bà A, tuy nhiên ông xác định việc ông ký giấy đồng ý trả đất là để thử lòng bà A là không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông B.

Tại biên bản xác minh ngày 20/12/2024, UBND xã X xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà A vào năm 1996 là đúng trình tự thủ tục.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định thửa đất số 275, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.357,9m² loại đất LUC là của bà Châu Thị Lục cho bà Châu Thị A, không phải cho ông B. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A về việc yêu cầu ông B trả lại thửa đất số 275, tờ bản đồ số 19 và không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông B về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 275 đã cấp cho bà A.

Trên thửa đất số 275, ông B có trồng 357 cây thanh long ruột đỏ (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/8/2024). Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu ông B di dời các cây trồng trên đất để trả lại hiện trạng ban đầu. Việc bà A cho ông B sử dụng thửa đất số 275 là hoàn toàn tự nguyện nhưng không thỏa thuận cụ thể thời gian trả lại đất nên ông B đã trồng cây thanh long trên thửa đất này. Hiện nay các cây trồng vẫn còn giá trị sử dụng việc di dời sẽ làm giảm năng suất của cây trồng nên bà A phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị cây trồng trên đất.

Tại biên bản định giá ngày 22/8/2024 của Hội đồng định giá trong tổ tụng huyện Y định giá 357 trụ thanh long ruột đỏ có giá trị 1.800.000 đồng/trụ, tổng cộng là 642.600.000 đồng. Tuy nhiên, căn cứ vào chứng thư thẩm định ngày 18/10/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín thì 357 trụ thanh long ruột đỏ trồng trên thửa đất số 275 có giá trị định giá là 115.650.000 đồng. Ông B không đồng ý với chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín nhưng ông không yêu cầu định giá lại. Tại phiên tòa, ông B xác định cây thanh

long trồng cách đây khoảng 07 năm và căn cứ vào chứng thư thẩm định thì tỷ lệ giá trị còn lại của cây thanh long khoảng 65% nên cần căn cứ vào chứng thư thẩm định ngày 18/10/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín để xác định giá trị cây thanh long. Vì vậy, buộc bà A trả lại cho ông B số tiền số tiền 115.650.000 đồng.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự, Điều 100 Luật đất đai, đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Châu Văn B có trách nhiệm trả lại cho bà Châu Thị A thửa đất số 275, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.357,9m² tọa lạc ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y tỉnh Long An. Buộc bà A thanh toán lại cho ông B số tiền 115.650.000 đồng.

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông Châu Văn B về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 275 đã cấp cho bà A.

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án gồm: Đơn khởi kiện, đơn yêu cầu, đơn xác nhận, giấy uỷ quyền, bản tự khai, tờ tường trình, căn cước công dân, đơn yêu cầu không hòa giải, đối thoại, phiếu đề nghị xác minh tình trạng cư trú của đương sự, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, mảnh trích đo, chứng thư thẩm định giá, biên bản thẩm định tại chỗ, biên bản định giá, đơn xin miễn án phí, biên bản hòa giải tranh chấp đất đai, biên bản về việc giải quyết việc gia đình, công văn số 3006/UBND-NC, biên bản lấy lời khai, biên bản xác minh, biên bản hòa giải, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Bà Châu Thị A khởi kiện với yêu cầu ông Châu Văn B trả lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 275, tờ bản đồ số 19, có diện tích 2.357,9m² tọa lạc tại ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An. Ông Châu Văn B phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Châu Thị A. Căn cứ Điều 5, khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Long An có thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.2] Đại diện Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Long An đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và những người làm chứng đã được triệu tập nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện Y và một số người làm chứng.

[2.3] Các bên tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất nên áp dụng Điều 155 Bộ luật Dân sự năm 2015 không tính thời hiệu khởi kiện.

[2.4] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn, ông B, bà C, ông E, bà F thống nhất với mảnh trích đo và thể hiện quan điểm là không yêu cầu định giá lại tài

sản, mặc dù các bên đương sự không thống nhất cùng một đơn giá thanh long để giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không tiến hành định giá lại thanh long trên phần đất tranh chấp và sẽ đánh giá, xem xét phần bên dưới.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận rằng, phần đất thuộc thửa đất số 275, tờ bản đồ số 19, có diện tích 2.357,9m² tọa lạc tại ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An có nguồn gốc của bà Châu Thị Lục để lại; bà Lục là cô ruột của ông B và bà A. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 do các đương sự đã thừa nhận.

[3.2] Tại Công văn số 3006/UBND-NC ngày 30/10/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Y có nội dung "*Năm 1996 bà Châu Thị A, sinh năm 1958, địa chỉ: xã X, huyện Y, tỉnh Long An được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã X xét đủ điều kiện và đề nghị UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất, trong đó có thửa đất số 1210, tờ bản đồ số 7 diện tích 5.488m² mục đích sử dụng đất lúa do UBND huyện Y cấp ngày 18/9/1996. Thực hiện dự án đo đạc nâng tỷ lệ bản đồ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất số 1210, tờ bản đồ số 7 được cấp đổi thành thửa đất số 275, tờ bản đồ số 19 diện tích 2357,9m² số phát hành BP 081994 số vào sổ cấp giấy CN: CH 00930 và thửa đất số 273, tờ bản đồ số 19, diện tích 3.162,1m² cho bà Châu Thị A do UBND huyện Y cấp ngày 24/07/2013. Đối với việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP 081994 số vào sổ cấp giấy CN: CH 00930 thửa đất số 275, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.357,9m² do UBND huyện Y cấp ngày 24/07/2013 cho bà Châu Thị A thực hiện đúng theo trình tự quy định của pháp luật về đất đai*".

Tại phiên tòa, ông Châu Văn B cho rằng phần đất thuộc thửa 275 nêu trên được bà Lục cho khi bà Lục còn sống nhưng không xuất trình được tài liệu chứng minh có việc bà Lục cho đất ông B. Trong khi thửa đất số 273, 275 nêu trên là cùng một thửa 210 trước đây nhưng khi tách ra thì ông B thừa nhận tại phiên tòa đã giao thửa 273 lại cho bà A.

[3.3] Tại phiên tòa, ông B thừa nhận có ký tên vào Biên bản V/v giải quyết việc gia đình ngày 04/4/2024 với nội dung đồng ý trả thửa đất 275 lại cho bà A. Tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 28/6/2024 cũng như tại phiên tòa, ông B cho rằng việc ký tên vào Biên bản V/v giải quyết việc gia đình ngày 04/4/2024 là "*để tôi thử lòng em tôi*" là không có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Mặt khác, tại biên bản xác minh ngày 20/12/2024, Ủy ban nhân dân xã X, huyện Y cũng khẳng định việc xét đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Châu Thị A vào năm 1996 đối với phần đất tranh chấp là đúng quy định. Hơn nữa, ông B biết rõ bà A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1996 và tiến hành cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có ý kiến hay khởi kiện.

Từ những phân tích nêu trên có cơ sở khẳng định, phần đất thuộc thửa đất số 275, tờ bản đồ số 19, có diện tích 2.357,9m² tọa lạc tại ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An có nguồn gốc của bà Châu Thị Lục. Bà Lục đã tặng cho bà Châu Thị A, tuy việc tặng cho không có hợp đồng tặng cho nhưng ông B trình bày tại phiên tòa rằng, bà Lục kêu ông để cho Điệp đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi bà Lục còn sống. Điều này chứng tỏ, khi bà Lục còn sống đã thể hiện ý chí cho bà A phần đất tranh chấp. Do đó, ông B cho rằng bà Lục tặng cho ông B phần đất tranh chấp nêu trên là không có cơ sở. Vì vậy, việc ông B yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do bà A đứng tên đối với thửa đất số 275 nêu trên là không căn cứ chấp nhận.

[3.5] Ông Châu Văn B và bà Nguyễn Thị C thực hiện canh tác phần đất tranh chấp và đã hưởng hoa lợi trong nhiều năm, phía bà A không thu tiền thuê đất nên không tính công sức cải tạo, gìn giữ đất. Hiện tại ông B thừa nhận đang trồng thanh long trên 7 năm tuổi trên đất và không đồng ý di dời thanh long để trả đất. Tuy nhiên, theo chứng thư thẩm định giá số 040/2024/1614.CNLA ngày 18/10/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín xác định 03 trụ thanh long mới trồng tỷ lệ 100%; 354 trụ thanh long trồng sau 7 năm tỷ lệ còn là 65%. Như vậy, 354 trụ thanh long trồng sau 7 năm còn thời hạn sử dụng tương đương 36 tháng. Do đó, cần cho ông B, bà C tiếp tục quản lý, khai thác toàn bộ thanh long đang tồn tại trên phần đất tranh chấp thời hạn 36 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp với thực tế và đảm bảo thi hành án. Trường hợp buộc bà A hoàn trả lại giá trị thanh long theo giá đã định thì cần buộc ông B, bà C chuyển giao 357 trụ thanh long cho bà A quản lý, chăm sóc sẽ vắng đoạn thời gian chăm sóc, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sự phát triển của thanh long, làm cho thanh long không còn giá trị như đã định, tác động trực tiếp đến quyền, lợi ích của bà A, không đảm bảo sự công bằng giữa hai bên về giá trị

Từ những đánh giá, phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần; yêu cầu phản tố của bị đơn là không cơ sở chấp nhận; lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận một phần.

[4] Về chi phí tố tụng:

[4.1] Do yêu cầu đòi đất của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên ông B phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ, định giá lần đầu.

[4.2] Việc yêu cầu định giá lại của nguyên đơn không có ý nghĩa cho việc giải quyết vụ án do không được làm căn cứ để bồi thường thanh long trên đất.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên ông B, bà C phải chịu án phí theo Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, ông B, bà C đã trên 60 tuổi nên được miễn theo Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 34, 35, 39, 147, 165, 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 155, 166, 494, 496, 499 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 23, 25, 137 Luật Đất đai năm 2024; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị A về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Châu Văn B.

[1.1] Buộc ông Châu Văn B và bà Nguyễn Thị C giao trả cho bà Châu Thị A phần đất thuộc thửa đất số 275, tờ bản đồ số 19, có diện tích 2.357,9m² tọa lạc tại ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An chậm nhất vào ngày 02/01/2028.

[1.2] Bà Châu Thị A được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 275, tờ bản đồ số 19, có diện tích 2.357,9m² tọa lạc tại ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật đất đai, kể từ ngày 02/01/2028.

[1.3] Buộc ông Châu Văn B tháo dỡ toàn bộ thanh long trên thửa đất số 275, tờ bản đồ số 19, có diện tích 2.357,9m² tọa lạc tại ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An chậm nhất vào ngày 02/01/2028.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Châu Văn B về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 275, tờ bản đồ số 19, có diện tích 2.357,9m² tọa lạc tại ấp Bình Thạnh 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

[3] Về chi phí tố tụng:

[3.1] Buộc ông Châu Văn B phải chịu 4.977.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Châu Thị A đã tạm ứng trước.

[3.2] Buộc bà Châu Thị A phải chịu 8.800.000 đồng (đã nộp xong).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ cho ông Châu Văn B, bà Nguyễn Thị C và bà Châu Thị A.

[5] Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa và kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa.

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, 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:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Y, tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện Y, tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Cảnh