

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN LẤP VÒ  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 69/2021/DSST

Ngày: 23 - 11 - 2021

*V/v tranh chấp dân sự về  
quyền sử dụng đất*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẤP VÒ, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Văn Nội.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Chung Thị Thu Nguyệt

2. Bà Nguyễn Thị Phụng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Lê Phú Quý – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Kim Kương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và ngày 23 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 551/2020/TLST- DS, ngày 20 tháng 10 năm 2020 về “tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 144/2021/QĐXX-ST ngày 21 tháng 6 năm 2021, Thông báo về việc dời ngày mở lại phiên tòa xét xử sơ thẩm số 66/TB-TA ngày 13/7/2021, Thông báo về việc dời ngày mở lại phiên tòa xét xử sơ thẩm số 77A/TB-TA ngày 05/8/2021, Thông báo về việc dời ngày mở lại phiên tòa xét xử sơ thẩm số 79/TB-TA ngày 05/8/2021, Thông báo về việc dời ngày mở lại phiên tòa xét xử sơ thẩm số 203/TB-TA ngày 08/10/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 121/QĐST-DS ngày 22/10/2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông NGuyễn Tấn K, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp KA, xã TKT, huyện LV, tỉnh Đ.

\* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân Kh, sinh năm: 1954, địa chỉ: k2, ph1, thành phố S, tỉnh Đ, là đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 27/10/2020)

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Tấn V, sinh năm 1976 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp KB, xã TKT, huyện LV, tỉnh Đ.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Lê Thị Tuyết Nh, sinh năm 1980 (vắng mặt)
2. Chị Nguyễn Thị Anh Th, sinh năm 1999 (vắng mặt)
3. Chị Nguyễn Lê Minh Th sinh năm 2005.

Cùng địa chỉ: : ấp KB, xã TKT, huyện LV, tỉnh Đ.

\* Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị Minh Th là ông Nguyễn Tấn V, sinh năm 1976; (có mặt) và bà Lê Thị Tuyết Nh, sinh năm: 1980 địa chỉ: ấp KA, xã TKT, huyện LV, tỉnh Đ là cha mẹ của chị Minh Th (vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Ông Nguyễn Xuân Kh đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Cụ Nguyễn Hữu V1 là cha của ông Nguyễn Tấn K và ông Nguyễn Tấn V có diện tích đất 1.330,2m<sup>2</sup> đất tại ấp KB, xã TKT, huyện LV, tỉnh Đ. Vào năm 2013, do tuổi cao nên cụ V1 đã giao lại cho ông K được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 39 tờ bản đồ số 33 và được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/9/2013. Cha để cho ông K đứng tên để tiện việc giao dịch chứ quyền quyết định vẫn là cha quyết định. Đến năm 2018, do cần tiền nên cha đã chuyển nhượng một phần đất trên cho người khác nên ông K đã làm thủ tục tách thửa đất số 39 thành hai thửa đất là thửa 124, tờ bản đồ số 33 có diện tích là 784,6m<sup>2</sup>, trong đó đất ở là 240m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm là 544,6m<sup>2</sup> và thửa đất số 125, tờ bản đồ số 33 có diện tích là 60m<sup>2</sup> đất ở và 414,3m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/12/2018. Sau khi tách thửa xong thì cha đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại thửa 124 cho người khác. Riêng thửa đất số 125 mặc dù ông K vẫn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cha có nói sẽ cho ông V và ông K mỗi người một nửa. Phần đất cha cho anh V thì khoảng năm 2004-2005 anh V đã cất một căn nhà tạm để ở nhà ở trên một nửa thửa đất nêu trên. Đến năm 2019, khi ông V xây dựng nhà cấp 4 kiên cố khi thấy ông V xây nhà lấn qua phần đất của ông K được cha cho, thì ông K có đến gặp ông V nói chuyện thì ông V nói đã lỡ làm móng rồi nên hai bên thống nhất ông V sẽ giao cho ông K số tiền 150.000.000đ và ông K đồng ý giao luôn phần đất của công K cho ông V được quyền quản lý sử dụng phần diện tích đất của ông K luôn. Việc thỏa thuận này hai bên không có lập thành văn bản mà chỉ nói bằng lời nói nhưng sau đó ông K không thực hiện việc thỏa thuận này nên hai bên xảy ra tranh chấp. Sự việc đã được UBND xã TKT hoà giải nhưng không thành. Ông K làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết chia diện tích đất tại thửa 125 ra làm hai phần, phần thứ nhất trong chu vi các mốc M1, M2, M5, M6 về M1 có diện tích là 238m<sup>2</sup> thì đồng ý giao cho ông V được tiếp tục quản lý sử dụng. Phần thứ 2 trong chu vi các mốc là M2, M3, M4, M5 về M2 có diện tích là 235,5m<sup>2</sup> là thuộc quyền quản lý sử dụng của ông K theo sơ đồ đo đạc ngày 20/01/2021.

Trong quá trình giải quyết vụ án phía ông K cho rằng do gia đình của ông V đã xây dựng nhà kiên cố không thể di dời được nên ông K đồng ý giao cho gia đình ông V được tiếp tục sử dụng luôn phần diện tích đất của ông K là 235,5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm nêu trên nhưng với điều kiện ông V phải có nghĩa vụ trả giá trị đất cho ông K là 140.000.000đ. Mặc dù, giá trị đất tranh chấp mà các bên thỏa thuận trong biên bản định giá ngày 06/5/2021 của Hội đồng định giá đã định là 450.000đ/m<sup>2</sup> x 235,5 = 105.975.000đ (Một trăm lẻ năm triệu chín trăm bảy

mười lăm nghìn đồng) nhưng ông K vẫn yêu cầu ông V có nghĩa vụ trả số tiền giá trị đất là 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng). Số tiền chênh lệch so với giá của Hội đồng định giá là 34.025.000đ (Ba mươi bốn triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng) thì theo ông K trình bày với ông Kh thì nếu chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp cho người khác sẽ có giá từ một trăm bảy mươi triệu đến hai trăm mấy chục triệu đồng nhưng ông K không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên ông K chỉ yêu cầu ông V có nghĩa vụ trả giá trị đất là 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng) và cũng không yêu cầu Toà án định giá lại tài sản. Trường hợp ông V không đồng ý trả số tiền 140.000.000đ theo như yêu cầu của ông K thì ông K yêu cầu gia đình ông V có nghĩa vụ di dời tài sản có trên đất để trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế là 235,5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm trong chu vi các mốc M2, M3, M4, M5 về M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò. Đồng ý hỗ trợ số tiền di dời nhà là 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng).

Tại phiên toà ông Khiêm đại diện theo uỷ quyền của ông K cho rằng do ông V không đồng ý trả giá trị đất là 140.000.000đ, không có thiện chí hoà giải để sớm kết thúc vụ án mà phải đưa ra xét xử ngày hôm nay nên ông K không đồng ý lấy giá trị đất nữa mà yêu cầu gia đình ông V phải có nghĩa vụ di dời nhà và tài sản đã xây dựng trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông K để trả lại cho ông K diện tích đất qua đo đạc thực tế là 235,5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm trong chu vi các mốc M2, M3, M4, M5 về M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò. Không đồng ý hỗ trợ tiền di dời nhà và tài sản có trên đất. Nếu Toà án xét xử buộc ông V trả giá trị đất cho ông K thì yêu cầu trả số tiền mà ông V đã hứa trước đây là 150.000.000đ.

- Bị đơn là ông Nguyễn Tấn V trong quá trình giải quyết vụ án đã trình bày: Ông V thừa nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 473,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 125, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã TKT, huyện L, tỉnh Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn K vào ngày 06/12/2018 có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Hữu V1 là cha của ông V và ông K. Vào năm 1998, ông V cưới vợ, sống chung trong gia đình cha mẹ, đến khoảng năm 2004 vợ chồng ông V xin cha ra riêng nên được cha cho diện tích đất mà hiện nay ông K đang tranh chấp để cất nhà ở. Việc cha cho đất không có làm giấy tờ gì và cũng không nói rõ cho diện tích đất là bao nhiêu nhưng gia đình của ông V đã cất nhà ở ổn định và đã có sổ hộ khẩu từ 20 năm nay. Khi cha cho cất nhà thì phần đất này là hầm hố nên ông V đã san lấp để cất một căn nhà tạm bợ tại vị trí căn nhà chính hiện nay phần đất còn lại hiện nay đang tranh chấp vẫn bỏ trống và gia đình ông V đã hai lần sửa chữa nhà nhưng cũng không có ai tranh chấp. Ông V đã nhiều lần yêu cầu cha tách quyền sử dụng đất cho ông V đứng tên phần diện tích đất mà cha cho nhưng cha chỉ nói bằng khoán đang thế chấp tại Ngân hàng khi nào lấy bằng khoán ra sẽ làm thủ tục tách thửa cho nhưng sau đó lại không thực hiện. Do căn nhà tạm trước đây bị xuống cấp nên ông V có ý định cất lại một căn nhà cấp 4 kiên cố để ở thì cha và ông K mới yêu cầu ông V đưa cho ông K số tiền là 2.700.000đ để làm thủ tục tách bằng khoán cho ông V đứng tên, địa chính xã có xuống đo đạc diện tích đất của ông V đang sử dụng và cắm trụ đá xong nhưng ông K không làm thủ tục sang tên cho ông V mà lại vẫn làm thủ tục cho ông

K đứng tên toàn bộ diện tích đất tranh chấp tại thửa số 125 trong đó có căn nhà mà ông V đang ở. Nay cha của ông V là cụ V1 cho rằng chỉ cho ông V một nửa diện tích đất tại thửa số 125, còn một nửa còn lại là của ông K thì ông V cũng thống nhất theo ý kiến của cha nhưng ông V cho rằng từ trước khi ông V cất nhà nếu cho rằng một nửa diện tích đất là của ông K thì cha và ông K phải nói cho gia đình ông V biết ngay từ đầu để gia đình ông V cất nhà chừa ra, đằng này cha và ông K không nói mà để cho ông V cất nhà qua luôn phần đất mà hiện nay ông K tranh chấp gây thiệt hại cho gia đình của ông V.

Nay ông K đồng ý cho gia đình ông V tiếp tục được sử dụng diện tích đất là  $238m^2$ , trong chu vi các mốc M1, M2, M5, M6 về M1 là phần đất mà cha đã cho ông V. Còn phần diện tích đất là  $235,5m^2$ , mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm trong chu vi các mốc M2, M3, M4, M5 về M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lập Vò thì ông K cho rằng phần đất này cha đã cho ông K nên đồng ý cho ông V tiếp tục sử dụng nhưng yêu cầu gia đình của ông V có nghĩa vụ trả giá trị đất cho ông K thì ông V không đồng ý mà ông V yêu cầu được tiếp tục sử dụng toàn bộ diện tích đất tại thửa 125, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã TKT, huyện L, tỉnh Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn K vào ngày 06/12/2018 không phải trả giá trị đất cho ông K. Hơn nữa, hiện nay sau khi cất nhà xong còn thiếu nợ tiền cất nhà của rất nhiều người nên không có khả năng để trả giá trị đất. Đối với số tiền 2.700.000đ mà ông V đưa cho ông K để làm bằng khoán sang tên cho ông V thì do không có chứng cứ nên ông V chỉ trình bày như vậy thôi chứ không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền này.

Về giá trị đất tranh chấp thống nhất giá đất tranh chấp là đất trồng cây lâu năm có giá  $450.000đ/m^2$ , toàn bộ vật kiến trúc có trên đất do ông V xây dựng có giá là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Minh Th do ông Nguyễn Tấn V đại diện hợp pháp trình bày: Chị Minh Th là con của ông V, hiện nay đang ở chung nhà thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông V như đã trình bày ở trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Tuyết Nh, chị Nguyễn Thị Anh Th vắng mặt không có lý do nên không trình bày ý kiến của mình.

- *Tại phiên toà sơ thẩm, đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm:* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và Thư ký phiên toà từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định đúng quan hệ tranh chấp và tư cách đương sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử đúng thời hạn. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng không có.

Về giải quyết vụ án: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ vụ án, lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng ông Nguyễn Hữu V1 thống nhất xác định diện tích đất tranh chấp  $235,5m^2$  thể hiện các mốc: M2, M3, M4, M5 về M2 (theo Sơ đồ đo đạc ngày 20/01/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện LV) thuộc một phần thửa đất số 125, tờ bản đồ số 33, diện tích  $474,3m^2$ , tọa lạc tại

xã TKT, LV, Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn K vào ngày 06/12/2018, có nguồn gốc là của ông Nguyễn Hữu V1 là cha của ông V và ông K. Do ông V1 tuổi cao nên để cho con là ông K quản lý, sử dụng, đứng tên quyền sử dụng đất, tuy nhiên ông V1 có ý kiến chia đều diện tích thửa đất cho 2 con là K và V mỗi người một nửa, ông V và ông K đều thống nhất ý kiến của ông V1. Phần đất của ông V diện tích 238m<sup>2</sup> thì ông V đang sử dụng, còn lại phần tranh chấp là của ông K. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS.

Nay ông K yêu cầu ông V tháo dỡ, di dời vật kiến trúc, trả lại diện tích đất tranh chấp cho ông K. Xét thấy, diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ông K, ông K đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 125, ông K có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất đã được cấp theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai, việc ông V xây dựng nhà trên phần đất của ông K là xâm phạm quyền sử dụng đất của ông K. Tuy nhiên, nhận thấy các vật kiến trúc trên đất tranh chấp trong đó có một phần dính vào căn nhà chính của ông V kết cấu nền gạch men, vách tường kiên cố (chiều ngang 2,6m, chiều dài 6,2m) phần này đồng bộ với căn nhà không thể chia cắt được, nếu tháo dỡ, di dời sẽ không đảm bảo được độ an toàn và giá trị sử dụng của căn nhà, gây thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản của ông V. Bên cạnh đó, một phần diện tích tranh chấp còn lại tính từ vách tường nhà ông V thì chiều ngang chỉ còn 2,29m (4,98m – 2,6m = 2,29m), với hình thể thửa đất còn lại ông K cũng khó sử dụng.

Mặt khác, từ năm 2004 khi ông V ra ở riêng thì cất nhà, trồng cây và sử dụng liên tục lâu dài cho đến nay, ông K không sử dụng thửa đất này. Năm 2019, khi ông V xây dựng nhà kiên cố, ông K cũng không có ý kiến tranh chấp gì, ông Viễn cho ông V và ông K mỗi người ½ thửa đất thì khi ông V xây nhà ông V cũng không xác định vị trí cụ thể.

Từ những phân tích trên cho thấy việc để cho ông V tiếp tục sử dụng diện tích đất tranh chấp và trả giá trị đất cho ông K theo giá mà Hội đồng định giá thống nhất giá các đương sự thoả thuận là: giá trị đất tranh chấp diện tích 235,5m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm là 450.000đ/m<sup>2</sup> (450.000đ/m<sup>2</sup> x diện tích tranh chấp 235,5m<sup>2</sup> = 105.975.000đ) là có căn cứ. Ông K đồng ý để cho ông V quyền sử dụng diện tích đất còn lại là 238m<sup>2</sup> thể hiện các mốc: M1, M2, M5, M6 về M1 thuộc một phần thửa đất số 125, tờ bản đồ số 33, toạ lạc tại xã TKT, LV, Đ do ông K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên công nhận sự tự nguyện của ông K.

Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai, Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Tấn V được quyền sử dụng diện tích đất 235,5m<sup>2</sup> thể hiện các mốc: M2, M3, M4, M5 về M2 (theo Sơ đồ đo đạc ngày 20/01/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò) thuộc một phần thửa đất số 125, tờ bản đồ số 33, toạ lạc tại xã TKT, LV, Đ do ông Nguyễn Tấn K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Tấn V có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 235,5m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Tấn K với số tiền 105.975.000 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Tấn K về việc đồng ý giao cho ông Nguyễn Tấn V quyền sử dụng diện tích đất 238m<sup>2</sup> thể hiện các mốc: M1, M2, M5, M6 về M1 thuộc một phần thửa đất số 125, tờ bản đồ số 33, toạ lạc tại xã Tân Khánh Trung, Lấp Vò, Đồng Tháp do ông Nguyễn Tấn K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế là 235,5m<sup>2</sup> nên quan hệ tranh chấp được xác định là “tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất”. Phần diện tích đất tranh chấp toạ lạc tại huyện Lấp Vò do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chị Bà Lê Thị Tuyết Nh và chị Nguyễn Thị Anh Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng bà Nhg và chị Anh Th vẫn vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do. Do đó, áp dụng khoản 2 Điều 227 và Điều 228 tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Nh và chị Anh Th.

[2] Xét yêu cầu của các đương sự thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Ông NGuyễn Tấn K và ông Nguyễn Tấn V đều thừa nhận phần diện tích đất tại thửa số 125, tờ bản đồ số 33, đất toạ lạc tại xã TKT, huyện LV, tỉnh Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông NGuyễn Tấn K vào ngày 06/12/2018 có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Hữu V là cha của ông V và ông K để lại theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Ông NGuyễn Tấn K khởi kiện cho rằng toàn bộ phần diện tích đất 474,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 125 tờ bản đồ số 33 mà hiện nay ông K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cha cho chung ông K và ông V mỗi người được một nửa. Cụ thể ông K được sử dụng diện tích đất 235,5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm trong chu vi các mốc M2, M3, M4, M5 về M2 và ông V được quyền sử dụng diện tích đất còn lại là 238m<sup>2</sup>, trong chu vi các mốc M1, M2, M5, M6 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò. Lời trình bày của ông K được cụ Nguyễn Hữu V là cha của ông K và ông V xác nhận là cụ V cho ông K và ông V mỗi người một nửa diện tích đất trên. Do đó, lời trình bày của ông K là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[2.3] Còn ông V cho rằng toàn bộ diện tích đất tại thửa số 125 ông V đã được cha là cụ V1 cho để cất nhà từ năm 1998. Tuy nhiên, ông V không có chứng cứ gì để chứng minh là cụ V1 đã cho ông V toàn bộ diện tích đất trên. Hơn nữa, ông V cũng thừa nhận từ năm 1998 ông V chỉ cất một căn nhà tạm trong phạm vi căn nhà chính mà ông V cất nhà hiện nay, phần còn lại để trống. Đến năm 2019, ông V cất lại nhà cấp 4 kiên cố thì mới cất sang phần đất mà hiện nay ông K đang

tranh chấp. Khi cất nhà ông K cũng như cha là cụ V1 không ngăn cản dẫn đến ông V đã tôn nền cất nhà kiên cố như hiện nay làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông V nên ông V yêu cầu được tiếp tục sử dụng toàn bộ diện tích đất trên. Lời trình bày của ông V không được ông K cũng như cụ V1 là người có quyền sử dụng diện tích đất trên trước khi sang tên lại cho ông K thừa nhận nên không có căn cứ để được chấp nhận.

[2.4] Như vậy, có căn cứ xác định phần diện tích đất 474,3m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 473,5m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 125 tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã TKT, huyện LV, tỉnh Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông NGuyễn Tấn K vào ngày 06/12/2018 đã được cụ Nguyễn Hữu V1 cho chung ông K và ông V nên thuộc quyền quản lý sử dụng chung theo phần của ông K và ông V. Theo đó phần diện tích đất của ông K được quyền sử dụng là 235,5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm trong chu vi các mốc M2, M3, M4, M5 về M2 và phần diện tích đất mà ông V được quyền sử dụng là 238m<sup>2</sup> (có 60m<sup>2</sup> đất ở còn lại là đất trồng cây lâu năm), trong chu vi các mốc M1, M2, M5, M6 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò.

[2.5] Tại phiên tòa ngày hôm nay, ông Kh là đại diện theo ủy quyền của ông K yêu cầu gia đình của ông V phải di dời nhà và tài sản có trên đất để trả lại diện tích đất trên cho ông K, xét thấy: Như đã phân tích ở trên phần diện tích đất tranh chấp có diện tích là 235,5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm trong chu vi các mốc M2, M3, M4, M5 về M2 đã được cha của ông K cho ông K do đó thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông NGuyễn Tấn K. Việc ông V xây nhà trên diện tích đất thuộc quyền quản lý sử dụng của ông K là vi phạm. Tuy nhiên, do ông V đã cất nhà kiên cố trên phần lớn diện tích đất tranh chấp, nếu buộc phải tháo dỡ di dời sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà nên việc ông K yêu cầu gia đình ông V phải di dời phần nhà và tài sản khác có trên đất để trả đất cho ông K là không phù hợp. Mặt khác, phần đất này từ trước đến nay ông K không có sử dụng và tại phiên tòa ông Khiêm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận khi ông V cất nhà, ông K không cản trở mà chỉ đến để thương lượng để ông V phải trả giá trị đất chứ không buộc ông V không được xây dựng nhà. Do đó, cần giao cho ông V phần diện tích đất tranh chấp nhưng ông K phải trả giá trị đất cho ông V là mới phù hợp. Còn ông V yêu cầu được sử dụng toàn bộ diện tích đất tại thửa số 125, trong đó có phần diện tích đất đang tranh chấp mà không đồng ý trả giá trị đất cho ông K là không phù hợp pháp luật nên không được chấp nhận.

[2.6] Về giá trị đất: Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày trường hợp Tòa án giải quyết buộc ông V có nghĩa vụ trả giá trị đất thì ông K yêu cầu ông V phải trả giá trị đất là 150.000.000đ cho diện tích đất 235,5m<sup>2</sup> tương đương 636.942đ/m<sup>2</sup> nhưng ông K không có chứng cứ để chứng minh là diện tích đất tranh chấp có giá như trên mà ông Khiêm trình bày là ông K cho rằng nếu bán diện tích đất trên cho người khác sẽ bán được từ một trăm bảy mươi triệu đến hai trăm mấy chục triệu đồng nhưng ông K chỉ yêu cầu ông V có nghĩa vụ trả số tiền 150.000.000đ mà hai bên đã thỏa thuận miệng trước đây. Việc thỏa thuận này ông V không thừa nhận và ông K cũng không có chứng cứ để chứng minh. Tuy nhiên, Ông K và ông V đã thống nhất giá trị đất tranh chấp có giá trị là 450.000đ/m<sup>2</sup> theo biên bản định giá ngày 06/5/2021 và không yêu cầu định giá lại

tài sản. Do đó, xác định giá trị phần đất tranh chấp có giá là 450.000đ/m<sup>2</sup> là phù hợp. Như vậy, giá trị đất mà ông V có nghĩa vụ trả giá trị cho ông K sẽ là giá hai bên đã thống nhất là  $450.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 235,5\text{m}^2 = 105.975.000\text{đ}$  (Một trăm lẻ năm triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

[2.7] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn. Ông Nguyễn Tấn V được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất qua đo đạc thực tế là 473,5m<sup>2</sup> mục đích sử dụng là đất ở nông thôn là 60m<sup>2</sup> và 413,5m<sup>2</sup> đất cây lâu năm thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 33 do ông NGuyễn Tấn K đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc tại xã Tân Khánh Trung, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, trong chu vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò.

Buộc ông Nguyễn Tấn V phải có nghĩa vụ trả giá trị đất cho ông NGuyễn Tấn K là 105.975.000đ (Một trăm lẻ năm triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông V phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.299.000đ ( $105.975.000\text{đ} \times 5\% = 5.298.750\text{đ}$  làm tròn 5.299.000đ) cho yêu cầu của ông K được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Số tiền đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 2.585.000đ (Hai triệu tám trăm năm mươi tám nghìn đồng). Tại phiên toà ông Nghiêm yêu cầu mỗi người phải chịu một nửa là phù hợp với quy định tại điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, ông K phải chịu 1.292.500đ và ông V phải chịu 1.292.500đ. Do ông K đã tạm ứng trước toàn bộ số tiền nêu trên và đã chi xong nên buộc ông V phải nộp lại số tiền 1.292.500đ để trả cho ông K.

[5] Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò là phù hợp như đã phân tích ở trên nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 166; Điều 168; Điều 209, Điều 219, Điều 357; khoản 2 Điều 468, Điều 579; Điều 580 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ vào Điều 100, Điều 103, Điều 106, Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai.

Căn cứ vào các Điều 5; Điều 6; khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 158, Điều 165; Điều 166; Điều 227 và Điều 228; của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 20/12/2016 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 ông NGuyễn Tấn K.**

**1.1. Ông Nguyễn Tấn V được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất qua đo**



đặc thực tế là 473,5m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất ở nông thôn là 60m<sup>2</sup> và 413,5m<sup>2</sup> đất cây lâu năm thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Tân Khánh Trung, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, trong chu vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông NGuyễn Tấn K vào ngày 06/12/2018.

1.2. Buộc ông NGuyễn Tấn V có nghĩa vụ trả giá trị đất cho ông NGuyễn Tấn K là 105.975.000đ (Một trăm lẻ năm triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

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 xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.3. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 837902 vào sổ cấp GCN: CS09007 ngày 06/12/2018 đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 33, diện tích 474,3m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 473,5m<sup>2</sup>), đất tọa lạc tại xã TKT, huyện L, tỉnh Đ do ông NGuyễn Tấn K đứng tên để cấp lại cho ông NGuyễn Tấn V theo bản án đã tuyên.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/01/2021 của Toà án nhân dân huyện Lấp Vò và sơ đồ đo đạc ngày 20 tháng 01 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lấp Vò).

## 2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông NGuyễn Tấn V phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.299.000đ (Năm triệu hai trăm chín mươi chín nghìn đồng).

2.2. Ông NGuyễn Tấn K không phải nộp số tiền án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho ông K số tiền tạm ứng án phí mà ông K đã nộp là 593.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí đã nộp số BI/2019/0009696 ngày 20 tháng 10 năm 2020 của Chi cục thi hành án huyện Lấp Vò.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông NGuyễn Tấn V phải nộp số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.292.500đ (Một triệu hai trăm chín mươi hai nghìn năm trăm đồng) để trả lại cho ông NGuyễn Tấn K vì ông K đã nộp tạm ứng trước.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên toà được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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 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:***

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND H.Lấp Vò;
- Chi cục THADS H.Lấp Vò;
- Lưu: VP- Hồ sơ vụ án.

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

**Phan Văn Nội**