

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BẾN TRE  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 24/2022/DS-ST.

Ngày: 26-4-2022.

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và  
đòi tài sản*”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE – TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Như Phương.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Trần Văn Hưng.

2. Bà Dương Thị Thanh Thúy.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Quốc Vương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Ngọc Diệp - Kiểm sát viên.

Ngày 22 và 26 tháng 4 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 123/2019/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2021/QĐXX-ST ngày 03 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Thạch Thị Ch, sinh năm 1963.

Địa chỉ: ấp PH, xã PH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1960.

Địa chỉ: ấp 1, xã SĐ, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Văn bản ủy quyền ngày 24/9/2019. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thạch Thị Ch: Ông Võ Tấn Th - Luật sư Văn phòng Luật sư Võ Tấn Th. Địa chỉ văn phòng: đường NĐC, Khu phố A, Phường B, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Thạch Minh H, sinh năm 1988.

Địa chỉ: ấp Pà, xã PH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Ngọc H, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp BT, xã BP, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Văn bản ủy quyền ngày 24/7/2019. Có mặt.

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

- Thạch Th, sinh năm 1982.

- Phan Thị Ngọc Nh, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: ấp PH, xã PH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền: bà Võ Ngọc H, sinh năm 1983 địa chỉ: ấp BT, xã BP, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Văn bản ủy quyền ngày 24/7/2019. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Thùy Tr, sinh năm 1985. Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: ấp PH, xã PH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thùy Tr: ông Đào Công H - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bến Tre. Có đơn xin vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Ph là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Thạch Thị Ch trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 723607 vào ngày 07/4/2005 đối với phần đất diện tích 1300.2m<sup>2</sup>, thửa 177, tờ bản đồ 56 tại xã PH, thành phố BT, bà H có 03 người con là Thạch Ng, Thạch Thị B và Thạch Thị Ch. Bà H chết ngày 04/3/2008. Ngày 11/6/2008, các con bà H có “*Văn bản phân chia tài sản thừa kế*” với nội dung: ông Ng được hưởng 1000m<sup>2</sup>, bà B được hưởng 150m<sup>2</sup>, bà Ch được hưởng 150m<sup>2</sup>. Sau khi đã thực hiện việc đo đạc thì diện tích có thay đổi nên các con của bà H đã lập “*Tờ thỏa thuận*” với nội dung: ông Ng được hưởng 1004,7m<sup>2</sup>, bà B được hưởng 150m<sup>2</sup>, bà Ch được hưởng 150,4m<sup>2</sup>. Khi phân chia di sản thừa kế của bà H thì các đồng thừa kế không thỏa thuận về lối đi vào các phần đất được chia vì trên thực tế đất đã có sẵn lối đi và đã được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H. Sau khi thỏa thuận phân chia xong thì ông Ng bán cho bà Lê Thị L 184,8m<sup>2</sup>, tách thành thửa 301 nên ông Ng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 819,9m<sup>2</sup> thửa 177, có bản mô tả hình thể và chiều dài các cạnh trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Chinh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 150,4m<sup>2</sup> thửa 299 có bản mô tả hình thể và chiều dài các cạnh trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngay sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Ch tiến hành xây nhà có chiều ngang 05 mét trên phần đất được chia để ở cùng với con gái tên Nguyễn Thị Thùy Tr, chừa lại phần đất có chiều ngang 01 mét, dài hết đất. Sau đó, bà Tr bị bệnh tâm thần phải điều trị tại bệnh viện. Khi trở về, do có những bất tiện trong sinh hoạt chung nên bà Ch có xây một căn nhà với kết cấu một phần bằng gạch và một phần tiền chế sát vách nhà bà Ch cho bà Tr ở riêng vào năm 2016. Phần nhà được xây trên phần đất bà Ch chừa lại và một phần thuộc thửa 177 của ông Ng. Khi bà Ch bắt đầu việc xây nhà thì ông Ng có thấy, có biết nhưng không có ý kiến phản đối.

Năm 2013, ông Ng có yêu cầu đo đạc lại và điều chỉnh diện tích từ 819,9m<sup>2</sup> thành 805,9m<sup>2</sup>, ông Ng bán 140,8m<sup>2</sup> nhập vào thửa 258 cho Trần Xuân N nên còn lại 665,1m<sup>2</sup>.

Ngày 17/12/2018, ông Ng làm thủ tục tặng cho ông H toàn bộ thửa đất số 177. Ngày 09/01/2019, ông Thạch Minh H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 177, diện tích 665,1m<sup>2</sup> và ông H cũng không có ý kiến phản đối gì về việc có một phần căn nhà đang tồn tại trên đất của ông H. Trên thửa đất 177 có căn nhà gồm các nhân khẩu: ông Thạch Ng, Thạch Th, Thạch Minh H và Phan Thị Ngọc Nh. Ông Thạch Ng đã chết vào ngày 18/4/2000.

Ngày 02/3/2019, ông H cấm trụ đá trên phần đất của bà Ch nên bà Ch nộp khởi kiện yêu cầu ông H phải trả lại phần đất có diện tích 28,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại xã PH, thành phố BT.

Sau khi tiến hành đo đạc lần 1, bà Ch biết được hiện tại chỉ sử dụng 118,2m<sup>2</sup> nên bà Ch khởi kiện bổ sung yêu cầu ông H phải trả lại phần đất có diện tích 32.2m<sup>2</sup> thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại xã PH, thành phố BT để bà được sử dụng đủ 150.4m<sup>2</sup> đúng diện tích như Giấy chứng nhận đã được cấp.

Theo kết quả đo đạc lần 1 thì phần bà Ch tranh chấp có diện tích 31.1m<sup>2</sup>. Bà Ch đã yêu cầu đo lại lần 2 thì phần bà Ch tranh chấp có diện tích 38.7m<sup>2</sup>. Bà Ch yêu cầu đo lại lần thứ 3 thì phần bà Ch tranh chấp lại có diện tích 22.4m<sup>2</sup>. Tại tòa, bà Ch tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 1.1m<sup>2</sup>, cụ thể là yêu cầu ông H phải trả lại phần đất có diện tích 31.1m<sup>2</sup> thuộc thửa tạm số 177B, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại xã PH, thành phố BT thể hiện trong Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án ngày 12/11/2019 (kết quả đo lần 1). Phần diện tích nhà gạch và nhà tiền chế mà đã xây trên đất của ông H bà Ch đồng ý trả lại cho ông H bằng giá trị đất, trường hợp ông H không đồng ý nhận giá trị thì bà Ch sẽ tự tháo dỡ để trả lại đất cho ông H mà không yêu cầu hỗ trợ chi phí gì thêm.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H: bà Ch thừa nhận các phần đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông H. Bà Ch đồng ý trả lại cho ông H phần đất đã xây nhà gạch và nhà tiền trên nằm ngoài vị trí bà khởi kiện như đã trình bày ở phần trên. Riêng phần đất 9.2m<sup>2</sup> hiện nay bà Ch, ông H và một số hộ dân khác đang dùng làm lối đi chung nên bà Ch không đồng ý trả. Ngoài lối đi này thì bà Ch không còn lối đi nào khác.

Con ruột bà Ch là Nguyễn Thị Thùy Tr trước đây có thời gian điều trị tại bệnh viện tâm thần. Từ tháng 3/2017, có được cấp sổ lĩnh tiền trợ cấp xã hội hàng tháng do thuộc diện người KT nặng nhưng không có quyết định tuyên bố bà Tr bị mất hay hạn chế năng lực hành vi dân sự. Ngày 15/6/2021, bà Tr có thực hiện việc khám sức khỏe và được kết luận đủ sức khỏe giao dịch dân sự nên ngày 14/10/2021 có thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập trong vụ án án. Nay bà Tr tự nguyện rút lại yêu cầu độc lập này.

Bà Ch thống nhất với các chứng cứ đã được công khai trước khi mở phiên tòa. Bà Ch không thừa nhận chữ ký của bà trong “*Biên bản về việc đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng*” và “*Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất*” cùng lập ngày 10/9/2013 (BL 87 và 153). Trước đây bà Ch có yêu cầu giám định chữ ký trong 2

biên bản này nhưng sau đó rút lại yêu cầu giám định chữ ký vì theo bà Ch thì nghĩa vụ ngày thuộc về bị đơn.

*Bà Võ Ngọc H là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Thạch Minh H trình bày:*

Khi phân chia di sản thừa kế của bà H thì các đồng thừa kế không thỏa thuận về lối đi vào các phần đất được chia vì trên thực tế đất đã có sẵn lối đi, đã được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H. Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ch. Phần đất bà Ch tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông H, thể hiện bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 474667 cấp ngày 09/01/2019 cho ông Thạch Minh H. Ông H không có lấn đất của bà Ch, việc ông H cấm trụ ranh là cấm đúng theo bản mô tả hình thể và chiều dài các cạnh trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông H phản tố yêu cầu bà Ch trả lại cho ông 02 diện tích đất đều thuộc một phần thửa 177, tờ bản đồ 56, tại xã PH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre do Thạch Minh H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 474667 cấp ngày 09/01/2019, cụ thể là:

Phần đất diện tích 23,5m<sup>2</sup> bà Ch đã sử dụng để xây nhà (nhà gạch diện tích 14,9m<sup>2</sup>; nhà tiền chế diện tích 8,6m<sup>2</sup>). Khi bà Ch bắt đầu xây nhà thì ông Ng có biết, có thấy và có nói miệng với bà Ch là không cho xây nhưng bà Ch vẫn xây. Do có quan hệ huyết thống với nhau nên ông Ng và ông H đều không gửi đơn tranh chấp tại cơ quan có thẩm quyền về việc bà Ch tự ý xây nhà. Ông H không đồng ý nhận giá trị đất và bồi thường hay hỗ trợ cho bà Ch chi phí tháo dỡ di dời nhà.

Phần đất diện tích 9.2m<sup>2</sup> mang thửa tạm 177C bà Ch đang dùng làm lối đi. Ngoài bà Ch thì ông H và một số hộ dân khác cũng sử dụng phần đất này làm lối đi chung. Mặc dù ngoài lối đi này ra thì bà Ch không còn lối nào khác để vào nhà nhưng vì đất thuộc quyền sử dụng của ông H, bà Ch có sử dụng thì ông H yêu cầu bà Ch phải trả lại cho ông H.

Ông H thống nhất với các chứng cứ đã được công khai trước khi mở phiên tòa.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thạch Thị Ch: Ông Võ Tấn Th trình bày:* bà Ch được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 409055 vào ngày 26/11/2008, cạnh Nam của thửa đất 299 có chiều dài 6.11 mét và có tổng diện tích sử dụng là 150.4m<sup>2</sup>. Bà Ch không thừa nhận chữ ký của bà trong Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và Biên bản về việc đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng cùng lập ngày 10/9/2013 khi ông Ng yêu cầu đo đạc đất của ông Ng. Khi ông Ng tặng cho đất ông H thì không tiến hành đo đạc lại, các bên không hiệp thương lại ranh đất mà lấy biên bản cũ để sử dụng là không đúng thủ tục. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ch và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H đối với phần đất đang sử dụng làm lối đi

chung của nguyên và bị đơn cùng các hộ dân khác vì đây là lối đi duy nhất để vào thửa đất 299 của bà Ch. Bà Ch đồng ý trả lại đất cho ông H đối với phần diện tích nhà đã xây trên đất của ông H nhưng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét được trả bằng giá trị.

*Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre phát biểu:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa và của người tham gia tố tụng là đúng với quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Các đề nghị về nội dung vụ án:

+ Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thùy Tr.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Thạch Thị Ch đối với phần diện tích 31.1m<sup>2</sup> mang thửa tạm 177B.

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Thạch Minh H đối với phần diện tích lối đi 9.2m<sup>2</sup> mang thửa tạm 177C.

+ Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H đối với phần đất diện tích 23.5m<sup>2</sup> (nhà gạch có diện tích 14,9m<sup>2</sup>, nhà tiền chế có diện tích 8,6m<sup>2</sup>) nhưng đề nghị trả bằng giá trị đất theo giá Hội đồng định giá đã định là 1.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Bà Ch khởi kiện ông H tranh chấp phần đất tọa lạc tại xã PH, thành phố BT nên Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre thụ lý giải quyết vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” nêu trên là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Trong quá trình tố tụng, bị đơn căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nguyên đơn thừa nhận có một phần diện tích nhà được xây trên đất của bị đơn nên phản tố về việc “*Đòi tài sản*”, tòa án thụ lý giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp quy định.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 1.1m<sup>2</sup>, việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện này hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thùy Tr có đơn xin rút yêu cầu độc lập đề ngày 22/4/2022, yêu cầu của bà Tr là hoàn toàn tự nguyện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thùy Tr và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Thùy Tr là ông Đào Công H có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Đào Công H và Nguyễn Thị Thùy Tr.

[6] Phần đất bà Ch tranh chấp có diện tích  $31.1\text{m}^2$  thuộc một phần thửa 177, tờ bản đồ 56, tại xã PH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre do Thạch Minh Hiền đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 474667 cấp ngày 09/01/2019, có tứ cận:

- + Đông giáp thửa 177 của ông Thạch Minh H.
- + Tây giáp thửa 299 của bà Thạch Thị Ch.
- + Nam giáp lối đi (thửa 177 của ông Thạch Minh H).
- + Bắc giáp ao (thửa 173 của Huỳnh Văn N).

Giá trị đất:  $31.1\text{m}^2 \times 1.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 31.100.000 \text{ đồng}$ ,

[7] Phần đất ông H phản tố gồm có:

[7.1] Diện tích  $23,5\text{m}^2$  bà Ch đã xây nhà (nhà gạch diện tích  $14,9\text{m}^2$ , nhà tiền chế diện tích  $8,6\text{m}^2$ ) thuộc một phần thửa 177, tờ bản đồ 56, tại xã PH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre do Thạch Minh H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 474667 cấp ngày 09/01/2019, có tứ cận:

- + Đông, Nam và Bắc đều giáp phần còn lại của thửa 177 của ông H.
- + Tây giáp thửa 299 của bà Ch.

Công trình kiến trúc trên đất gồm:

+ Nhà tiền chế: không vách, cột sắt, mái tole thiếc, nền xi măng diện tích  $8,6\text{m}^2$ , trị giá  $8,6\text{m}^2 \times 819.700 \text{ đồng/m}^2 = 7.049.000 \text{ đồng}$ .

+ Nhà gạch: nền xi-măng, vách tường chưa tô, cột bê-tông cốt thép, mái tole thiếc diện tích  $14,9\text{m}^2$ , trị giá  $14,9\text{m}^2 \times 2.477.700 \text{ đồng/m}^2 = 36.918.000 \text{ đồng}$ .

Giá trị đất:  $23,5\text{m}^2 \times 1.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 23.500.000 \text{ đồng}$ .

Tổng giá trị:  $7.049.000 \text{ đồng} + 36.918.000 \text{ đồng} + 23.500.000 \text{ đồng} = 67.467.000 \text{ đồng}$ .

[7.2] Phần đất có diện tích  $9.2\text{m}^2$  bà Ch đang dùng làm lối đi (hình tam giác) mang thửa tạm 177C theo hồ sơ đo đạc ngày 12/11/2019, tờ bản đồ 56, tại xã PH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre do Thạch Minh H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 474667 cấp ngày 09/01/2019, có tứ cận:

- + Đông giáp phần còn lại của thửa 177 của ông H.
- + Nam giáp lối đi chung.
- + Bắc giáp thửa 299 của bà Ch.

Trị giá đất:  $9.2\text{m}^2 \times 1.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 9.200.000 \text{ đồng}$ .

[8] Tài liệu chứng cứ của bà Ch là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 409055 cấp ngày 26/11/2008. Tài liệu chứng cứ của ông H là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 474667 cấp ngày 09/01/2019. Các tài liệu chứng cứ này do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp nên hợp pháp và có giá trị pháp lý. Kết hợp các chứng cứ do đương sự cung cấp với các chứng cứ do Tòa án thu thập gồm: quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 299 từ bà H sang bà Ch và quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 177 từ bà H sang ông Ng, từ

ông Ng sang ông H; 03 Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án lần 1 ngày 12/11/2019, lần 2 ngày 25/12/2020 và lần 3 ngày 28/6/2021; Văn bản số 153 ngày 25/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bến Tre kèm theo “*Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất*” lập ngày 10/9/2013 để giải quyết nội dung vụ án.

[9] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 409055 cấp ngày 26/11/2008 của bà Ch thì cạnh phía Nam có chiều dài 6.11 mét và có tổng diện tích sử dụng là 150.4m<sup>2</sup> nhưng theo 03 Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án lần 1 ngày 12/11/2019, lần 2 ngày 25/12/2020 và lần 3 ngày 28/6/2021 đều có chiều dài là 5.14 mét và có tổng diện tích sử dụng là 118.2m<sup>2</sup>. Diện tích và độ dài cạnh có thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng căn cứ vào Văn bản số 153 ngày 25/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bến Tre; Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 10/9/2013, Biên bản về việc đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng lập ngày 10/9/2013 thì sự thay đổi số liệu này là do các bên đã hiệp thương lại ranh đất khi đo đạc thửa 177, tại thời điểm đo đạc các chủ sử dụng đất thửa 299, 173 và 178 không có yêu cầu đo đạc sửa sai nên còn tồn tại sai sót và chưa được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ch. Tuy bà Ch không thừa nhận chữ ký trong các biên bản này nhưng không yêu cầu giám định chữ ký nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét lời trình bày của bà Chinh. Mặt khác, căn cứ các thông tin trong Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án lần 1 ngày 12/11/2019 thể hiện phần đất 31.1 mang thửa tạm 177B thuộc quyền sử dụng của ông H nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ch.

[10] Do phần đất 31.1 mang thửa tạm 177B thuộc quyền sử dụng của ông H và bà Ch cũng thừa nhận phần nhà bà đã xây dựng ngoài diện tích khởi kiện được xây trên đất ông H nên yêu cầu phản tố của ông H đối với phần diện tích 23.5m<sup>2</sup> được Hội đồng chấp nhận. Tuy nhiên, do bà Ch đã xây nhà gạch kiên cố có tổng giá trị là 43.967.000 đồng trên phần đất này (trị giá đất là 23.000.000 đồng) nên khi đập phá nhà gạch để trả đất cho ông H sẽ làm ảnh hưởng đến các kết cấu còn lại. Mặt khác, vào thời điểm năm 2016 thì ông Ng là chủ sử dụng đất, đang ở và có thấy, có biết việc bà Ch xây nhà trên đất của ông nhưng không ngăn cản hay tranh chấp; khi tặng cho ông H thì căn nhà bà Ch xây vẫn còn tồn tại nhưng ông H cũng không tranh chấp nên Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc bà Ch trả đất nhưng trả bằng giá trị theo giá của Hội đồng định giá đã định là 23.500.000 đồng đối với phần đất 23.5m cho ông H là phù hợp.

[11] Nguyên và bị đơn đều thống nhất khi phân chia di sản thừa kế của bà H thì các đồng thừa kế không thỏa thuận về lối đi vào các phần đất được chia vì trên thực tế đất đã có sẵn lối đi, đã được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H và phần lối đi này hiện nay bà Ch không phải là người duy nhất sử dụng mà ông H và nhiều hộ dân khác đều cùng sử dụng phần đất này làm lối đi chung nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố này của ông H. Căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 254 Bộ Luật dân sự năm

2015 thì bà Ch được quyền sử dụng phần đất này để làm lối đi vào thửa đất 299 mà không phải đền bù giá trị đất cho ông H.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ch, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H đối với phần đất mang thửa tạm 177C, diện tích 9.2m<sup>2</sup>, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H đối với phần đất có diện tích 23.5m<sup>2</sup> nhưng buộc bà Ch trả bằng giá trị đất là 23.500.000 đồng.

[12] Đề nghị của kiểm sát viên về việc giải quyết nội dung vụ án tại phiên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[13] Chi phí thu thập chứng cứ: toàn bộ chi phí thu thập chứng cứ trong vụ án là 3.704.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà Ch không được chấp nhận nên bà Ch phải chịu toàn bộ chi phí thu thập chứng cứ và đã nộp đủ.

[14] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Bà Ch có đơn xin miễn giảm án phí, lệ phí đề ngày 08/10/2021. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Ch có nộp bản sao Thẻ hội viên Hội người cao tuổi Việt Nam nhưng căn cứ vào Bản sao Giấy chứng minh nhân dân thì bà Ch sinh ngày 15/7/1963, đối chiếu với quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi thì bà Ch chưa đủ 60 tuổi, không thuộc trường hợp được miễn, giảm nên Hội đồng xét xử không chấp nhận miễn giảm án phí cho bà Ch.

Yêu cầu khởi kiện của bà Ch đối với phần đất 31.1m<sup>2</sup> trị giá 31.100.000 đồng không được chấp nhận và bà Ch có nghĩa vụ trả lại cho ông H bằng giá trị đất là 23.500.000 đồng nên phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5% x (31.100.000 đồng + 23.500.000 đồng) = 2.730.000 đồng.

Ông H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần đất 9.2m<sup>2</sup> không được chấp nhận nên phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5% x 9.200.000 đồng = 460.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: - Điều 166, 175, khoản 3 Điều 254 Bộ Luật dân sự năm 2015;  
- Điều 26, 35, 217, 277 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015  
- Các Điều 97, 166 và 203 Luật đất đai năm 2013.  
- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thùy Tr.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Thạch Thị Ch đối với phần diện tích 1.1m<sup>2</sup>.



3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn Thạch Thị Ch về việc buộc ông Thạch Minh H phải trả lại phần đất có diện tích 31.1m<sup>2</sup> thuộc thửa tạm 177B, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại xã PH, thành phố BT thể hiện trong Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án ngày 12/11/2019 (có họa đồ kèm theo).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Thạch Minh H.

Buộc bà Thạch Thị Ch phải trả cho ông Thạch Minh H 23.500.000 (Hai mươi ba triệu năm trăm ngàn) đồng là giá trị của phần đất có diện tích 23.5m<sup>2</sup> (nhà gạch có diện tích 14,9m<sup>2</sup>, nhà tiền chế có diện tích 8,6m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa 177, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại xã PH, thành phố BT hiện do ông Thạch Minh H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 474667 cấp ngày 09/01/2019 (có họa đồ kèm theo).

Bà Ch được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 23.5m<sup>2</sup> (nhà gạch có diện tích 14,9m<sup>2</sup>, nhà tiền chế có diện tích 8,6m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa 177, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại xã PHg, thành phố BT (có họa đồ kèm theo) sau khi đã thực hiện xong việc trả tiền giá trị đất cho ông Thạch Minh H.

Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc điều chỉnh thông tin trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Thạch Thị Ch số AN 409055 ngày 26/11/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Thạch Minh H số CQ 474667 ngày 09/01/2019 đối với phần diện tích 23.5m<sup>2</sup> (nhà gạch có diện tích 14,9m<sup>2</sup>, nhà tiền chế có diện tích 8,6m<sup>2</sup>) nêu trên.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Thạch Minh H về việc buộc bà Thạch Thị Ch phải trả lại phần đất có diện tích 9.2m<sup>2</sup> thuộc thửa tạm 177C, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại xã PH, thành phố BT (có họa đồ kèm theo).

6. Chi phí thu thập chứng cứ: bà Thạch Thị Ch phải chịu 3.704.000 (Ba triệu bảy trăm lẻ bốn ngàn) đồng và đã nộp đủ.

7. Án phí:

- Bà Thạch Thị Ch phải nộp 2.730.000 (Hai triệu bảy trăm ba mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000 (Sáu trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002762 ngày 21/6/2019 và biên lai số 0011849 ngày 08/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Bà Thạch Thị Ch còn phải nộp thêm 2.130.000 (Hai triệu một trăm ba mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Ông Thạch Minh H phải nộp 460.000 (Bốn trăm sáu mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền 1.400.000 (Một triệu bốn trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 005139 ngày 08/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Ông Thạch Minh H được hoàn lại số tiền chênh lệch là 940.000 (Chín trăm bốn mươi ngàn) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP Bến Tre;
- Chi cục THADS TP Bến Tre;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

**Trần Thị Như Phương**