

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 34/2022/DS-ST

Ngày: 30-9-2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Trung Thành.  
*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Ngọc Đăng;  
Ông Huỳnh Văn Hoàng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Diễm Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**  
Ông Phan Trung Quốc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 và 30 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2021/TLST-DS, ngày 28 tháng 10 năm 2021, về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2022/QĐXXDS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*

1. Bà Dương Thị A, sinh năm: 1962;
  2. Ông Dương Văn S, sinh năm: 1961;
  3. Bà Dương Thị H, sinh năm: 1976;
  4. Bà Dương Thị G, sinh năm: 1978;
  5. Bà Dương Thị Ch, sinh năm: 1970;
  6. Chị Dương Thị B, sinh năm: 1968;
- Địa chỉ: ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.
7. Bà Dương Thị L, sinh năm: 1972;

Địa chỉ: xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Dương Văn B, sinh năm: 1956;

Địa chỉ: khóm A, phường A, TX. H, tỉnh Đồng Tháp.

9. Ông Dương Văn S, sinh năm: 1958;

Địa chỉ: ấp B, xã V, TX. T, tỉnh An Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Bà A, ông S, bà H, bà G, bà Ch, bà L, ông B, ông S là:* Chị Dương Thị B, sinh năm: 1968 (Có mặt). Địa chỉ: ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 11/9/2020).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Trần Hà Xuân Ph – Chi nhánh Công ty Luật TNHH MTV Kinh Thương Luật, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

*Bị đơn:* Chị Trần Thị Cẩm H, sinh năm: 1984 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện T (Có đơn xin vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh N – Chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Khóm 5, TT. Tr, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1950 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 3, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Chị Phan Thị Th, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Th là:* Chị Dương Thị B, sinh năm: 1968 (Có mặt). Địa chỉ: ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 07/7/2022).

4. Anh Phan Hữu L, sinh năm 1984 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 3, xã Ph, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

5. Anh Phan Văn Ph, sinh năm 1983 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 1, thị trấn L, huyện Long Ph, tỉnh Sóc Trăng.

6. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1946;

Người đại diện theo ủy quyền của bà D là: Chị Trần Thị Cẩm H, sinh năm: 1984 (Có mặt). Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện T, Đồng Tháp.

7. Ông Lý Văn H, sinh năm 1970;

8. Anh Lý Phước L, sinh năm 2002;

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H, anh L là: Chị Dương Thị B, sinh năm: 1968 (Có mặt). Địa chỉ: ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 28/5/2021).*

9. Lý Ngọc Nh, sinh ngày 25/9/2012;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nh là: Bà Dương Thị H, sinh năm 1976 và ông Lý Văn H, sinh năm 1970 (Là cha, mẹ của cháu Nhi).

10. Lê Kh, sinh ngày 25/3/2013;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Kh là: Bà Dương Thị G sinh năm 1978 (là mẹ của cháu Kh).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn bà A, ông S, bà H, bà G, bà Ch, bà L, ông B, ông S là chị Dương Thị B trình bày:*

Bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị V là chị em ruột.

Ông Dương Văn S, sinh năm 1931 (chết năm 1996) và vợ là bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1936 (chết năm 1999) có mười người con là: Dương Thị A, Dương Văn S, Dương Thị H, Dương Thị G, Dương Thị Ch, Dương Thị B, Dương Thị L, Dương Văn B, Dương Văn S và Dương Văn L (Tên gọi khác Phan Văn X, chết ngày 17/7/2014).

Ông Dương Văn S và bà Nguyễn Thị V chết không để lại di chúc.

Nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 463,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 920, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp hiện nay do chị Trần Thị Cẩm H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông Ba S sử dụng để trồng cà, ớt. Năm 1976, khi gia đình nguyên đơn từ Campuchia về không có chỗ ở nên hỏi xin ông Ba S cho đất cất nhà ở cho đến nay. Ban đầu là nhà sàn, mái lá. Đến năm 1991, gia đình ông S, bà V sửa lại nhà có kết cấu nhà sàn cột bê tông + gỗ, sàn gỗ, vách gỗ, mái lợp lole như hiện nay và có mở rộng thêm. Ngoài ra phía nguyên đơn còn xây chuồng heo năm 2011, chuồng lợn năm 2015, hiện nay không còn nuôi. Khi xây dựng không có ai tranh chấp.

Lý do chưa được cấp quyền sử dụng, vào năm 1993 khi Nhà nước tiến hành thủ tục đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân, do không hiểu biết về thủ tục đăng ký đất đai nên khi đăng ký thì phát hiện ông Trần Hữu Ngh (cha của chị Trần Thị Cẩm H) đã đăng ký luôn phần đất của gia đình nguyên đơn. Sau đó ông S có gặp ông Ngh yêu cầu chuyển trả lại quyền sử dụng nhiều lần nhưng đến nay không trả.

Nay các nguyên đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 463,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 920, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện T thuộc phạm vi các mốc MC – MD – MA - MB – MC do chị Trần Thị Cẩm H đứng tên quyền sử dụng để cấp lại cho các nguyên đơn. Buộc chị H phải tháo dỡ một phần nhà tắm diện tích 10,1m<sup>2</sup> thuộc phạm vi các mốc F5 – F6- F7 – F8 – F5 đã lấn qua đất **tranh chấp** thuộc một phần thửa 920, tờ bản đồ số 2 để trả lại **đất** cho các nguyên đơn. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện T và Phụ lục Mảnh trích đo địa chính ngày 20/06/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ và đo đạc Bảo Long. Trường hợp Tòa án xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn được quyền sử dụng đất, chị B đồng thời là người đại diện ủy quyền của các nguyên đơn còn lại đồng ý giao cho cá nhân bà Dương Thị H đứng tên quyền sử dụng. Nếu buộc các nguyên đơn phải trả giá trị đất cho bị đơn, thì bà H có trách nhiệm trả giá trị đất cho bị đơn và bà H được đứng tên quyền sử dụng đất.

Đối với cây trồng là cây công, bạch đàn, chị B trình bày do ông S, bà V trồng nên yêu cầu được sử dụng.

Đối với phần nhà tắm do chị H xây dựng, nguyên đơn không đồng ý bồi hoàn giá trị cho bị đơn vì xây dựng trên đất của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, các nguyên đơn không đồng ý.

Chị B thống nhất kết quả định giá tài sản tranh chấp theo giá của Hội đồng định giá vào ngày 09/5/2022 và thống nhất phụ lục bổ sung mảnh trích đo ngày 20/6/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ và đo đạc Bảo Long.

*Chị Trần Thị Cẩm H là bị đơn trình bày:*

Bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị V là chị em ruột.

Nguồn gốc đất tranh chấp 463,2m<sup>2</sup> là của cha, mẹ chị là ông Trần Hữu Ngh và bà Nguyễn Thị D mua của ông Tư G (hiện nay không rõ ở đâu). Mua năm nào chị H không nhớ. Từ khi mua gia đình chị H chỉ sử dụng một phần, còn một phần cho ông Dương Văn S, bà Nguyễn Thị V ở tạm, khi cha mẹ chị về ở trên đất năm 1976 thì đã thấy gia đình ông S ở trên ghe dưới kinh chỗ đất tranh chấp nên ông Ngh cho ông S lên bờ cất nhà ở đến nay đã ở trên 40 năm. Việc cho ở nhờ chỉ nói miệng, lúc đầu là nhà sàn nhỏ, mái lá đến năm 1991, gia đình ông S, bà V sửa lại nhà có kết cấu nhà sàn, sàn gỗ, vách gỗ, mái lợp lole như hiện nay và có mở rộng thêm. Ngoài ra phía nguyên đơn còn xây chuồng heo, chuồng lươn, ai xây, xây năm nào thì chị không biết. Gia đình chị không có ngăn cản và tranh chấp vì vẫn tiếp tục cho ở nhờ. Năm 2002, ông Ngh đi kê khai đăng ký quyền sử dụng và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/5/2002, thửa 920, diện tích 700m<sup>2</sup>

(trong đó 300m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, 400m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản), tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ngày 23/12/2016, ông Ngh lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa 920 cho chị. Ngày 12/01/2017, chị Cẩm H được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị Trần Thị Cẩm H không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn vì trước đây cha, mẹ chị chỉ cho gia đình các nguyên đơn cất nhà ở tạm. Từ khi gia đình chị được cấp quyền sử dụng năm 2002 đến nay, gia đình chị thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đầy đủ cho nhà nước.

Nay chị Cẩm H không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chị H yêu cầu các nguyên đơn di dời nhà, các tài sản vật kiến trúc có trên đất tranh chấp thuộc phạm vi các mốc MC – MD – MA – MB - MC, diện tích 463,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 920, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện T để trả lại đất cho chị. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện T và Phụ lục bổ sung Mạnh trích đo địa chính ngày 20/06/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ và đo đạc Bảo Long.

Đối với cây trồng là cây công, bạch đàn, chị B trình bày do ông S, bà V trồng là không đúng mà cây tự mọc. Do cây tự mọc nên chị không tranh chấp, không yêu cầu sử dụng hay nguyên đơn phải trả giá trị cho chị.

Đối với phần nhà tắm do chị H xây dựng năm 2008, diện tích 10,1m<sup>2</sup> thuộc phạm vi các mốc F5 – F6- F7 – F8 – F5 thuộc một phần thửa 920, tờ bản đồ số 2 chị xây dựng trên đất của chị nên không đồng ý di dời. Trường hợp buộc di dời thì yêu cầu nguyên đơn phải bồi hoàn giá trị theo biên bản định giá ngày 09/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Chị H thống nhất kết quả định giá tài sản tranh chấp theo giá của Hội đồng định giá vào ngày 09/5/2022 và thống nhất Phụ lục bổ sung Mạnh trích đo địa chính ngày 20/06/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ và đo đạc Bảo Long.

Về chi phí di dời nhà, vật kiến trúc trên đất: Chị H đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho nguyên đơn nhưng theo khả năng của chị.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Nh, anh Phan Hữu L và anh Phan Văn Phtrình bày:*

Bà Nh, anh L và anh Ph (là vợ và con của ông L) thống nhất toàn bộ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý theo quyết định của chị Dương Thị B.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:* Ủy ban đề nghị Tòa án nhân dân Tỉnh Đồng Tháp xét xử vụ án theo đúng quy định pháp luật.

- Tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Ba S cho gia đình chị B ở từ năm 1976 cho đến nay. Vào năm 1976, ông Ngh không có chỗ ở mà ở nhờ nhà của ông Kh (ở Kênh Cụt Mỹ Long) và nuôi mẹ của bà V nên ông S kêu ông Ngh về cất nhà ở cạnh đất tranh chấp. Bị đơn không có chứng cứ chứng minh là cho gia đình chị B ở nhờ và các nguyên đơn cũng không thừa nhận là ở nhờ đất của ông Ngh. Hơn nữa bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh đất tranh chấp có nguồn gốc từ việc ông Ngh nhận chuyển nhượng của ông Tư G. Các người làm chứng như ông Võ Văn L, bà Hồ Thị L, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Hồng V, ông Võ Văn B đều xác định đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Ba S và cho gia đình ông S ở từ năm 1976 cho đến nay và hiện nay ông Bé (con ông S) không tranh chấp với các nguyên đơn. Từ khi sử dụng đất từ năm 1976 cho đến nay, các nguyên đơn có sửa nhà có mở rộng diện tích, xây dựng chuồng nuôi heo, chuồng lợn nhưng gia đình ông Ngh không có ý kiến ngăn cản hay tranh chấp. Đến năm 1993, ông S đi kê khai đăng ký thì phát hiện ông Ngh đã đi kê khai, ông S có gặp ông Ngh trao đổi, ông Ngh nói là đăng ký dùm ông S. Nhưng từ năm 1993 cho đến nay, ông Ngh không trả lại quyền sử dụng đất cho ông S nên phát sinh tranh chấp. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

+ Chị B trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 463,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 920, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Phú Thọ A, xã Phú Thọ, huyện T thuộc phạm vi các mốc MC – MD – MA- MB – MC do chị Trần Thị Cẩm H đứng tên quyền sử dụng để cấp lại cho các nguyên đơn. Buộc chị H phải tháo dỡ một phần nhà tắm diện tích 10,1m<sup>2</sup> thuộc phạm vi các mốc F5 – F6- F7 – F8 – F5 đã lấn qua đất tranh chấp thuộc một phần thửa 920, tờ bản đồ số 2 để trả lại đất cho các nguyên đơn.

+ Chị Cẩm H trình bày không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Chị H yêu cầu các nguyên đơn di dời nhà, các tài sản vật kiến trúc có trên đất tranh chấp thuộc phạm vi các mốc MC – MD – MA – MB – MC, diện tích 463,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 920, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Phú Thọ A, xã Phú Thọ, huyện T để trả lại cho chị và không đồng ý di dời nhà tắm theo yêu cầu của nguyên đơn. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện T và Phụ lục bổ sung Mạnh trích đo địa chính ngày 20/06/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ và đo đạc Bảo Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp ý kiến về giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Chấp nhận một phần yêu cầu của các nguyên đơn, hủy một phần Giấy chứng nhận QSD đất của bị đơn đối với phần diện tích đất tranh chấp 463,2m<sup>2</sup> thuộc phạm vi các mốc MC – MD – MA- MB – MC do chị Trần Thị Cẩm H đứng tên để cấp lại cho các nguyên đơn. Buộc chị Trần Thị Cẩm H tháo dỡ một phần nhà tắm diện tích 10,1m<sup>2</sup> thuộc phạm vi các mốc F5 – F6- F7 – F8 – F5 đã xây cất lấn qua đất tranh chấp. Buộc các nguyên đơn phải có trách nhiệm trả giá trị nhà vệ sinh theo giá Hội đồng định giá ngày 09/5/2022 cho chị Trần Thị Cẩm H.

Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá quyết định theo quy định của pháp luật.

### **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 luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Do đất tranh chấp được chia các nguyên đơn là ông Dương Văn S (đã chết năm 1996 không để lại di chúc) nên các nguyên đơn khởi kiện đối với chị Trần Thị Cẩm H tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất và phải xem xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định nên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm để giải quyết theo thẩm quyền được quy định tại Điều 34 Bộ Luật tố tụng dân sự. Bà A, ông S, bà H, bà G, bà Ch, bà L, ông B, ông S, chị Th, ông H, anh L ủy quyền cho Chị B; Bà D ủy quyền cho chị Cẩm H tham gia tố tụng; bà Nh, anh L, anh Ph và đại diện Ủy ban nhân dân huyện T có văn bản xin xét xử vắng mặt, thủ tục phù hợp quy định nên chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc đất tranh chấp:

Về quan hệ gia đình của các đương sự thì bà Nguyễn Thị D (mẹ chị H) là em ruột của bà Nguyễn Thị V (mẹ của các nguyên đơn). Ông Trần Hữu Ngh là em bạn rể của ông Dương Văn S.

Đại diện các nguyên đơn chị Nguyễn Thị B trình bày nguồn gốc đất tranh chấp 463,2m<sup>2</sup> là của ông Võ Văn S (còn gọi Ba S hiện bị mất trí nhớ do tuổi cao sức yếu) khai phá sử dụng từ trước 1975. Năm 1976 khi gia đình bà từ

Campuchia về không có chỗ ở nên được ông Ba S cho ở (được ông B là con ông S xác nhận tại phiên tòa) và được nhà nước đồng ý nên đã cất nhà ở trên đất tranh chấp từ 1976 đến nay trên 45 năm, việc được ông Ba S và nhà nước cho ở trên đất không có giấy tờ. Chị H trình bày đất có nguồn gốc là của cha chị là ông Trần Hữu Ngh mua của ông Tư G (không rõ họ, tên, địa chỉ, hiện nay còn sống hay chết), mua năm nào và có giấy tờ mua không chị không biết, hiện cũng không có giấy tờ mua bán để chứng minh.

Đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 463,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 920, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện T thuộc phạm vi các mốc MC – MD – MA - MB – MC theo Phụ lục Mảnh trích đo địa chính ngày 20/06/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ và đo đạc Bảo Long do chị Trần Thị Cẩm H hiện đứng tên quyền sử dụng do ông Ngh tặng cho năm 2017 tổng diện tích 700m<sup>2</sup>, trong đó đất ở 300m<sup>2</sup>, đất nuôi trồng thủy sản 400m<sup>2</sup>.

Xét thấy, theo biên bản lấy lời khai người làm chứng là ông Võ Văn B (là con của ông Võ Văn S) xác định đất tranh chấp là của cha ông (ông Ba S) khai phá trước năm 1975 để trồng cà. Sau năm 1975, người Việt Nam từ Campuchia về không có chỗ ở nên Ủy ban xã B (nay là xã Phú Thọ) bố trí cho họ ở trên đất của gia đình ông, trong đó có gia đình ông S, bà V. Điều này cũng phù hợp với lời khai của những người làm chứng là bà Nguyễn Thị D, ông Võ Văn L, bà Hồ Thị L và ông Nguyễn Hồng V là những người ở cạnh đất tranh chấp cũng xác định đây là đất của ông Ba S khai phá trước năm 1975 để trồng cà và cho ông S về ở từ 1976 đến nay. Ngoài ra, tại công văn số 305/UBND-NC ngày 03/03/2022 của Ủy ban nhân dân huyện T và công văn số 331/UBND ngày 26/7/2022, công văn số 482/UBND-NC ngày 30/09/2022 của Ủy ban nhân dân xã P đều xác định đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Ba S nhưng khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hữu Ngh không tiến hành đo đạc, từ đó có thể xác định khi cấp Giấy CNQSD đất cho ông Ngh đã không đo đạc thực tế nên đã không phát hiện căn nhà của gia đình ông S cất từ năm 1976 đến nay trên 45 năm nên việc cấp đất cho ông Ngh đối với diện tích đất ông S sử dụng là chưa đảm bảo đúng qui định. Từ những phân tích trên có cơ sở xác định đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Ba S cho ông S và gia đình cất nhà sinh sống từ 1976 đến nay trên 45 năm và không có ai khởi kiện tranh chấp là có căn cứ. Do đó lời trình bày của các nguyên đơn trình bày về nguồn gốc đất tranh chấp là phù hợp các chứng cứ trong hồ sơ và có căn cứ chấp nhận. Bị đơn chị Cẩm H xác định nguồn gốc đất là của ông Ngh mua của ông Tư G nhưng không có gì chứng minh, mặc khác chị thừa



nhận cha và mẹ chị về ở cạnh diện tích tranh chấp 463,2m<sup>2</sup> khoảng 1976 – 1977 sau khi ông S và gia đình về ở (tức ông S về ở trước gia đình chị) nhưng khi đó ông S và gia đình sống trên ghe đậu dưới bờ kinh chứ chưa lên bờ cất nhà sinh sống, sau đó cha chị là ông Ngh mới kêu ông S (anh em bạn rể với ông Ngh) cùng gia đình lên ở nhờ trên đất tranh chấp cất nhà ở đến nay. Tuy nhiên, việc cho ở nhờ không có giấy tờ chứng minh và nay chị H cũng chỉ nghe mẹ chị là bà D kể lại. Lời trình bày của chị H không được các nguyên đơn thừa nhận do đó lời trình bày của bị đơn không thể là chứng cứ chứng minh để xem xét, chấp nhận.

## [2.2] Quá trình sử dụng đất:

Đại diện các nguyên đơn là chị B trình bày gia đình các nguyên đơn năm 1976 từ Campuchia về Việt Nam không có chỗ ở nên được ông Ba S cho ở và nhà nước đồng ý cho cất nhà ở trên đất từ năm 1976 cho đến nay, qua nhiều lần sửa nhà có mở rộng thêm và xây dựng các công trình kiên cố như chuồng nuôi heo, chuồng nuôi lợn nhưng không ai ngăn cản hay tranh chấp. Từ năm 1976 cho đến khi phát sinh tranh chấp năm 2020 gia đình chị không quan tâm chủ trương đăng ký kê khai nên không kê khai đăng ký và do nghĩ cha chị (ông S) lúc còn sống đã nhờ ông Ngh đi đăng ký dùm sau khi đứng tên sẽ chuyển lại cho ông S phần diện tích ông S đã sử dụng từ 1976 và sau khi ông Ngh được cấp quyền sử dụng nhưng không chịu sang tên lại cho ông S nên sau đó các nguyên đơn phát sinh tranh chấp.

Bị đơn trình bày gia đình nguyên đơn được ở trên đất là do không có chỗ ở khác nên có hỏi ông Ngh xin ở nhờ nên khi nguyên đơn xây, sửa nhà, xây dựng các công trình kiên cố bị đơn đã không tranh chấp, việc cho ở nhờ không có làm giấy tờ nên không có gì chứng minh.

Xét thấy tại biên bản ghi lời khai ngày 22/4/2022, chị B trình bày đất là của ông Ba S và ông Ba S cho gia đình chị để ở luôn cho đến nay, tại biên bản ghi lời khai ngày 22/04/2022 chị B và chị H đều xác định từ trước cho đến nay đất tranh chấp không được Nhà nước đưa vào tập đoàn.

Ngoài ra, khi ông Ngh đi kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 13/5/2002, diện tích 700m<sup>2</sup> (trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở, 400m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản), thửa 920, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã Phú Thọ, huyện T. Đến ngày 23/12/2016, ông Ngh lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất nêu trên cho chị Trần Thị Cẩm H. Ngày 12/01/2017 chị H được Ủy ban nhân dân huyện T cấp quyền sử dụng đất. Từ khi chị H được cấp quyền sử dụng năm 2017 đến năm 2020 các nguyên

đơn biết nên đã khởi kiện yêu cầu được sử dụng và đứng tên Quyền sử dụng đối với đất tranh chấp với bị đơn.

[2.3] Tại phiên tòa Chì B, chì H thống nhất Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện T, Phụ lục bổ sung Mảnh trích đo địa chính ngày 20/06/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ và đo đạc Bảo Long và thống nhất kết quả định giá tài sản tranh chấp theo giá của Hội đồng định giá vào ngày 09/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Ủy ban nhân dân huyện T có văn bản số 305/UBND-NC ngày 02/03/2022 xác định giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất tranh chấp này cho bị đơn là đảm bảo đúng đối tượng người sử dụng đất và đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất. Tuy nhiên, theo các nội dung đã phân tích trên thì việc cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngh (cha bị đơn) sau khi đất tranh chấp đã được gia đình nguyên đơn sử dụng từ năm 1976 đến nay trên 45 năm là chưa đảm bảo theo pháp luật về người đã sử dụng đất ổn định liên tục trên 30 năm mà không có tranh chấp và chính sách quản lý đất đai qua các thời kỳ nên yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc công nhận QSD đất đối với diện tích đất tranh chấp 463,2m<sup>2</sup> và hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất của bị đơn là có cơ sở để chấp nhận. Chì H yêu cầu các nguyên đơn di dời nhà, các tài sản vật kiến trúc có trên đất tranh chấp diện tích 463,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 920 để trả lại cho chì theo như nội dung đã phân tích trên là không phù hợp nên không chấp nhận.

Xét đại diện các nguyên đơn yêu cầu chì H phải tháo dỡ một phần nhà tắm diện tích 10,1m<sup>2</sup> thuộc phạm vi các mốc F5 – F6 - F7 – F8 – F5 đã lấn qua đất tranh chấp thuộc một phần thửa 920 để trả đất lại cho các nguyên đơn. Như nhận định trên, khi chì H, bà Duỗi xây dựng nhà tắm đã lấn qua ranh giới giữa hai phần đất đã được gia đình các nguyên đơn sử dụng ổn định trên 45 năm nên cần buộc di dời, giữ nguyên hiện trạng ranh đất đã tồn tại theo phụ lục bổ sung mảnh trích đo ngày 20/06/2022. Do đó, cần buộc bị đơn di dời nhà tắm theo diện tích và các mốc trên theo sơ đồ trích đo ngày 20/06/2022, do các nguyên đơn không tranh cản việc bị đơn xây dựng và sử dụng nên các nguyên đơn phải trả giá trị đã xây cất cho bị đơn theo danh mục tài sản định giá kèm theo biên bản định giá ngày 09/05/2022 của Tòa án tỉnh Đồng Tháp là 15.815.300đồng.

[3] Đối với cây trồng trên đất như còng, bạch đàn. Phía đại diện các nguyên đơn trình bày do gia đình các nguyên đơn trồng nên yêu cầu được tiếp

tục sử dụng. Nhưng bị đơn trình bày không ai trồng mà cây tự mọc, bị đơn không yêu cầu gì đối với cây trồng này, nếu nguyên đơn được sử dụng đất thì chị H cũng không yêu cầu nguyên đơn phải trả giá trị về cây trồng. Ngoài ra, các người làm chứng như ông L, bà D, ông V cũng xác định cây tự mọc. Do nguyên đơn được tiếp tục sử dụng đất nên được tiếp tục sử dụng cây trồng mà không phải trả giá trị lại cho bị đơn.

[4] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có căn cứ nên chấp nhận một phần đề nghị.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có cơ sở nên chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần được chấp nhận nhưng chịu án phí đối với phần tiền phải trả giá trị bồi hoàn nhà tắm cho bị đơn di dời.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

[7] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Chi phí thẩm định đo đạc và định giá là 4.564.000 đồng do bị đơn không được chấp nhận yêu cầu phản tố nên chịu. Do nguyên đơn tạm ứng là 1.884.000 đồng, chị H tạm ứng là 2.680.000 đồng và đã chi xong. Nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 1.884.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 229, 235, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 32 Luật tố tụng hành chính;

Các Điều 163, 164, 166 và 189 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 100, Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 các nguyên đơn chị Dương Thị B về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 463,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 920, tờ bản đồ số 02, thuộc phạm vi các

mốc MC – MD – MA - MB – MC do chị Trần Thị Cẩm Hằng đứng tên quyền sử dụng để cấp lại cho các nguyên đơn bà Dương Thị A, ông Dương Văn S, bà Dương Thị H, bà Dương Thị G, bà Dương Thị Ch, chị Dương Thị B, bà Dương Thị L, ông Dương Văn B, ông Dương Văn S đứng tên quyền sử dụng.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 481994, số vào sổ cấp GCN: CH05431, cấp ngày 12/01/2017 phần diện tích 463,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 920, tờ bản đồ số 02, do chị Trần Thị Cẩm H đứng tên để cấp lại cho các nguyên đơn được đứng tên Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các đương sự đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, điều chỉnh, đăng ký biến động đối với diện tích đất còn lại và diện tích được công nhận; loại đất, thửa đất, tờ bản đồ... do cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai địa phương quy định. Đương sự chịu trách nhiệm nộp các khoản thu của Nhà nước theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Trần Thị Cẩm H về việc yêu cầu các nguyên đơn di dời nhà, các tài sản vật kiến trúc có trên đất tranh chấp thuộc phạm vi các mốc MC – MD – MA – MB - MC, để giao lại diện tích 463,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 920, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 463,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 920, tờ bản đồ số 02 thuộc phạm vi các mốc MC – MD – MA- MB – MC do chị Trần Thị Cẩm H đứng tên quyền sử dụng theo giấy chứng nhận số CE 481994, số vào sổ cấp GCN: CH05431, cấp ngày 12/01/2017 cho các nguyên đơn bà Dương Thị A, ông Dương Văn S, bà Dương Thị H, bà Dương Thị G, bà Dương Thị Ch, chị Dương Thị B, bà Dương Thị L, ông Dương Văn B, ông Dương Văn S được quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc chị Trần Thị Cẩm H và bà Nguyễn Thị D di dời một phần nhà tắm diện tích 10,1m<sup>2</sup> thuộc phạm vi các mốc F5 – F6 - F7 – F8 – F5, để giao diện tích 10,1m<sup>2</sup> cho các nguyên đơn được sử dụng, các nguyên đơn gồm: bà Dương Thị A, ông Dương Văn S, bà Dương Thị H, bà Dương Thị G, bà Dương Thị Ch, bà Dương Thị B, bà Dương Thị L, ông Dương Văn B, ông Dương Văn S phải hoàn trả giá trị phần nhà tắm có diện tích 10,1m<sup>2</sup> cho chị Trần Thị Cẩm H với số tiền là 15.815.300đồng (Mười lăm triệu tám trăm mười lăm nghìn ba trăm đồng)

(Đính kèm biên bản định giá ngày 09/5/2022 và sơ đồ đo đạc ngày 20/6/2022 xác định vị trí các mốc).

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

án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

#### 4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Trần Thị Cẩm H chịu 7.282.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chị H đã nộp tạm ứng án phí 4.516.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016205 ngày 04/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T nên chị còn nộp tiếp số tiền 2.766.800 đồng.

Các nguyên đơn bà Dương Thị A, ông Dương Văn S, bà Dương Thị H, bà Dương Thị G, bà Dương Thị Ch, chị Dương Thị B, bà Dương Thị L, ông Dương Văn B, ông Dương Văn S phải chịu 790.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 5.553.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010363 ngày 26/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T và biên lai số 0004573 ngày 30/12/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Các nguyên đơn được nhận lại 5.026.300 đồng.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng là 4.564.000 đồng. Nguyên đơn tạm ứng là 1.884.000 đồng, bị đơn tạm ứng là 2.680.000 đồng và đã chi xong. Nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 1.884.000 đồng.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ chí Minh. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong 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 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./.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Huỳnh Văn Hoàng – Trần Ngọc Đăng**

**Trần Trung Thành**

***Nơi nhận:***

- Dương sự;
- VKSND Tỉnh;
- Cục THADS Tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV &THA- TAND Tỉnh;
- Lưu: VT, HSPA, TDS.

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

**Trần Trung Thành**