TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12 – ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 92/2025/DS-ST
Ngày 23-9-2025
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 KHU VỰC 12 – ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Thiện Bửu;
2. Ông Bùi Minh Châu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kim Lài là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Trương Ngọc Oanh - Kiểm sát viên.

Vào ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 364/2025/TLST-DS, ngày 17 tháng 10 năm 2024, về việc: Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 108/2025/QĐXXST-DS ngày 15/8/2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 138/2025/QĐST-DS ngày 05/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1935

Địa chỉ: Khóm S, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1963.

Địa chỉ cư trú: số B đường V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lý Ngọc B1 là trợ giúp viên pháp lý của Chi nhánh số 2 thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đ. Địa chỉ: số D, đường L, phường H, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Ông Trần Văn R, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Khóm S, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1963 (con bà S).

Địa chỉ: số B đường V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954 (con bà S, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 1 đường số H, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ).

3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1956 (con bà S, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: B, H, Phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ).

4. Ông Nguyễn Trung M, sinh năm 1958 (con bà S).

Địa chỉ: B, L, Phường P, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ).

6. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974 (con bà S, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: B, H, Phường P, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ).

7. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1963 (con bà S).

Địa chỉ: 2, V, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ).

8. Ông Nguyễn Trung T2, sinh năm 1962 (con bà S).

Địa chỉ: Khóm S, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

9. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1968 (con bà S).

Địa chỉ: Khóm C, phường H, tỉnh Đồng Tháp.

10 . Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 19671 (con bà S).

Địa chỉ: Khóm S, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông M, ông T2, bà Y và bà O là bà Nguyễn Thị Bạch .

13. Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1977 (vợ ông R, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm S, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

14. Anh Trần Văn T3, sinh năm 1998 (con ông R).

Địa chỉ: Khóm S, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

15. Chị Trần Thị Hồng H2, sinh năm 2006 (con ông R, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm S, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

16. Ủy Ban nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (Đơn vị kế thừa Ủy Ban nhân dân phường T, tỉnh Đồng Tháp, có đơn xin vắng mặt của UBND thành phố H).

Địa chỉ: Khóm S, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người làm chứng:*

1. Ông La Văn S1, sinh năm 1965

Địa chỉ: Khóm S, phường H, tỉnh Đồng Tháp;

2. Ông Trần Văn P, sinh năm 1958

Địa chỉ: Khóm S, phường H, tỉnh Đồng Tháp;

3. Ông Châu Văn T4, sinh năm 1981

Địa chỉ: Khóm S, phường H, tỉnh Đồng Tháp;

4. Ông Tống Ngọc V, sinh năm 1964

Địa chỉ: Khóm S, phường H, tỉnh Đồng Tháp;

5. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1951

Địa chỉ: Khóm S, phường H, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Nguyễn Trung M, ông Nguyễn Trung T2, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị O uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị B trình bày: Về nguồn gốc đất là vào năm 1979 ông Hồ Bé E đã sang nhượng lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Thanh V1, sinh năm: 1932 (ông Hai V2, đã chết) một miếng đất ở đầu voi T (nay là phường T). Theo tờ nhượng đất thổ cư ngày 20/6/1989 thì phần đất ông Hồ Bé E thoả thuận nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh V1 là bề ngang 15m, bề sau vô 15m (không có ghi chiều dài là bao nhiêu), cụng vô đất của bà Phan Thị D, mặt trước cụng bờ sông C, bên hông giáp ranh đất nhà tôi (giáp ranh đất nhà ông Hồ Bé E và bà Nguyễn Thị T5) với cơ quan Hải Quan, với giá là 200.000đồng, để làm bằng, sau này con cháu không ai tranh cải. Sau khi mua đất thì gia đình bà S có cất nhà trên đất để sử dụng, ở được khoảng 10 năm là khoảng năm 1989 thì toàn bộ gia đình đi thành phố để làm ăn nên cho vợ chồng ông đóng ghe (không nhớ họ tên) thuê để ở đóng ghe, sau này thì con của ông đóng ghe là ông Châu Văn T4 thuê ở tiếp, thời hạn lâu dài, nhưng bà S nghe vị trí đất cho thuê làm bờ kè nên gia đình bà S yêu cầu làm tờ cam kết trong thời hạn 05 năm ông T4 phải di dời trả đất lại cho gia đình bà S. Nhưng đến nay thì ông T4 cũng dời đi xong, ông T4 đã di dới cách nay khoảng bao năm thì bà S không nhớ. Do đó, gia đình bà S không sử dụng đất mà để đất trống cho đến nay khoảng 10 năm rồi. Quá trình sử dụng đất gia đình bà S cứ nghĩ rằng đất đã bị sạc lở còn lại bao nhiêu thì đã có trụ đá làm ranh là phần còn lại của gia đình chứ cũng không biết rõ vị trí và diện tích cụ thể còn lại là bao nhiêu đến khi Toà án đo đạc thì mới biết. Phía ông Trần Văn R có miếng đất liền kề giáp ranh với đất bà S, ông R đã tự ý lấn chiếm sang phần đất của bà S và đi đăng ký quyền sử dụng đất, tổng diện tích là 25,4m², sau thời điểm gia đình bà S mua đất. Việc ông R đã lấn chiếm đất, mặc dù chưa có chữ ký của gia đình bà S mà ông R vẫn làm được thủ tục cấp giấy đối với phần đất đã lấn chiếm của gia đình bà S. Vì vậy, bà S yêu cầu ông Trần Văn R trả lại cho bà S tổng diện tích đất đã lấn chiếm là 25,4m² thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (nay là khóm S, phường T, tỉnh Đồng Tháp). Đồng thời, thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 25,4m² nói trên để cấp lại cho bà Nguyễn Thị B theo quy định của pháp luật vì các anh chị em trong gia đình và bà Nguyễn Thị S cũng thống nhất việc để cho bà B đứng tên khi được cấp giấy đất.

Việc bà S yêu cầu ông R trả đất là căn cứ vào giấy xác nhận ngày 29/9/2010 của ông Hồ Bé E, được UBND phường A xác nhận ông Hồ Bé E, sinh năm 1950, HKTT: khóm S, phường A, thị xã H, Đồng Tháp là có thật. Về nội dung của giấy xác nhận ngày 29/9/2010 thì ông Hồ Bé E xác nhận nội dung là: Nguyên vào năm 1979, tôi (ông Bé E) có bán một miếng đất ở đầu voi Thường Lạc ngang 20m (bôi bằng viết mực màu xanh, ghi lại bằng viết mực màu xanh là 15M) vô 60m cho anh chị Nguyễn Thanh V1 và Nguyễn Thị S. Hôm nay tôi (ông Bé E) làm giấy xác nhận này cho anh chị để bổ túc hồ sơ nhà đất là sự thật. Đối với nội dung của Giấy xác nhận thì phần đánh máy là do bên gia đình bà S đánh sẵn rồi để phần nào trống thì ông Hồ Bé E điền vô, phần đánh máy 20M bôi bằng viết mực màu xanh là do bị

đánh máy sai nên sửa lại là 15m bằng viết mực màu xanh, đối với chữ ghi họ tên của bà Nguyễn Thị T5 là do ai viết thì bà B không nhớ vì thời gian quá lâu. Nhưng bà B xác định bà là người trực tiếp đi đến UBND phường A cùng với ông Hồ Bé E để xác nhận giấy trên, bà B xác định do bà Nguyễn Thị T5 không biết chữ nên chỉ gạch thập còn chữ ghi họ tên Nguyễn Thị T5 là do người khác ghi chứ không phải bà T5 ghi. Còn về tờ nhượng đất thổ cư ngày 20/6/1989 thì hiện nay bản chính đã bị thất lạc nên không cung cấp cho Toà án được. Ngoài các chứng cứ như: Tờ nhượng đất thổ cư ngày 20/6/1989, giấy xác nhận ngày 29/9/2010 và giấy cam kết di dời của gia đình ông T4 ra thì gia đình bà S không còn chứng cứ nào khác để cung cấp cho Toà án.

Bà S xác định phần đất mà gia đình bà S mua của ông Hồ Bé E thì phía sau có phần đất nhị tỳ nhưng đất mà bà S mua của ông B2 Em không phải là đất nhị tỳ. Nên bà S không yêu cầu, không tranh chấp gì với các đương sự khác trong vụ án này mà chỉ yêu cầu hộ ông Trần Văn R trả lại phần đất đang tranh chấp cho bà S.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Ông thống nhất theo toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S.

- *Bị đơn ông Trần Văn R trình bày:* Nguyên nguồn gốc đất là cái hầm ông mua từ ông La Văn S1 vào năm 2010 đã sử dụng. Đến năm 2015 ông được UBND thị xã H cấp quyền sử dụng đất, với diện tích 1.163m², thửa 512, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường H, tỉnh Đồng Tháp). Đến năm 2017, ông mua thêm đất của ông Tống Ngọc V và ông L, cặp ranh lô đất nêu trên, ông tiếp tục thổi cát sang lấp để trồng cây dừa và các loại cây khác ... Năm 2022, ông đổi giấy mới từ lô đất nêu trên thành thửa số 30, tờ bản đồ số 18, với diện tích 1.373,7m². Phần đất này ông có cấm trụ đá cặp nhà ông Châu Văn T4 và cặp ranh đất với ông Trần Văn P. Cho đến tháng 7/2024 bà S (ông không biết họ), cũng ngụ tại khóm S, phường H, nói phần đất nêu trên mà ông đang sử dụng là có phần đất của bà S với diện tích 25,4m² là không có cơ sở, vì ông sử dụng từ đó đến nay có sự chứng kiến của các hộ như: Ông Trần Văn P, Châu Văn T4, Tống Ngọc V, La Văn S1 và ông L; Đồng thời hồi lúc ông sử dụng và làm hàng rào từ 2015 cho đến 2024 thì không có ai và cả gia đình bà S không ai ngăn cản hay khiếu nại gì. Nay ông không thống nhất toàn bộ theo yêu cầu khởi kiện của bà S. Đất ông được cấp giấy bao nhiêu thì ông sử dụng đất bấy nhiêu chứ ông cũng không có yêu cầu, không tranh chấp gì với các đương sự khác trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị H trình bày:* Các bà thống nhất theo toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* Ủy Ban nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (Đơn vị kế thừa Ủy Ban nhân dân phường T, tỉnh Đồng Tháp, có đơn xin vắng mặt và đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật).

Tại phiên toà Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lý Ngọc B1 trình bày: Mặc dù Toà án đã thu thập được Công văn 583/CNVPĐKĐĐ ngày 18/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, Đồng

Tháp (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực 12 – Đồng Tháp) nhưng không có kèm theo Sơ đồ địa chính và Hồ sơ cấp giấy đất của ông Trần Văn R nên đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để thu thập thêm thông tin từ UBND phường T.

- *Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp:*

+ Về tố tụng: Trong qua trinh giai quyêt vu an, cung như tại phiên tòa xet xử sơ thẩm Hôi đồng xét xử, Thẩm phan, Thư ký và những người tham gia tố tung đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

+ Về nội dung giải quyết vụ án:

Căn cứ các Điều Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 26, 97, 99, 166 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 17, 23, 25, 26, 31 và 236 của Luật Đất đai năm 2014.

Đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] *Về tố tụng:*

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ kiện "Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất" nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp theo quy định tại khoản 5 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Kim H1, chị Trần Thị Hồng H2, Đại diện Ủy Ban nhân dân phường T và Người làm chứng ông La Văn S1, ông Trần Văn P, ông Châu Văn T4, ông Tống Ngọc V, bà Nguyễn Thị T5 đều vắng mặt, có đơn xin vắng mặt. Riêng anh Trần Văn T3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không có lý do. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị xét xử vắng mặt các đương sự này. Vì vậy, căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định.

[2] *Về nội dung vụ án:* Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu yêu cầu ông Trần Văn R trả lại cho bà S tổng diện tích đất đã lấn chiếm là 25,4m² thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (nay là khóm S, phường T, tỉnh Đồng Tháp). Đồng thời, thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 25,4m² nói trên để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Bạch . Hội đồng xét xử xét thấy:

- Theo Sơ đồ đo đạc số 03/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKĐĐ TPHN ngày 15/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI, tỉnh Đồng Tháp), thì phần đất tranh chấp tại Vị trí 1: Mốc M1, M2, M3, M4, M1 có diện tích 25,4m² thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 18, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên hộ ông Trần Văn R.

- Theo hồ sơ địa chỉnh thửa đất số 30, tờ bản đồ số 18 có lịch sử như sau:

+ Năm 2015 hộ ông Trần Văn R được Ủy ban nhân dân thị xã H (nay là Ủy ban nhân dân thành phố H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 512, tờ bản đồ số 12, trình tự thủ tục thực hiện tại thời điểm cấp giấy, cơ quan chuyên môn không nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đất tranh chấp và có mảnh trích đo địa chính.

+ Năm 2022 hộ ông Trần Văn R thực hiện thủ tục đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 512, tờ bản đồ số 12 cấp đổi thành thửa đất số 30, tờ bản đồ số 18. Tại thời điểm thực hiện hồ sơ, cơ quan chuyên môn không nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đất tranh chấp, có phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất.

- Riêng vị trí 2 và vị trí 3 là phần đất không tranh chấp:

+ Vị trí 2: mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18, M19, M20, M21, M22, M23, M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M32, M1 có diện tích 1363,5m² thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 18, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên hộ ông Trần Văn R và thuộc một phần thửa đất số 13, 29, 40, 48, cùng tờ bản đồ số 18, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sửdụng đất.

+ Vị trí 3: mốc M1, M4, M33, M34, M35, M32, M1 có diện tích 187,0m² thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 18, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bà S cho rằng ông Nguyễn Thanh V1 (H, đã chết) là chồng của S đã mua phần đất của ông Hồ Văn Bé E (đã chết) vào năm 1979, thời điểm năm 1979 không có làm giấy tờ, đến năm 1989 thì ông Bé E mới ký Tờ sang nhượng đất thổ cư cho ông V1, nội dung ghi phần đất sang nhượng bề ngang 15m, bề sau vô 15m (không có ghi chiều dài là bao nhiêu), cụng vô đất của bà Phan Thị D, mặt trước cụng bờ sông C, bên hông giáp ranh đất nhà tôi (giáp ranh đất nhà ông Hồ Bé E và bà Nguyễn Thị T5) với cơ quan Hải Quan, với giá là 200.000đồng. Đến ngày 29/9/2025 ông Bé E mới làm giấy xác nhận nội dung là: Nguyên vào năm 1979, tôi (ông Bé E) có bán một miếng đất ở đầu voi Thường Lạc ngang 20m (bôi bằng viết mực màu xanh, ghi lại bằng viết mực màu xanh là 15M) vô 60m cho anh chị Nguyễn Thanh V1 và Nguyễn Thị S. Hôm nay tôi (ông Bé E) làm giấy xác nhận này cho anh chị để bổ túc hồ sơ nhà đất là sự thật. Đối với nội dung của Giấy xác nhận thì phần đánh máy là do bên gia đình bà S đánh sẵn rồi để phần nào trống thì ông Hồ Bé E điền vô, phần đánh máy 20M bôi bằng viết mực màu xanh là do bị đánh máy sai nên sửa lại là 15m bằng viết mực màu xanh, đối với chữ ghi họ tên của bà Nguyễn Thị T5 là do ai viết thì bà B không nhớ vì thời gian quá lâu. Nhưng bà B xác định bà là người trực tiếp đi đến UBND phường A cùng với ông Hồ Bé E để xác nhận giấy trên, bà B xác định do bà Nguyễn Thị T5 không biết chữ nên chỉ gạch thập còn chữ ghi họ tên Nguyễn Thị T5 là do người khác ghi chứ không phải bà T5 ghi. Còn về tờ nhượng đất thổ cư ngày 20/6/1989 thì hiện nay bản chính đã bị thất lạc nên không cung cấp cho Toà án được.

- Quá trình sử dụng đất thì nguyên đơn thừa nhận sau khi mua đất thì gia đình bà S có cất nhà trên đất để sử dụng, ở được khoảng 10 năm là khoảng năm 1989 thì toàn bộ gia đình đi thành phố để làm ăn nên cho vợ chồng ông đóng ghe (không nhớ họ tên) thuê để ở đóng ghe, sau này thì con của ông đóng ghe là ông Châu Văn T4 thuê ở tiếp, thời hạn lâu dài, nhưng bà S nghe vị trí đất cho thuê làm bờ kè nên gia đình bà S yêu cầu làm tờ cam kết trong thời hạn 05 năm ông T4 phải di dời trả đất lại cho gia đình bà S. Nhưng đến nay thì ông T4 cũng dời đi xong, ông T4 đã di dời cách nay khoảng bao năm thì bà S không nhớ. Do đó, gia đình bà S không sử dụng đất mà để đất trống cho đến nay khoảng 10 năm rồi. Quá trình sử dụng đất gia đình bà S cứ nghĩ rằng đất đã bị sạc lở còn lại bao nhiêu thì đã có trụ đá làm ranh là phần còn lại của gia đình chứ cũng không biết rõ vị trí và diện tích cụ thể còn lại là bao nhiêu đến khi Toà án đo đạc thì mới biết.

- Qua thu thập các lời khai của những người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị T5 trình bày: Phần đất chồng bà là ông Hồ Văn Bé E bán cho ông Hai V2 là phần đất giáp mé sông chứ không biết rõ diện tích cụ thể bao nhiêu và giáp với ai. Nhưng phần đất mà chồng bà bán cho ông Hai V2 không có liên quan gì đến phần đất đang tranh chấp trong vụ án này. Nay bà không yêu cầu, không tranh chấp gì với ai trong vụ án này.

2. Ông Tống Ngọc V trình bày: Lúc đầu ông Trần Văn R là người trên Campuchia về mua đất của ông La Văn S1 làm chỗ mua bán đồ mũ, diện tích mua bao nhiêu thì ông không rõ, ông R ở được một thời gian thì ông Hai V2 mới mua đất của ông Bé E, về ở phía sau ông R, thời gian sử dụng thì ông R có mua thêm đất của ông Ngọc V ngang 7m x dài 7m, với giá 20.000.000đồng, sau đó ông R mua thêm cái hầm của ông L nên ông R mới mở rộng diện tích sử dụng đất như ngày nay.

3. Ông Trần Văn P trình bày: Lúc đầu là đất của ông La Văn S1, ông S1 bán một phần cho ông R là phần đất ông R được cấp giấy đất, còn phần còn lại ông S1 làm đất nhị tỳ. Phần đất ông Hai V2 mua của ông B2 Em là phần đất dưới mé sông, phần đất của ông Hai V2 đã được Nhà nước bồi thường xong do còn một phần nằm trong quy hoạch bờ kè bị sạt lở của phường A.

4. Ông Châu Văn T4 trình bày: Phần đất tranh chấp theo ông biết là của ông Trần Văn R, ông R mua của ông S1 chứ gia đình bà S trước giờ không có sống ở phần đất đang tranh chấp. Phần đất ông Hai V2 mua của ông Bé E là phần đất dưới mé sông bị sạt lở một phần xuống sông nên gia đình bà S lấn dần phần đất phía trong lộ cho đủ diện tích.

5. Ông La Văn S1 trình bày: Phần đất chưa được cấp giấy phía sau đất ông R là làm đất nhị tỳ, vì đất đó trước giờ mồ mã nhiều từ thời thuộc Pháp tới nay. Phần đất ông Hai V2 mua của ông Bé E không phải là phần đất đang tranh chấp mà là phần đất dưới mé sông bị sạt lở một phần, phần còn lại gia đình ông Hai V2 đã nhận tiền bồi thường xong.

Nội dung Tờ nhượng đất thổ cư ngày 20/6/1989 có đoạn …bề sau vô 15m, cụng đất bà Phan Thị D…Tại phiên toà bà B trình bày, bà Phan Thị D hiện đã chết, bà D là mẹ của ông La Văn S1. Như vậy phần đất ông V2 và bà S mua của ông B2

Em thì phần giáp phía sau là đất của ông La Văn S1 chứ không phải đất của ông Trần Văn R. Điều này phù hợp với lời trình bày của những người làm chứng.

Như vậy, ngoài các chứng cứ như: Tờ nhượng đất thổ cư ngày 20/6/1989 (photo), giấy xác nhận ngày 29/9/2010 (có xác nhận chữ ký của ông Hồ Văn Bé E) và Tờ cam kết di dời của gia đình ông T4 ra thì gia đình bà S không còn chứng cứ nào khác để chứng minh phần đất đang tranh chấp là của bà S. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S là hoàn toàn phù hợp theo quy định pháp luật.

Tại phiên toà ông Trần Văn R xác định, các thành viên trong hộ gia đình của ông đều thống nhất theo toàn bộ lời trình bày của ông chứ không có yêu cầu, không có tranh chấp gì với ai trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[3] Đối với ý kiến đề nghị tạm ngừng phiên toà của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lý Ngọc B1 là không cần thiết. Bởi lẻ, Toà án đã thu thập được Công văn 583/CNVPĐKĐĐ ngày 18/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, Đồng Tháp (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ – Đồng Tháp) và Công văn số 33/UBND-HC ngày 22/9/2025 về việc cung cấp thông tin của UBND phường T đã đủ thông tin dữ liệu đất đai để giải quyết toàn diện vụ án. Nên đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để thu thập thêm thông tin từ UBND phường T là không có cơ sở để chấp nhận như phân tích ở trên.

[3] Đối với ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở để chấp nhận như phân tích ở trên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí:

+ Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S được miễn tiền án phí do bà S là người cao tuổi.

- Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị S phải chịu tổng chi phí tố tụng là 5.275.00đồng. Bà S đã tạm ứng trước và đã chi xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 166 và 189 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 26, 97, 99, 166 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 17, 23, 25, 26, 31 và 236 của Luật Đất đai năm 2014.

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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu ông Trần Văn R trả lại cho bà S diện tích đất 25,4m² thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (nay là khóm S, phường T, tỉnh Đồng Tháp) và yêu cầu thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Bạch .

2. Hộ ông Trần Văn R được tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất 25,4m² thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (nay là khóm S, phường T, tỉnh Đồng Tháp), đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Trần Văn R theo đúng quy định pháp luật.

Kèm theo Bản án này là Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp; Sơ đồ đo đạc số 03/2025/SĐĐĐ/CNVPĐKĐĐ TPHN ngày 15/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI, tỉnh Đồng Tháp).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ phần án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị S phải chịu tổng chi phí tố tụng là 5.275.00đồng. Bà S đã tạm ứng trước và đã chi xong.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo ban an nay trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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, 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;
- VKSND Khu vực 12 – Đồng Tháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Phương Thảo