

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 94/2025/DS-PT

Ngày: 29 - 4 - 2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Võ Hoàng Khải.

Ông Phạm Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Đại - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Trong ngày 29 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 221/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2024/DS-ST ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 89/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị L, sinh năm 1952 (Chết).

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị L:

1.1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang, (có mặt).

1.2. Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang, (xin xét xử vắng mặt).

1.3. Anh Lê Văn Đ, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang, (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Võ Văn S, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang, (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thanh B - Văn phòng L2 - Đoàn Luật sư thành phố C.

Địa chỉ: Số E, H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ, (có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Đ1; Anh Võ Hùng C

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang, (Bà Nguyễn Thị Đ1 có mặt, Anh Võ Hùng C vắng mặt).

3.2. Chị Võ Thị Diễm .

Địa chỉ: Số H, đường số F, Khu dân cư H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, (có mặt).

3.3. Ngân Hàng N.

Địa chỉ: Số 02, đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Chi nhánh huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang - Phòng G.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Văn L1 - Chức vụ: Giám đốc Phòng G.

Địa chỉ: Số F, ấp T, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang, (xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn có sử dụng phần đất tại ấp P, xã T do cha mẹ để lại, nguyên đơn sử dụng ổn định từ trước đến nay bao gồm đất thổ cư và vườn, nguyên đơn có đăng ký được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Gọi tắt là GCNQSDĐ) nhưng không nhớ rõ diện tích và số thửa.

Năm 1996, nguyên đơn có đồng ý chuyển nhượng cho bị đơn Võ Văn S một phần diện tích: Ngang trước và sau là 06 mét, dài 20 mét, tổng diện tích khoảng 120m², tính từ ranh bà Nguyễn Thị B1 đo qua. Việc chuyển nhượng do là con cháu nên không lập hợp đồng nhưng bà con ở xóm đều biết. Sau đó bị đơn tự đi làm giấy sang tên bị đơn với diện tích ngang trước 8,6 mét (lấn chiếm 2,6 mét), ngang sau 10,3 mét (lấn chiếm 4,3 mét), dài 35 mét. Sau khi lấn chiếm thì bị đơn cất nhà ở trên đất. Do quyền lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại nguyên đơn phần đất lấn chiếm khoảng 120m²; Buộc bị đơn phải tách GCNQSDĐ của hai thửa đất cho nguyên đơn đứng tên. Nếu không trả lại đất thì phải bồi thường giá trị cho nguyên đơn 150.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, Đại diện nguyên đơn đồng ý với diện tích đo đạc thực tế. Yêu cầu bị đơn trả lại diện tích tranh chấp là 117,2m². Trường hợp không trả lại đất thì yêu cầu bị đơn phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn 130.000.000 đồng, vì giữa các bên là bà con họ hàng gần nên tự nguyện giảm 20.000.000 đồng.

Đối với Nguyễn Văn T2 (Chết ngày 17/7/2023, chết trước nguyên đơn), Đại diện nguyên đơn trình bày gia đình báo là ông T2 có chung sống với một người phụ nữ nhưng không đăng ký kết hôn và không có con. Hiện nay người này sống tại đâu thì phía gia đình nguyên đơn không hề biết.

Quá trình tố tụng bị đơn trình bày:

Thừa nhận bị đơn có sử dụng phần đất giáp ranh với nguyên đơn, về nguồn gốc là bị đơn mua của nguyên đơn vào năm 1992, phần đất nhận chuyển nhượng ngang trước 8,6 mét, ngang sau 10,3 mét, dài 35 mét, việc chuyển nhượng có làm giấy tay (Khi làm giấy đất đã nộp ở Văn phòng đăng ký đất đai). Đến năm 2002 bị đơn đi làm thủ tục và được nhà nước cấp giấy tại thửa 756, diện tích 294m².

Sau khi mua thì bị đơn xây nhà ở và sinh sống trên phần đất đó cho đến nay, khi chuyển nhượng thì đất đó là ruộng, ao cá... Bị đơn đã bồi đắp nhiều năm mới có hiện trạng như hiện tại và cả bốn góc đều có 4 trụ đá. Giấy đất thì bị đơn vay Ngân hàng N1. Trước yêu cầu của nguyên đơn thì phía bị đơn không đồng ý trả lại đất vì bị đơn đã chuyển nhượng và cũng đồng ý bồi hoàn lại giá trị theo yêu cầu nguyên đơn. Bị đơn đồng ý với diện tích đất theo đo đạc thực tế, không yêu cầu đo đạc lại.

Ngân Hàng N - Chi nhánh huyện C, tỉnh Hậu Giang - Phòng G (Gọi tắt là A) có văn bản ngày 24 tháng 6 năm 2024 trình bày: Ngày 04/12/2023 và ngày 20/5/2024, Võ Văn S dùng GCNQSDĐ số phát hành T 921480, diện tích 14.086,8m², cấp ngày 16/9/2002 để vay vốn theo hợp đồng tín dụng, cụ thể ông S vay 400.000.000 đồng, lãi suất cho vay là 9%/năm, lãi quá hạn bằng 150% trong hạn. Tạm tính đến ngày 24/6/2024, ông S còn nợ A gốc và lãi 101.000.000 đồng. Hiện tại các khoản của khách hàng chưa đến hạn, khách hàng cũng không vi phạm theo hợp đồng đã ký kết. Đồng thời, diện tích đất tranh chấp không lớn, không ảnh hưởng nhiều đến giá trị tài sản bảo đảm. A không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Trường hợp ông S có vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì A sẽ khởi kiện ông S bằng một vụ kiện dân sự khác. Đồng thời phía A xin từ chối tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Quá trình tố tụng các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chung hộ bị đơn có lời trình bày: Tất cả cùng có yêu cầu cùng với yêu cầu của bị đơn.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn có lời trình bày: Nhà nước khi cấp GCNQSDĐ cho bị đơn thì căn cứ vào ngang, dài của Giấy tay mua đất và có chính quyền địa phương xác nhận là đúng chủ, đúng diện tích, ranh

giới đã được xác định bằng trụ đá, có xây nền gạch chung quanh. Từ đó cho thấy bị đơn đã sử dụng ổn định, đề nghị căn cứ vào diện tích thực tế bị đơn sử dụng để giải quyết, với những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chung hộ bị đơn) đồng ý theo lời trình bày của Luật sư.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2024/DS-ST ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc hộ ông Võ Văn S cùng có nghĩa vụ hoàn trả giá trị lại cho những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị L gồm: Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T1 và Lê Văn Đ tổng số tiền 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng).

Ổn định cho hộ ông Võ Văn S được sử dụng toàn bộ 117,2m² đất thuộc số thửa 756 + 758, tại phần III theo Mảnh trích đo địa chính (Có Mảnh trích đo địa chính ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Chi nhánh Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ2 kèm theo).

Đề nghị các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến việc cấp, đổi giấy chứng nhận cho người sử dụng đất trong trường hợp này, điều chỉnh lại cho đúng diện tích, cập nhật số thửa và xác định đúng loại đất cụ thể cho từng bên đối với phần họ được sử dụng phù hợp với quy định của quản lý Nhà nước về pháp luật đất đai.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, trích lục hồ sơ, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/7/2024, bị đơn ông Võ Văn S có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả cho những người thừa kế của nguyên đơn số tiền 130.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, anh Lê Văn Đ và bị đơn Võ Văn S cũng thống nhất phần đất các bên đang tranh chấp có diện tích 198,4m² (trong đó vị trí II diện tích 160,5m² và vị trí III diện tích 37,9m²). Hiện trạng trên phần đất là một phần nhà chính, nhà phụ và mái che do phía hộ ông Võ Văn S cất và đang trực tiếp sử dụng. Phần đất tại thửa 756 do UBND huyện P cấp cho hộ ông Võ Văn S ngày 16/9/2002 và một phần thửa 758 hiện bà Võ Thị L đã đăng ký nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các đương sự thống nhất thỏa thuận công nhận cho hộ ông Võ Văn S được sử dụng toàn bộ phần đất đang tranh chấp nêu trên; Ông S cùng các thành viên trong hộ là bà Nguyễn Thị Đ1, Võ Thị D đồng ý hỗ trợ lại cho những người kế

thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị L số tiền 70.000.000^d (Bảy mươi triệu đồng).

Đối với chi phí thẩm định, đo đạc và lược đồ tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đã nộp 7.200.000^d (Bảy triệu hai trăm nghìn đồng); Tại cấp phúc thẩm bị đơn đã nộp 4.500.000^d (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng), tổng cộng 11.700.000^d (Mười một triệu, bảy trăm nghìn đồng). Các đương sự thống nhất chia đôi số tiền trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy tại phiên tòa các đương sự tự thỏa thuận giải quyết được toàn bộ nội dung vụ án, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Võ Văn S có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 25/12/2024 người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà Võ Thị L là anh Nguyễn Văn T1 có ý kiến thống nhất để ông Nguyễn Văn T và Lê Văn Đ được toàn quyền quyết định trong việc tranh chấp với ông Võ Văn S; Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang cũng nhận được Tờ tường trình của anh T1 có nội dung đồng ý để anh T và anh Đ toàn quyền quyết định vụ án, hiện anh đi làm ăn xa nên yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt anh Nguyễn Văn T1.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn S, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự cùng thống nhất thỏa thuận công nhận cho hộ ông Võ Văn S được sử dụng toàn bộ phần đất có diện tích 198,4m² (trong đó tại vị trí II diện tích 160,5m² và vị trí III diện tích 37,9m²) thuộc thửa 756 + 758 theo Mảnh trích đo địa chính số 36/CHK ngày 14/02/2025 của Công

ty cổ phần Đ3; Ông S cùng các thành viên trong hộ là bà Nguyễn Thị Đ1, Võ Thị D đồng ý hỗ trợ lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị L số tiền 70.000.000^d (Bảy mươi triệu đồng) khi bản án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy việc tự nguyện thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử công nhận.

[3]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Võ Văn S có đơn xin miễn tiền án phí do người cao tuổi nên được miễn nộp theo quy định pháp luật; Bà Nguyễn Thị Đ1, Võ Thị D mỗi người phải nộp 1.167.000^d. Ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T1, Lê Văn Đ phải nộp chung 300.000^d.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Võ Văn S có đơn xin miễn tiền án phí do người cao tuổi nên được miễn nộp theo quy định pháp luật.

[6]. Đối với chi phí thẩm định, đo đạc và lược đồ tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đã nộp 7.200.000^d (Bảy triệu hai trăm nghìn đồng). Tại cấp phúc thẩm bị đơn đã nộp 4.500.000^d (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng), tổng cộng 11.700.000^d (Mười một triệu, bảy trăm nghìn đồng). Các đương sự thống nhất chia đôi số tiền trên, như vậy hộ ông Võ Văn S có nghĩa vụ nộp thêm 1.350.000^d (Một triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Võ Văn S.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

1. Công nhận cho hộ ông Võ Văn S được sử dụng toàn bộ phần đất có diện tích 198,4m² (trong đó tại vị trí II diện tích 160,5m² và vị trí III diện tích 37,9m²) thuộc thửa 756 + 758 theo Mảnh trích đo địa chính số 36/CHK ngày 14/02/2025 của Công ty cổ phần Đ3.

Hộ ông Võ Văn S có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký chỉnh lý và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ông Võ Văn S cùng các thành viên trong hộ là bà Nguyễn Thị Đ1, Võ Thị D đồng ý hỗ trợ lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị L gồm Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T1 và Lê Văn Đ số tiền 70.000.000^d (Bảy mươi triệu đồng) khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn S1 là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí phần của ông S1; Nguyễn Thị Đ1, Võ Thị D mỗi người phải nộp 1.167.000^d (Một triệu, một trăm sáu mươi bảy nghìn đồng). Ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T1, Lê Văn Đ phải nộp chung 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Võ Văn S được miễn nộp theo quy định.

4. Chi phí thẩm định, đo đạc và lược đồ tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm: Hộ ông Võ Văn S có nghĩa vụ nộp thêm 1.350.000^d (Một triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

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, Điều 7 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.

5. Các phần nhận định và quyết định khác của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét lại, giữ nguyên theo quyết định sơ thẩm đã tuyên.

Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 29/4/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Phụng Hiệp, tỉnh

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

Hậu Giang;
- Chi cục THADS huyện Phụng
Hiệp, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

ĐÃ KÝ

Đào Thị Thủy