

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 143/2025/DS-PT

Ngày: 01/7/2025

*Về việc tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hữu Lương

*Các Thẩm phán:*

Bà Lê Thị Thu Hương

Bà Nguyễn Thị Rên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đào Nguyễn Yến Phương - Thẩm tra viên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:**

Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 01/7/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5-Vĩnh Long, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 424/2024/TLPT-DS ngày 25/10/2024 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9-Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4453/2024/QĐXXPT-DS ngày 12/11/2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5202/2025/QĐ-PT ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long), Ga các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Lê Thị T, sinh năm 1963

Địa chỉ: số 222/1, ấp A, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã A2, tỉnh Vĩnh Long).

**2. Bị đơn:** Ông Lê Văn G, sinh năm 1965

Địa chỉ: số 167/2, ấp A3, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã A2, tỉnh Vĩnh Long).

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Lê Thị D, sinh năm 1965

Địa chỉ: số 167/2, ấp A3, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã A2, tỉnh Vĩnh Long).

**4. Người kháng cáo:** Ông Lê Văn G, là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm,*

*Theo đơn khởi kiện ngày 21/02/2022, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 15/8/2024, bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày:*

Bà với ông Lê Văn G là chị em ruột. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của mẹ bà là bà Đặng Thị T1 (đã chết vào năm 2022) khai phá, sau này mẹ bà kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Sau đó, ông Lê Văn G sử dụng đất của mẹ bà nên mẹ bà khởi kiện yêu cầu ông G và vợ ông G là bà Lê Thị D giao trả cho mẹ bà 6000m<sup>2</sup> được Tòa án nhân dân huyện T giải quyết vào năm 2005. Sau khi Tòa án giải quyết xong vào năm 2005 thì bà Đặng Thị T1 chuyển nhượng tặng cho bà T phần đất có diện tích 6000m<sup>2</sup> thuộc thửa 865, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre. Vị trí đất mà bà T1 tặng cho bà T là vị trí mà bà T xác định theo họa đồ thửa đất ngày 22/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Bến Tre.

Trước đây khoảng năm 2005 – 2006, bà có vay vốn của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện T số tiền 20.000.000 đồng (do thời gian đã lâu nên bà không nhớ thời gian vay cụ thể), bà có thể chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 865, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre, diện tích 6000m<sup>2</sup> để vay vốn, mục đích vay vốn để mức vuông canh tác phần đất của bà, khi bà đang mức vuông thì ông Lê Văn G ngăn cản làm bà không sử dụng đất được; thấy vậy bà đi làm ăn xa, đến thời hạn trả nợ cho Ngân hàng thì bà không nhớ, không có ai liên hệ bà để trả nợ. Thấy vậy, ông G tự thỏa thuận với Ngân hàng trả số tiền mà bà đã vay, ông G lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà từ Ngân hàng ra, sau đó G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà từ đó cho đến nay, ông G và bà D canh tác sử dụng phần đất thuộc thửa 865, tờ bản đồ số 2 đất tọa lạc tại xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre của bà từ khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay, nhiều lần bà yêu cầu ông G và bà D giao trả đất và yêu cầu ông G giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nhưng ông G, bà D không thực hiện và vẫn canh tác sử dụng đất của bà. Việc ông G trả tiền Ngân hàng thay cho bà nhưng bà không hay biết do lúc đó bà đi làm ăn xa, bà thừa nhận ông G có trả cho Ngân hàng số tiền 22.506.000 đồng, đây là tiền gốc và tiền lãi bà đã vay. Đối với hồ sơ vay vốn mà bà vay của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện T nói trên thì bà không còn lưu G gì cả nên bà không thể cung cấp hồ sơ vay vốn cho Tòa án được. Việc ông G canh tác sử dụng đất của bà thì ông G không có cải tạo đất, bờ vuông trên phần đất tranh chấp là do bà mướn đắp, ông G và bà D sử dụng đất của bà để cấy lúa và nuôi thủy sản theo hình thức quảng canh. Đối với các tài sản có trên phần đất tranh chấp theo

kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì đến nay không có gì thay đổi.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, không yêu cầu xem xét thẩm định, đo đạc và định giá lại. Về chi phí tố tụng, bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc ông Lê Văn G và bà Lê Thị D giao trả cho bà phần đất có diện tích 6000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 865, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã A2, tỉnh Vĩnh Long) theo số liệu đo đạc cũ. Theo đo đạc chính quy hiện nay thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã A2, tỉnh Vĩnh Long) gồm các thửa đất có ký hiệu như sau: thửa 23a diện tích 4655,3m<sup>2</sup>, thửa 23b diện tích 38,5m<sup>2</sup>, thửa 23c diện tích 63,4m<sup>2</sup> và thửa 23d diện tích 1242,8m<sup>2</sup> (theo họa đồ thửa đất ngày 22/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T). Bà đồng ý trả lại cho ông Lê Văn G giá trị tài sản trên đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định giá của Hội đồng định giá.

- Buộc ông Lê Văn G giao trả cho bà T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 648925 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre cấp ngày 29/11/2005 đối với thửa đất số 865, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp A, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre đứng tên Lê Thị T.

Bà T không tranh chấp phần đất có ký hiệu thửa 94a diện tích 45,5m<sup>2</sup> theo kết quả đo thực tế ngày 22/02/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

Đối với việc ông G yêu cầu bà T trả số tiền mà ông G đã trả Ngân hàng thay bà vào năm 2008 thì ông G không có làm đơn yêu cầu nên bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định. Tuy nhiên, nay bà T tự nguyện và đề nghị Tòa án ghi nhận bà trả cho ông Lê Văn G số tiền mà ông G đã trả Ngân hàng thay bà với số tiền là 22.506.000 đồng.

Đối với việc ông G yêu cầu bà trả cho ông G công gìn G cải tạo đất thì bà không đồng ý, vì ông G đã canh tác sử dụng đất của bà trên 10 năm nay.

Trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà T được Tòa án chấp nhận thì bà T sẽ tự nguyện đắp bờ bao xung quanh phần đất tranh chấp, nằm trong phần diện tích đất mà bà khởi kiện ông G, bà D; bà T không yêu cầu ai khác phải chịu chi phí này cùng bà, bà đề nghị Tòa án ghi nhận.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2024, bị đơn ông Lê Văn G trình bày:*

Về nguồn gốc đất thuộc thửa đất số 23 tờ bản đồ số 4 tại xã A1 theo đo đạc chính quy và theo đo đạc 299 thuộc thửa đất số 44 tờ bản đồ số 2, tại xã A1 có nguồn gốc là của mẹ của ông và bà T là bà Đặng Thị T1, mẹ ông quản lý canh tác sử dụng đất để nuôi các con (bà T1 đã chết). Khi còn sống mẹ ông có giao thửa

đất số 23 tờ bản đồ số 4 cho ông canh tác sử dụng đề thờ cúng. Vào năm 2005, bà T1 làm đơn tranh chấp quyền sử dụng đất với ông và vợ ông là bà Lê Thị D, tại Bản án số 74/2005/DSST ngày 29/6/2005 của Tòa án nhân dân huyện T đã giải quyết buộc ông phải giao trả cho hộ bà Đặng Thị T1 diện tích 6000m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất số 44 tờ bản đồ số 2, tại xã A1. Sau đó bà Đặng Thị T1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị T 6000m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất số 44 tờ bản đồ số 2, tại xã A1 và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà T thế chấp phần đất này để vay vốn Ngân hàng số tiền 20.000.000 đồng, đến hạn trả nợ nhưng bà T không trả nợ nên ông đã đứng ra trả nợ Ngân hàng thay cho bà T, tổng nợ gốc và lãi trả cho bà T là 22.506.000 đồng và ông lấy sổ đỏ về vào năm 2008, ông canh tác sử dụng phần đất này của bà T từ đó cho đến nay. Từ trước đến nay bà T không có canh tác sử dụng đất thời gian nào hết, ông cải tạo sử dụng và gìn G đất từ rất lâu nên ông có công. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Trường hợp Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông yêu cầu Tòa án xem xét buộc bà T phải trả cho ông giá trị của 1000m<sup>2</sup> đất là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng, đây là số tiền ông tính dựa trên công gìn G đất, tôn tạo, cải tạo đất và số tiền ông đã trả Ngân hàng thay cho bà T vào năm 2008. Tuy nhiên, đó là đề nghị của ông chứ ông không làm đơn yêu cầu hay đơn phản tố gì gửi cho Tòa án. Ông đã được Tòa án thông báo và giải thích cho ông hiểu việc ông phải làm đơn yêu cầu nộp cho Tòa án để Tòa án xem xét nhưng ông khẳng định là ông không có làm đơn yêu cầu gì hết, đây là ý kiến tự nguyện của ông không ai ép buộc.

Đối với yêu cầu của bà Lê Thị T về việc yêu cầu ông phải giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý. Hiện nay ông đang G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 648925 do UBND huyện T cấp ngày 29/11/2005 cho bà T, ông G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T từ năm 2008 cho đến nay, lý do ông G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông trả tiền Ngân hàng thay cho bà T vào năm 2008.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D trình bày:*

Phần đất mà bà Lê Thị T đang tranh chấp với chồng bà (ông Lê Văn G) có nguồn gốc trước đây là của bà Đặng Thị T1 (bà T1 là mẹ của ông G, bà T) canh tác, sau này ông Lê Văn G canh tác sử dụng. Năm 2005 bà T1 có tranh chấp đất với ông G và bà, Tòa án giải quyết buộc bà và ông G trả lại cho bà T1 6000m<sup>2</sup> đất thuộc một phần của thửa đất số 44 tờ bản đồ số 2, tại xã A1. Sau đó, bà T1 chuyển nhượng đất cho bà T, bà T có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T thế chấp vay vốn của Ngân hàng, không có khả năng trả nợ nên ông G mới chuộc đất trả tiền thay cho bà T, bà và ông G canh tác sử dụng đất từ khi bà và ông G kết

hôn cho đến nay. Nay bà không đồng ý giao trả đất theo yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận thì bà không có yêu cầu gì hết. Bà thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Lê Văn G.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9-Vĩnh Long) đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T đối với bị đơn ông Lê Văn G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D.

1.1. Buộc ông Lê Văn G và bà Lê Thị D có nghĩa vụ giao trả bà Lê Thị T phần đất có diện tích 6000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 865, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc ấp A, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã A2, tỉnh Vĩnh Long) theo số liệu đo đạc cũ, theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp A, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã A2, tỉnh Vĩnh Long), gồm các thửa đất có ký hiệu như sau: thửa 23a diện tích 4655,3m<sup>2</sup>, thửa 23b diện tích 38,5m<sup>2</sup>, thửa 23c diện tích 63,4m<sup>2</sup> và thửa 23d diện tích 1242,8m<sup>2</sup> theo họa đồ thửa đất ngày 22/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Bến Tre.

Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ giao trả cho ông Lê Văn G và bà Lê Thị D giá trị của một cống thoát nước có chiều ngang 0,8 mét, dài 05 mét, cao 1,5 mét, bề dày 0,1 mét với số tiền là 9.764.000 đồng (Chín triệu, bảy trăm sáu mươi bốn ngàn đồng). Bà Lê Thị T được quyền quản lý sử dụng một cống thoát nước có chiều ngang 0,8 mét, dài 05 mét, cao 1,5 mét, bề dày 0,1 mét nằm trên thửa đất có ký hiệu số 23a.

Buộc ông Lê Văn G và bà Lê Thị D có nghĩa vụ đốn chặt, di dời một cây bàng và hai cây gừa nằm trên phần đất tranh chấp để giao trả đất cho bà Lê Thị T. Buộc bà Lê Thị T hỗ trợ chi phí đốn chặt, di dời một cây bàng và hai cây gừa cho ông Lê Văn G và bà Lê Thị D với số tiền là 115.500 đồng (Một trăm mười lăm ngàn, năm trăm đồng).

Ghi nhận bà Lê Thị T không tranh chấp đối với phần đất có ký hiệu thửa 94a diện tích 45,5m<sup>2</sup> theo họa đồ thửa đất ngày 22/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có họa đồ hiện trạng sử dụng thửa đất số 23 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre ngày 22/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T kèm theo.

Bà Lê Thị T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đăng ký đất đai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ghi nhận bà Lê Thị T tự nguyện đắp bờ bao xung quanh, nằm trong diện tích đất tranh chấp và không yêu cầu ai khác phải chịu chi phí này.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị T về việc bà Lê Thị T đồng ý giao trả cho ông Lê Văn G số tiền là 22.506.000 đồng (Hai mươi hai triệu, năm trăm lẻ sáu ngàn đồng) là số tiền ông Lê Văn G đã trả Ngân hàng thay cho bà Lê Thị T.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

1.2. Buộc ông Lê Văn G giao trả cho bà Lê Thị T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 648925 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre cấp ngày 29/11/2005 đối với thửa đất số 865, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc ấp A, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre đứng tên Lê Thị T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/10/2024, bị đơn ông Lê Văn G kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng: bà Lê Thị T được sử dụng phần đất theo trích lục bản đồ địa chính của phần đất ngày 27/5/2005 và yêu cầu G nguyên hiện trạng đất của gia đình ông G diện tích 6000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 44, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp A3, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Ông G không thống nhất với họa đồ thửa đất số 23, tờ bản đồ số 4, xã A1 theo kết quả đo đạc ngày 22/02/2024 vì thửa đất này không đúng với hiện trạng mà bà T tranh chấp với ông.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

Bị đơn ông Lê Văn G vẫn G nguyên nội dung kháng cáo.

Nguyên đơn bà Lê Thị T không đồng ý với nội dung đơn kháng cáo của ông G; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm G nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu:

Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, G nguyên bản án sơ thẩm.

### **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; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn G và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: ông Lê Văn G kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: ông Lê Văn G kháng cáo không đồng ý trả đất cho bà Lê Thị T. Xét kháng cáo của ông G nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình biến động của phần đất tranh chấp: theo trình bày của các đương sự và kết quả thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã A1, huyện T; xác định phần đất tranh chấp có diện tích 6000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp A, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã A2, tỉnh Vĩnh Long) có nguồn gốc là của bà Đặng Thị T1 (đã chết) là mẹ ruột của bà Lê Thị T và ông Lê Văn G khai phá sử dụng, ngày 06/8/2003 hộ bà Lê Thị T1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 44 tờ bản đồ số 2 diện tích 12.331m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã A2, tỉnh Vĩnh Long). Vào tháng 10/2005 bà T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo hình thức mẹ cho con) để cho bà Lê Thị T phần đất có diện tích 6000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 44 tờ bản đồ số 2. Ngày 29/11/2005, bà Lê Thị T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 865, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc ấp A, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre. Theo đo đạc chính quy ông Lê Văn G kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Bà T khởi kiện yêu cầu ông G và bà D giao trả phần đất có diện tích 6000m<sup>2</sup> theo đo đạc 299 thuộc thửa đất số 865, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc ấp A, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre, qua đo đạc chính quy thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp A, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã A2, tỉnh Vĩnh Long).

Nhận thấy, ông G và bà D đều thừa nhận bà T được mẹ là bà Đặng Thị T1 tặng cho quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 6000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 865, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp A, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã A2, tỉnh Vĩnh Long) nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà T cho rằng từ khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông G và bà D ngăn cản không cho bà sử dụng đất, ông G và bà D cũng thừa nhận bà T không có sử dụng đất, ông G và bà D là người sử dụng đất từ khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay. Bà T, ông G và bà D cùng thừa nhận bà T có thể chấp thửa đất số 865, tờ bản đồ số 2 của bà T để vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện T, đến hạn thanh toán tiền gốc, lãi cho Ngân hàng thì ông G là người trả nợ Ngân hàng thay cho bà T và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T cất G. Trong khi đó, bà T cho rằng do khi vay vốn xong bà đi làm ăn xa không nhớ thời gian trả nợ, bà không được

ai thông báo thanh toán nợ vay, việc ông G trả tiền Ngân hàng thay cho bà thì bà không hay biết.

Xét thấy, việc ông G và bà D sử dụng phần đất có diện tích 6000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 865, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp A, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã A2, tỉnh Vĩnh Long) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, qua đo đạc thực tế thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp A, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã A2, tỉnh Vĩnh Long), trong khi ông G và bà D không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T nên bà T yêu cầu ông G và bà D giao trả phần đất có diện tích 6000m<sup>2</sup> là có căn cứ.

Về vị trí phần đất tranh chấp, theo Công văn số 733/CNTP-TTTLT ngày 19/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thể hiện “...*Theo hồ sơ địa chính do chi nhánh đang quản lý, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 2 (số liệu đo đạc 299), tọa lạc tại xã A1 được chỉnh lý chuyển Đặng Thị T1 theo Quyết định số 212/QĐ-UB ngày 06/8/2003 sau đó tách một phần thửa với diện tích 6000m<sup>2</sup> (mang số thửa mới 865) chuyển cho Lê Thị T, ngoài các thông tin trên, Chi nhánh không còn lưu G thông tin nào khác liên quan đến thửa 44 tờ bản đồ số 2. Đối với việc cung cấp trích lục thửa đất 44, tờ bản đồ số 2, xã A1 đối với thửa đất số 865 tờ bản đồ số 2 khi tách thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được chỉnh lý trên bản đồ, do đó không thể trích lục được...*”. Tại Biên bản xác minh ngày 14/8/2024 thì Ủy ban nhân dân xã A1, huyện T cung cấp thông tin như sau: “...*Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 4 tại xã A1 là kết quả đo đạc chính quy hiện nay, theo đo đạc 299 thửa đất số 23, tờ bản đồ số 4 thuộc **trộn** thửa 44 tờ bản đồ số 2 xã A1. Sau khi tách thửa 865 tờ bản đồ số 2 từ thửa 44 tờ bản đồ số 2 thì phần đất còn lại của thửa 44 tờ bản đồ số 2 **không xác định được là thửa đất nào**, bởi vì không có chỉnh lý trên bản đồ địa chính. Đối với vị trí đất của thửa 865 tờ bản đồ số 2 thì **không xác định được vị trí đất nằm ở đâu trong thửa đất số 44** tờ bản đồ số 2 xã A1 (theo đo đạc 299) và **cũng không xác định được thửa đất số 865 tờ bản đồ số 2 nằm ở vị trí nào trong thửa 23** tờ bản đồ số 4 xã A1 (theo đo đạc chính quy). Đối với sơ đồ vị trí thửa đất số 23 tờ bản đồ số 4 do Ủy ban nhân dân xã A1 trích lục ngày 28/9/2022 thì vị trí **phần đất tranh chấp do vẽ bằng tay, chỉ mang tính chất tham khảo...**”. Như vậy, việc bà T yêu cầu ông G và bà D giao trả cho bà Lê Thị T phần đất có diện tích 6000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp A, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre, theo họa đồ thửa đất ngày 22/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, gồm các thửa đất có ký hiệu như sau: thửa 23a diện tích 4.655,3m<sup>2</sup>, thửa 23b diện tích 38,5m<sup>2</sup>, thửa 23c diện tích 63,4m<sup>2</sup> và thửa 23d diện tích 1.242,8m<sup>2</sup> là có căn cứ, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là phù hợp.*

Trên phần đất tranh chấp có các tài sản gồm: 01 cây bàng, 02 cây gừa đường kính gốc nhỏ hơn 20cm và 01 cống thoát nước có chiều ngang 0,8 mét, dài 05 mét, cao 1,5 mét, bề dày 0,1 mét. Xét thấy bà T tự nguyện giao trả cho ông G và bà D giá trị tài sản trên đất và hỗ trợ chi phí di dời cây trồng theo kết quả của Hội đồng định giá nên Toà án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[2.3] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu ông G giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 648925 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre cấp ngày 29/11/2005 cho bà Lê Thị T. Xét thấy, ông G thừa nhận có G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của bà T nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh đối với các đương sự theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là phù hợp. Tuy nhiên, trường hợp ông G không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông G đang G để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho bà T khi bà T có yêu cầu.

Từ những phân tích trên, thấy rằng bị đơn ông Lê Văn G kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới có giá trị chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông G. Tại phiên toà, ông G trình bày đồng ý trả đất cho bà T nhưng yêu cầu bà T phải trả cho ông giá trị đất theo giá thị trường, tuy nhiên bà T không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để ghi nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Toà án cấp sơ thẩm buộc ông Lê Văn G và bà Lê Thị D có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm là đúng quy định. Tuy nhiên, do ông G và bà D là người cao tuổi nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp, miễn toàn bộ án phí cho ông G và bà D.

- Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên lẽ ra ông Lê Văn G phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, do ông G là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí.

[5] Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Văn G phải chịu chi phí tố tụng phúc thẩm là 8.790.000 đồng và đã nộp xong.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn G. G nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9-Vĩnh Long), có điều chỉnh về phần án phí sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 158, 166 Bộ luật Dân sự. Áp dụng khoản 16 Điều 3; các Điều 26, 97, 166, 170, 179, 203 Luật Đất đai năm 2013. Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T1 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T đối với bị đơn ông Lê Văn G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D.

1.1. Buộc ông Lê Văn G và bà Lê Thị D có nghĩa vụ giao trả bà Lê Thị T phần đất có diện tích 6000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 865, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã A2, tỉnh Vĩnh Long) theo số liệu đo đạc cũ; theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã A2, tỉnh Vĩnh Long); gồm các thửa đất có ký hiệu như sau: thửa 23a diện tích 4.655,3m<sup>2</sup>, thửa 23b diện tích 38,5m<sup>2</sup>, thửa 23c diện tích 63,4m<sup>2</sup> và thửa 23d diện tích 1.242,8m<sup>2</sup> theo họa đồ thửa đất ngày 22/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 26-Vĩnh Long).

Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ giao trả cho ông Lê Văn G và bà Lê Thị D giá trị của một cống thoát nước có chiều ngang 0,8 mét, dài 05 mét, cao 1,5 mét, bề dày 0,1 mét với số tiền là 9.764.000 đồng (Chín triệu, bảy trăm sáu mươi bốn nghìn đồng). Bà Lê Thị T được quyền quản lý sử dụng một cống thoát nước có chiều ngang 0,8 mét, dài 05 mét, cao 1,5 mét, bề dày 0,1 mét nằm trên thửa đất có ký hiệu số 23a.

Buộc ông Lê Văn G và bà Lê Thị D có nghĩa vụ đốn chặt, di dời một cây bàng và hai cây gừa nằm trên phần đất tranh chấp để giao trả đất cho bà Lê Thị T. Buộc bà Lê Thị T hỗ trợ chi phí đốn chặt, di dời một cây bàng và hai cây gừa cho ông Lê Văn G và bà Lê Thị D với số tiền là 115.500 đồng (Một trăm mười lăm nghìn, năm trăm đồng).

Ghi nhận bà Lê Thị T không tranh chấp đối với phần đất có ký hiệu thửa 94a diện tích 45,5m<sup>2</sup> theo họa đồ thửa đất ngày 22/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 26-Vĩnh Long).

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có họa đồ hiện trạng sử dụng thửa đất số 23 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã A2, tỉnh Vĩnh

Long) ngày 22/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T kèm theo.

Ghi nhận bà Lê Thị T tự nguyện đắp bờ bao xung quanh, nằm trong diện tích đất tranh chấp và không yêu cầu ai khác phải chịu chi phí này.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị T về việc bà Lê Thị T đồng ý giao trả cho ông Lê Văn G số tiền 22.506.000 đồng (Hai mươi hai triệu, năm trăm lẻ sáu nghìn đồng) là số tiền ông Lê Văn G đã trả nợ Ngân hàng thay cho bà Lê Thị T.

1.2. Buộc ông Lê Văn G giao trả cho bà Lê Thị T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 648925 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre cấp ngày 29/11/2005 cho Lê Thị T đối với thửa đất số 865, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc ấp A, xã A1, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã A2, tỉnh Vĩnh Long).

Trường hợp ông G không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho bà T thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông G đang giữ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho bà T khi bà T có yêu cầu.

Bà Lê Thị T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đăng ký đất đai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

#### 2. Về chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng sơ thẩm tổng cộng là 8.411.000 đồng (Tám triệu, bốn trăm mười một nghìn đồng), bà Lê Thị T đã nộp xong. Buộc ông Lê Văn G và bà Lê Thị D có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà T số tiền 8.411.000 đồng (Tám triệu, bốn trăm mười một nghìn đồng).

Chi phí tố tụng phúc thẩm là 8.790.000 đồng (tám triệu, bảy trăm chín mươi nghìn đồng) ông Lê Văn G phải chịu và đã nộp xong.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

#### 4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: ông Lê Văn G và bà Lê Thị D được miễn.

- Án phí phúc thẩm: ông Lê Văn G được miễn. Hoàn lại cho ông G số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005869 ngày 18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9-Vĩnh Long).

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 9-Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 9-Vĩnh Long;
- Phòng GDKT, TT&THA T. Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Hữu Lương**