

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 235/2025/DS-PT  
Ngày 01-8-2025  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất  
trong hộ gia đình

**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 Ngô Đê

*Các Thẩm phán:*

Ông Lê Thành Trung

Bà Ngô Thị Kim Châu

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Diễm Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2025/TLPT-DS, ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất trong hộ gia đình”.

Do bản án sơ thẩm số 37/2025/DS-ST, ngày 22-4-2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 189/2025/QĐ-PT, ngày 14 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Anh Sơn Ngọc T3, sinh năm 1978; cư trú tại ấp K, xã K, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp K, xã V, tỉnh Vĩnh Long) (vắng mặt).

***Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*** Anh Trầm Phú L, sinh năm 1992; cư trú tại ấp C, xã T, tỉnh Vĩnh Long “Theo văn bản ủy quyền ngày 31/7/2025” (có mặt).

***- Bị đơn:*** Ông Sơn Ngọc T, sinh năm 1956; cư trú tại ấp K, xã K, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp K, xã V, tỉnh Vĩnh Long) (có mặt).

***Người đại diện hợp pháp của bị đơn:*** Chị Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1986; cư trú tại Khóm H, phường N, tỉnh Vĩnh Long “Theo văn bản ủy quyền ngày 22/7/2025” (có mặt).

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

1. Bà Thạch Thị H, sinh năm 1958 (có mặt)

2. Chị Sơn Thị Hoài T1, sinh năm 1995 (vắng mặt)

3. Chị Sơn Thị Sa R, sinh năm 1982 (vắng mặt)

4. Chị Sơn Thị Thu T2, sinh năm 2002 (vắng mặt)

Cùng cư trú tại ấp K, xã K, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp K, xã V, tỉnh Vĩnh Long).

*Người đại diện hợp pháp của bà H:* Chị Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1986; cư trú tại Khóm H, phường N, tỉnh Vĩnh Long “Theo văn bản ủy quyền ngày 22/7/2025” (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Anh Sơn Ngọc T3 là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 5 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Sơn Ngọc T3 trình bày: Nguồn gốc đất có diện tích 1.221m<sup>2</sup>, thửa số 5, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp K, xã K, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp K, xã V, tỉnh Vĩnh Long) là của bà nội anh để lại cho cha anh (Ông Sơn Ngọc T) quản lý và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996. Sau khi anh cưới vợ, được ông T cho xây dựng căn nhà ra ở riêng gần với căn nhà của ông T4, nhưng ông T không đồng ý tách quyền sử dụng đất cho anh đứng tên, nên anh làm đơn khởi kiện yêu cầu chia tài sản thuộc sở hữu chung của hộ gia đình đối với diện tích đất này cho anh được đứng tên quyền sử dụng đất, diện tích là 118,9m<sup>2</sup> mà anh đã xây dựng nhà ở. Riêng diện tích nền sân trước nhà, hàng rào bao quanh khuôn viên nhà là do anh và ông T cùng bỏ tiền ra để xây dựng. Còn căn nhà tiền chế và nhà vệ sinh xây dựng trong căn nhà tiền chế là do ông T bỏ tiền ra để xây dựng, nên anh đồng ý hoàn trả giá trị cho ông T.

Theo bị đơn ông Sơn Ngọc T và người đại diện hợp pháp của ông T, chị Nguyễn Thị Ngọc M trình bày: Ông T đồng ý làm thủ tục tách thửa đất cho anh T3 đứng tên đối với diện tích đất anh T3 đã xây dựng căn nhà ở và diện tích đất sân trước căn nhà là 70,5m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 118,9m<sup>2</sup> mà anh T3 khởi kiện. Vì trong tổng diện tích đất 1.221m<sup>2</sup>, thửa số 5, tờ bản đồ số 12, là do mẹ ông T để lại cho 03 (Ba) người anh em ruột của ông T. Đối với nền sân và hàng rào, do ông T và anh T3 cùng bỏ tiền ra để xây dựng, ông T đồng ý hoàn trả lại 50% giá trị cho anh T3. Còn diện tích lối đi ra lộ, ông T đồng ý cho anh T3 đi tạm thời cho đến khi nào anh T3 có lối đi khác ra vào Hương lộ A.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Sơn Thị Sa R và cháu Sơn Thị Thu T2 thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn anh T3.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị H và chị Sơn Thị H1 thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bị đơn ông T.

Tại bản án sơ thẩm số 37/2025/DS-ST, ngày 22-4-2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 - Vĩnh Long) đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 208, Điều 209, Điều 212 và Điều 219 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 23, Điều 25, Điều 26, Điều 27 và Điều 31 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 12, Điều 14 và Điều 26 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Sơn Ngọc T3.

1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Sơn Ngọc T, tự nguyện tách diện tích 70,5m<sup>2</sup> (Phần C), thuộc một phần thửa số 05, tờ bản đồ số 12, nằm trong tổng diện tích 1.221m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp K, xã V, tỉnh Vĩnh Long) cho anh Sơn Ngọc T3.

2. Công nhận cho anh Sơn Ngọc T3 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 70,5m<sup>2</sup> gắn liền với căn nhà của anh Sơn Ngọc T3, thuộc một phần thửa số 05, tờ bản đồ số 12, nằm trong tổng diện tích 1.221m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp K, xã V, tỉnh Vĩnh Long).

3. Ông Sơn Ngọc T có nghĩa vụ giao quyền sử dụng, diện tích 70,5m<sup>2</sup> (Phần C) thuộc một phần thửa số 05, tờ bản đồ số 12, nằm trong tổng diện tích 1.221m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho anh Sơn Ngọc T3.

*(Phần diện tích đất 70,5m<sup>2</sup> có tứ cận theo sơ đồ khu đất kèm theo công văn số 84/CV-CNVPĐKĐĐ, ngày 17/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C).*

4. Anh Sơn Ngọc T3 được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Sơn Ngọc T cho anh Sơn Ngọc T3 sử dụng lối đi chung ra Hương lộ A cho đến khi nào anh Sơn Ngọc T3 có lối đi khác.

6. Buộc ông Sơn Ngọc T có nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản (sân, hàng rào) cho anh Sơn Ngọc T3 số tiền bằng 10.560.525 đồng (Mười triệu năm trăm sáu mươi nghìn năm trăm hai mươi lăm, đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án 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, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/4/2025, anh Sơn Ngọc T3 làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T3, công nhận cho anh T3 được quyền sử dụng diện tích đất 118,9m<sup>2</sup>, nằm trong diện tích 1.221m<sup>2</sup>, thửa số 05, tờ bản đồ số 12, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Quan điểm của Kiểm sát viên: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự, đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo của nguyên đơn; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Qua các chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày tranh tụng của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Tuy diện tích 1.221m<sup>2</sup>, thửa số 05, tờ bản đồ số 12, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp K, xã V, tỉnh Vĩnh Long) được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T vào năm 1996. Nhưng nguồn gốc đất là của cha mẹ ông T chia cho 03 (Ba) người anh chị em của ông T, gồm: Ông T, ông Sơn Ngọc N và ông Sơn Ngọc V. Ông T, ông N và ông V đều đã nhận đất, sử dụng đất theo sự phân chia của cha mẹ. Như vậy, toàn bộ diện tích đất 1.221m<sup>2</sup> không phải tài sản của hộ gia đình ông T mà là của chung 03 (Ba) anh em ông T. Anh T3 khởi kiện yêu cầu Tòa án sơ thẩm xét xử chia diện tích đất 1.221m<sup>2</sup> thành 04 (Bốn) phần cho 04 (Bốn) thành viên trong hộ gia đình ông T, cho anh T3 01 (Một) phần, là không phù hợp với sự phân chia diện tích đất của mẹ ông T, bà nội anh T3.

[2] Theo hiện trạng thực tế, ông T đã cho anh T3 diện tích đất 70,5m<sup>2</sup> để anh T3 xây dựng căn nhà ở, liền kề với căn nhà của ông T. Như vậy, ông T và bà H đã thực hiện trách nhiệm của cha mẹ đối với con (Anh T3). Còn diện tích đất 48,40m<sup>2</sup> (Ký hiệu B trên sơ đồ khu đất), anh T3 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh ông T và bà H đã cho anh T3. Và ngoài anh T3, thì ông T và bà H còn có 01 (Một) con khác, cũng cần phải lo đất để xây dựng căn nhà ở như anh T3.

[3] Hiện nay, ông T đã 69 tuổi và bà H đã 67 tuổi, đều là người cao tuổi, lẽ ra anh T3 phải có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng ông T và bà H. Ngược lại, anh T3 làm đơn khởi kiện, làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T và bà H phải chia cho anh T3 diện tích đất 118,9m<sup>2</sup>, là không đúng quy định của pháp luật và trái với đạo đức xã hội.

[4] Tòa án sơ thẩm xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh T3, ghi nhận sự tự nguyện của ông T và công nhận cho anh T3 được quyền sử dụng diện tích đất anh T3 đã xây dựng căn nhà ở theo hiện trạng thực tế 70,5m<sup>2</sup>, là hợp tình, hợp lý và đảm bảo quyền lợi của anh T3. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của anh T3 không có căn cứ chấp nhận.

[5] Quan điểm của Kiểm sát viên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm, là có căn cứ.

[6] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của anh T3 không được Tòa án phúc thẩm chấp nhận, anh T3 không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm. Vì vậy, buộc anh T3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy

định của pháp luật bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh T3 đã nộp bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0011735, ngày 28/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh, nên không phải nộp tiếp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Sơn Ngọc T3.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 37/2025/DS-ST, ngày 22-4-2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 – Vĩnh Long).

Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Sơn Ngọc T3.

1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Sơn Ngọc T về việc đồng ý tách diện tích 70,5m<sup>2</sup>, nằm trong diện tích 1.221m<sup>2</sup>, thửa số 05, tờ bản đồ số 12, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp K, xã V, tỉnh Vĩnh Long) cho anh Sơn Ngọc T3.

2. Công nhận cho anh Sơn Ngọc T3 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 70,5m<sup>2</sup> gắn liền với căn nhà của anh Sơn Ngọc T3, nằm trong diện tích 1.221m<sup>2</sup>, thửa số 05, tờ bản đồ số 12, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp K, xã V, tỉnh Vĩnh Long.

3. Ông Sơn Ngọc T có nghĩa vụ giao quyền sử dụng, diện tích 70,5m<sup>2</sup> (Phần C), nằm trong diện tích 1.221m<sup>2</sup>, thửa số 05, tờ bản đồ số 12, loại đất cây lâu năm, tọa lạc ấp K, xã V, tỉnh Vĩnh Long cho anh Sơn Ngọc T3.

*(Diện tích đất 70,5m<sup>2</sup> có tứ cận trên sơ đồ khu đất kèm theo).*

4. Anh Sơn Ngọc T3 có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Sơn Ngọc T cho anh Sơn Ngọc T3 sử dụng lối đi chung ra Hương lộ A cho đến khi nào anh Sơn Ngọc T3 có lối đi khác.

6. Buộc ông Sơn Ngọc T có nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản (sân, hàng rào) cho anh Sơn Ngọc T3 số tiền bằng 10.560.525 đồng (Mười triệu năm trăm sáu mươi nghìn năm trăm hai mươi lăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án 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, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc anh Sơn Ngọc T3 phải chịu toàn bộ số tiền bằng 2.465.787 đồng (Hai triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm tám mươi bảy đồng). Anh Sơn Ngọc T3 đã nộp xong.

8. Về án phí: Buộc anh Sơn Ngọc T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh Sơn Ngọc T3 nộp bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0019183, ngày 20/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13, tỉnh Vĩnh Long).

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Sơn Ngọc T.

Buộc anh Sơn Ngọc T3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh Sơn Ngọc T3 nộp bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0011735, ngày 28/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13, tỉnh Vĩnh Long).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 13 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 13, tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Ngô Đê**