

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 280/2025/DS-PT
Ngày 18 - 8 -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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Kim Châu

Bà Phạm Thị Thu Trang

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Thanh Xuân, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2025/TLPT-DS, ngày 25 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, di dời tài sản trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST, ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 182/2025/QĐ-PT, ngày 15 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: ấp X, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc H: Ông Trần Kiến Q, sinh năm: 1984. Địa chỉ: ấp N, xã T, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 01/8/2024).

- **Bị đơn:** Ông La Văn L, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1967.

Địa chỉ: khóm D, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Lê Thị T, sinh năm 1972.

3. Anh La Văn V, sinh năm 1993.

4. Anh La Văn C, sinh năm 1995.

Người đại diện hợp pháp của Lê Thị T, La Văn V, La Văn C: Ông La Văn L, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, tỉnh Vĩnh Long

Người kháng cáo: Nguyễn Ngọc H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29 tháng 6 năm 2022 nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H trình bày :

Năm 2021 ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc H1 thửa đất số 02 diện tích 6.624 m² tọa lạc ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh, trên đất có ông La Văn L đang cất nhà ở nhờ trên đất của bà Nguyễn Thị Ngọc H1, làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất và giao kết 03 tháng sau ông La Văn L di dời nhà giao đất cho ông. Nhưng hết 03 tháng nhiều lần ông yêu cầu mà ông L không thực hiện nên ông khởi kiện buộc ông L di dời nhà trả đất khoảng 400m² trong tổng diện tích 6.624m², thửa số 2, tờ bản đồ 38, tọa lạc ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Theo kết quả đo đạc của Văn phòng Đ chi nhánh huyện T cung cấp diện tích ông L sử dụng kí hiệu (A) là 587,7m² trong tổng diện tích 7.354,9m², thửa số 4, tờ bản đồ 38, tọa lạc ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Nên yêu cầu ông L di dời tài sản trả lại diện tích 587,7 m² cho ông.

Theo lời khai của bị đơn ông La Văn L trình bày:

Ông là em ruột ông La Văn S (chết năm 2021), là em chồng bà Nguyễn Thị Ngọc H1, cách nay khoảng trên 20 năm ông không nhớ năm nào. Sau khi đi bộ đội xuất ngũ về nhà, không có chỗ ở nên ông La Văn S và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 kêu đến ở trên đất của họ có sẵn nhà tạm (chòi tole, lá) coi như giữ dùm đất. Sau đó, ông S bà H1 đem hết tài sản đi và hứa cho ông ở vĩnh viễn trên phần đất này nên ông làm lại nhà ở, nhà rơm, chuồng bò, một số cây trồng cây ăn trái. Năm 2021 ông S chết bà H1 tự ý chuyển nhượng hết 02 thửa đất cho ông H mà không cho ông biết, khoảng 15 ngày sau bà H1 mới nói cho ông biết và cho ông thời hạn 03 tháng tự tìm chỗ ở khác để dời đi giao đất cho ông H. Nay không có chỗ ở khác đồng ý trả giá trị 500m² phần kí hiệu (A1) bằng 100.000.000đ cho ông H

Theo lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H1 trình bày:

Bà là vợ ông La Văn S (chết năm 2021) và là chị dâu ông La Văn L. Lúc ông S còn sống, vợ chồng bà có hứa cho ông L ở vĩnh viễn trên phần đất hiện đang tranh chấp. Nhưng sau khi ông S chết năm 2021, vì thiếu nợ quá nhiều nên bà chuyển nhượng hết 02 thửa đất (thửa số 2 và thửa số 4) cho ông H với giá tổng cộng khoảng 2,9 tỷ đồng/khoảng 26 công đất, không có bán tài sản trên đất. Bà không cho ông L biết vì sợ ông L ngăn cản, đợi sau khi thỏa thuận chuyển nhượng xong với ông H khoảng 15 ngày sau mới nói cho ông L biết. Nay bà cũng thừa nhận lỗi trong việc này và yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét cho ông L được mua lại từ ông H phần đất đang ở theo giá trị như ông L yêu cầu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T, anh La Văn V, anh La Văn C là vợ và con của ông La Văn L cùng sinh sống chung nhà trên đất tranh chấp, các đương sự đã ủy quyền tham gia tố ông La Văn L nên không có lời khai trình bày.

Tại bản án sơ thẩm số 44/2025/DS-ST, ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần đã xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 100, 203 Luật Đất đai năm 2013;

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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H

1. Buộc ông La Văn L cùng các thành viên trong hộ (gồm: bà Lê Thị T, anh La Văn V, anh La Văn C) trả cho ông Nguyễn Ngọc H giá trị quyền sử dụng đất, diện tích 500,10m² thuộc một phần thửa số 4 (trong tổng diện tích chung 7.354,9m²), loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ 38, tọa lạc ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh, số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

2. Buộc ông La Văn L cùng các thành viên trong hộ (gồm: bà Lê Thị T, anh La Văn V, anh La Văn C) di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất 219,5m² thuộc một phần thửa số 4 (trong tổng diện tích chung 7.354,9m²), loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ 38, tọa lạc ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh – được ký hiệu (A2) tại sơ đồ khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh huyện T.

Đất có kích thước, vị trí tứ cận như sau:

- + Hướng đông, kích thước 3,2m và 10,78m, giáp phần còn lại thửa số 4
- + Hướng tây, kích thước 15,20m, giáp bờ Kênh
- + Hướng nam, kích thước 30,96m (1,37m + 9,00m + 2,30m + 18,29m), giáp phần (A1)
- + Hướng bắc, kích thước 19,24m (13,80m + 5,44m), giáp phần còn lại của thửa số 4 và giáp thửa số 2

3. Giao cho ông La Văn L cùng các thành viên trong hộ (gồm: bà Lê Thị T, anh La Văn V, anh La Văn C) được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 500,10m² thuộc một phần thửa số 4 (trong tổng diện tích chung 7.354,9m²), loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ 38, tọa lạc ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh – được ký hiệu (A1) tại sơ đồ khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh huyện T.

Đất có kích thước, vị trí tứ cận như sau:

- + Hướng đông, kích thước 18,46m, giáp phần còn lại thửa số 4
- + Hướng tây, kích thước 17,75m, giáp bờ Kênh
- + Hướng nam, kích thước 27,64m, giáp thửa số 5
- + Hướng bắc, kích thước 40,36m (1,37m + 9,00m + 2,30m + 18,29m + 9,40m), giáp phần (A2)

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/4/2025 ông Nguyễn Ngọc H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm buộc hộ gia đình ông La Văn L di dời tài sản trả lại diện tích 500,10m² đất vì diện tích đất này chiếm hết mặt tiền thửa đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến ông Nguyễn Ngọc H yêu cầu giao phần đất ngang 10m dài 20m phía hướng Nam thửa đất cho ông L sử dụng ông L phải thanh toán giá trị đất bằng 200.000 đ/ m² cho ông H. Bà Lê Thị T là vợ ông L xin được sử dụng phần đất có diện tích chuồng bò trở về hướng Nam thửa đất vì phần nhà đã di dời sang chuồng bò. Phần đất xin nhận gồm ký hiệu A 1, F và D trên sơ đồ khu đất.

Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Về thủ tục 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 thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS năm 2015; Điều 29, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L1. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh theo hướng:

Công nhận cho gia đình ông L1 được quản lý, sử dụng phần đất kí hiệu A1 diện tích 328m² (kí hiệu A1) thuộc một phần thửa đất số 4 theo sơ đồ kết quả cung cấp của Văn phòng Đ chi nhánh huyện T ngày 12/11/2024.

Buộc bị đơn ông L1 trả giá trị đất diện tích 328m² (được kí hiệu là A) với số tiền 65.600.000 đồng tại sơ đồ khu đất ngày 12/11/2024.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên nguyên đơn, bị đơn không có nghĩa vụ chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày tranh luận của các đương sự, của người bảo vệ quyền và lợi ích của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án theo Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H còn trong hạn luật định, nên được cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận.

[2] Năm 2021 ông Nguyễn Ngọc H có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc H1 04 thửa đất. Khi nhận chuyển nhượng bà H1 có cho ông La Văn L ở nhờ diện tích khoảng 500 m² cách nay khoảng 20 năm, khi chuyển nhượng ông H và bà H1 không cho ông L biết việc chuyển nhượng. Hiện nay ông L không có đất canh tác và cũng không có chỗ ở khác nên ông xin được tiếp tục ở và trả lại giá trị đất cho ông H.

Trong quá trình sử dụng đất ông L có bồi đắp nền nhà xây dựng chuồng chăn nuôi bò, trồng cây lâu năm trên đất. Ông L có công sức giữ gìn cải tạo đất.

khi bà H1 chuyển nhượng đất, các bên không xem xét công sức giữ gìn cải tạo đất cũng như nhu cầu sử dụng đất của ông L xem ông có nhu cầu sẽ được ưu tiên nhận chuyển nhượng nơi ông cải tạo đất. Khi nhận chuyển nhượng ông H vẫn biết ông L ở trên đất đã lâu nhưng ông không hỏi ý kiến hoặc thương lượng việc di dời nhà và tài sản của ông L. Tòa án cấp sơ thẩm xem xét nhu cầu chỗ ở của ông L nên giao cho ông L và buộc ông L thanh toán giá trị đất cho ông H là có căn nhắc xem xét.

[3] Xét ý kiến của ông H cho rằng diện tích 500,1 m² đất ông L sử dụng hết mặt tiền giáp kênh của đất không đi lại cho việc đưa máy móc vào sản xuất. Tại phiên tòa phúc thẩm ông H đồng ý nhượng lại cho ông L ngang 10m dài 20m phần đất có nhà chứa rơm ký hiệu F. Bà Lê Thị T đã di dời nhà ở sang chuồng bò để trả lại phần đất ký hiệu A2 trên sơ đồ khu đất và xin được nhận phần đất làm nhà chứa rơm và diện tích phía sau để đủ nơi sinh sống. Nhận thấy phần chuồng bò ký hiệu D ông L xây dựng khung cột đúc sẵn, nền lát xi măng, hiện nay ông L đã di dời nhà sang nơi này để ở. Nếu di dời sẽ ảnh hưởng đến giá trị sử dụng (nay là nhà ở của gia đình ông L).

[4] Phần diện tích 172,1 m² phía sau phần đất ký hiệu A 1, gia đình ông L không sử dụng, ông H không đồng ý giao cho ông L mà chỉ đồng ý nhượng lại cho ông L ngang 10 mét dài 20 mét. Xét thấy, diện tích 328 m² hiện nay ông L đang sử dụng có hướng Tây tiếp giáp bờ kinh dài trên 17mét, chiều dài trên 18mét đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 02/2025/QĐ UBND ngày 17/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh V. Do đó, giao cho gia đình ông L được sử dụng phần đất có ký hiệu A1, F, D có diện tích 328 m², gia đình ông L có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất cho ông H bằng 65.600.000 đồng.

[5] Ý kiến của kiểm sát viên là phù hợp với các chứng cứ có trong vụ án nên được chấp nhận sửa bản án sơ thẩm. Việc sửa bản án sơ thẩm cấp sơ thẩm không có lỗi.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

[7] Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc H xin miễn án phí với lý do người cao tuổi nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Căn cứ Điều 26, Điều 236, Điều 237 Luật đất đai năm 2024;

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 kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 44/2025/DS-ST, ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 12-Vĩnh Long).

Tuyên xử:

1. Giao cho ông La Văn L cùng các thành viên trong hộ (gồm: bà Lê Thị T, anh La Văn V, anh La Văn C) được quyền sử dụng diện tích đất 328 m² thuộc một phần thửa số 4, loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ 38, tọa lạc ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp Đ, xã T, tỉnh Vĩnh Long)

Đất có kích thước, vị trí tứ cận như sau:

- + Hướng Đông có kích thước 18,22m giáp phần còn lại thửa số 4
- + Hướng Tây có kích thước 17,75m giáp bờ Kênh
- + Hướng Nam có kích thước 18,24m giáp thửa số 5
- + Hướng Bắc có kích thước 18,29m giáp phần còn lại thửa số 4

(Xem sơ đồ kèm theo bản án)

2. Buộc ông La Văn L cùng các thành viên trong hộ (gồm: bà Lê Thị T, anh La Văn V, anh La Văn C) có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất cho ông Nguyễn Ngọc H bằng 65.600.000.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu, sáu trăm ngàn đồng).

3. Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai theo quy định của 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, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Ngọc H.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 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 12 -VL;
- Phòng THADS khu vực 12-VL;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thành Trung