

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 303/2025/DS-PT

Ngày 26 - 8 -2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với 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: Ông Ngô Đề

Bà Ngô Thị Kim Châu

- 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 Võ Thị Ngọc Hân, Kiểm sát viên.

Ngày 26 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 238/2025/TLPT-DS, ngày 30 tháng 7 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST, ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 323/2025/QĐ-PT, ngày 08 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Ông Trần Minh P, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị V, sinh năm 1965;

2. Ông Trần Vĩnh K, sinh năm 1991;

3. Bà Nguyễn Thị Hồng V1, sinh năm 1991;

4. Ông Trần Vĩnh L, sinh năm 1988;

5. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Vĩnh K, bà Nguyễn Thị Hồng V1, ông Trần Vĩnh L, bà Ngô Thị N: Ông Trần Văn T, sinh năm 1959. Địa chỉ: Ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 18/11/2021, ngày 23/4/2025);

6. Bà Trần Thị H, sinh năm: 1968;

7. Bà Nguyễn Thị Thanh N1, sinh năm: 1979;

8. Bà Trần Thị D, sinh năm 1965;

9. Ông Trần Thiện N2, sinh năm 2006;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Trần Thị D, ông Trần Thiện N2: Ông Trần Minh P, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2021 và ngày 19/7/2023);

10. Ngân hàng N3 – Chi nhánh huyện C, tỉnh Trà Vinh. Địa chỉ: Khóm E, xã C, tỉnh Vĩnh Long;

Người kháng cáo: ông Trần Văn T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày:

Ông Trần Văn T được cha mẹ ông cho thừa đất số 236, tờ bản đồ số 4, diện tích 1050m², đất tọa lạc ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Ngày 03/11/1995 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo tài liệu đo đạc năm 2006 là thửa đất số 33, tờ bản đồ 3, diện tích 1.278m². Thửa đất số 236 giáp ranh với thửa đất số 23 diện tích 1654,7 m² của ông Trần Minh P, trong quá trình sử dụng ông P lấn ranh qua thửa đất số 236. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T cung cấp tổng diện tích tranh chấp là 74,4m². Ông thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là sơ đồ khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T cung cấp. Trên phần đất tranh chấp ông P có xây dựng 01 căn nhà cấp 04 và hàng rào xây tường lửng kéo lưới B40.

Nay ông yêu cầu hộ gia đình ông Trần Minh P gồm ông Trần Minh P, bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Trần Thị D, bà Trần Thị H, ông Trần Thiện N2 trả phần đất diện tích 50,9 m² (bao gồm: diện tích 2,6m² ký hiệu A3; diện tích 10,7m² ký hiệu A4; diện tích 4,7m² ký hiệu A8; diện tích 0,6m² ký hiệu A10; diện tích 12,7m² ký hiệu B1; diện tích 0,8m² ký hiệu B2; diện tích 1,7m² ký hiệu B5; diện tích 5,7m² ký hiệu B7; diện tích 07m² ký hiệu B8; diện tích 4,4m² ký hiệu B9) thuộc thửa 33 theo tài liệu đo đạc năm 2006 và di dời tất cả các tài sản gắn liền với phần đất tranh chấp đi nơi khác. Đối với yêu cầu phần tố của ông P thì ông không đồng ý bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Minh P trình bày:

Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.655m², đất tọa lạc ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh là của cha ông là Trần Văn Đ được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 (theo tư liệu năm 1991 là thửa 237 diện tích 1.660 m²) , đến năm 2010 ông làm thủ tục thừa kế để ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị Thanh N1 đại diện hộ đứng tên. Thửa đất số 23 giáp ranh với thửa đất số 236 (thửa đất số 33 theo tài liệu đo đạc năm 2006) của ông T.

Trong quá trình sử dụng ông T cho rằng gia đình ông lấn qua thửa đất số 33. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T cung cấp tổng diện tích tranh chấp là 74,4m². Ông thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là sơ đồ khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T cung cấp. Trên phần đất tranh chấp ông có xây dựng nhà cấp 4 và hàng rào tường lửng kéo lưới B40. Nay ông không đồng ý với yêu cầu của ông T. Trường

hợp ông lần qua phần diện tích tranh chấp ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 236 thì ông đồng ý trả giá trị theo quy định pháp luật. Trường hợp phải di dời tài sản có trên đất tranh chấp thì ông yêu cầu ông T bồi thường cho ông chi phí di dời nhà và hàng rào số tiền là 80.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3 – Chi nhánh huyện C, tỉnh Trà Vinh vắng mặt có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Ngân hàng N3 – Chi nhánh huyện C có ký hợp đồng tín dụng cho ông Trần Văn T vay số tiền là 200.000.000 đồng, khi vay không có bảo đảm tài sản, nhưng ông T có giao cho Ngân hàng giữ 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất số 236, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.050m². Xét thấy, việc tranh chấp ranh đất không ảnh hưởng đến việc trả nợ nên ngân hàng không khởi kiện trong vụ án này.

Tại bản án sơ thẩm số 20/2025/DS-ST, ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 175, 176, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 31, 236 Luật đất đai năm 2024.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 khởi kiện của ông Trần Văn T.

Giao cho ông Trần Văn T, bà Trần Thị V, ông Trần Vĩnh K, bà Nguyễn Thị Hồng V1 tiếp tục sử dụng diện tích 7,0m² ký hiệu B8 (loại đất quả) thuộc một phần của thửa đất số 33, tờ bản đồ 3, diện tích 1278m², loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh, do ông Trần Văn T đại diện hộ đứng tên trên sổ mục kê theo tài liệu đo đạc năm 2006 (là thửa đất số 236, tờ bản đồ số 4, diện tích 1050m², loại đất TQ, do ông Trần Văn T đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tài liệu đo đạc năm 1992). (Có sơ đồ kèm theo)

Giao cho ông Trần Văn T, bà Trần Thị V, ông Trần Vĩnh K, bà Nguyễn Thị Hồng V1 tiếp tục sử dụng diện tích 0,6m² ký hiệu A10 (loại đất quả) thuộc một phần thửa đất số 33, tờ bản đồ 3, diện tích 1278m², loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh, do ông Trần Văn T đại diện hộ đứng tên trên sổ mục kê theo tài liệu đo đạc năm 2006 (là thửa đất số 237, tờ bản đồ số 4, diện tích 1660m² do ông Trần Văn Đ đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tài liệu đo đạc năm 1992). (Có sơ đồ kèm theo)

Buộc ông Trần Minh P, bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Trần Thị D, bà Trần Thị H, ông Trần Thiện N2 trả cho ông Trần Văn T, bà Trần Thị V, ông Trần Vĩnh K, bà Nguyễn Thị Hồng V1 diện tích 12,7m² ký hiệu B1; diện tích 1,7m² ký hiệu

B5 (loại đất quả) thuộc một phần của thửa đất số 33, tờ bản đồ 3, diện tích 1278m², loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh, do ông Trần Văn T đại diện hộ đứng tên trên sổ mục kê theo tài liệu đo đạc năm 2006 (là thửa đất số 236, tờ bản đồ số 4, diện tích 1050m², loại đất TQ, do ông Trần Văn T đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tài liệu đo đạc năm 1992). (Có sơ đồ kèm theo)

Giao cho hộ ông Trần Minh P và bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Trần Thị D, bà Trần Thị H, ông Trần Thiện N2 được tiếp tục sử dụng diện tích đất 2,6m² ký hiệu A3; diện tích 10,7m² ký hiệu A4; diện tích 4,7m² ký hiệu A8 (loại đất quả) cùng tài sản gắn liền với đất thuộc một phần của thửa đất số 33, tờ bản đồ 3, diện tích 1278m², loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh, do ông Trần Văn T đại diện hộ đứng tên trên sổ mục kê theo tài liệu đo đạc năm 2006 (là thửa đất số 237, tờ bản đồ số 4, diện tích 1660m² do ông Trần Văn Đ đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tài liệu đo đạc năm 1992). (Có sơ đồ kèm theo)

Giao cho ông Trần Minh P và bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Trần Thị D, bà Trần Thị H, ông Trần Thiện N2 được tiếp tục sử dụng diện tích 5,7m² ký hiệu B7; diện tích 4,4m² ký hiệu B9; diện tích 0,8m² ký hiệu B2 (loại đất quả) cùng tài sản gắn liền với đất thuộc một phần của thửa đất số 33, tờ bản đồ 3, diện tích 1278m², loại đất ONT +CLN, đất tọa lạc ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh, do ông Trần Văn T đại diện hộ đứng tên trên sổ mục kê theo tài liệu đo đạc năm 2006 (là thửa đất số 236, tờ bản đồ số 4, diện tích 1050m², loại đất TQ, do ông Trần Văn T đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tài liệu đo đạc năm 1992). (Có sơ đồ kèm theo)

Buộc ông Trần Minh P có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 5,7m² ký hiệu B7; diện tích 4,4m² ký hiệu B9; diện tích 0,8m² ký hiệu B2, tổng diện tích là 10,9m² cho ông Trần Văn T số tiền là 2.812.200 đồng (*Hai triệu tám trăm mười hai nghìn hai trăm đồng*).

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 27/6/2025 ông Trần Văn T kháng cáo buộc ông Trần Minh P và bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Trần Thị D, bà Trần Thị H, ông Trần Thiện N2 trả lại diện tích 5,7m² ký hiệu B7; diện tích 4,4m² ký hiệu B9; diện tích 0,8m² ký hiệu B2 (loại đất quả) cùng tài sản gắn liền với đất thuộc một phần của thửa đất số 33, tờ bản đồ 3, diện tích 1278m², loại đất ONT +CLN, đất tọa lạc ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý giao phần diện tích đất tranh chấp ký hiệu B2, diện tích 0,8m²; B7, diện tích 5,7m²; B9, diện tích 4,4m² cùng tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 33 cho ông P được quyền sử dụng đồng thời yêu cầu ông P có nghĩa vụ giao trả cho ông tổng số tiền 17.000.000 đồng tương đương giá trị đất và chi phí tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm. Ông P tự nguyện chi trả số tiền 17.000.000 đồng này cho ông T để được sử dụng phần diện tích đất tranh chấp ký hiệu B2, diện tích 0,8m²; B7, diện tích 5,7m²; B9, diện tích 4,4m² theo 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: Xét thấy, sự thỏa thuận tại phiên tòa của các đương sự như trên là sự tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có cơ sở để chấp nhận.

Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn T đồng ý giao phần diện tích đất tranh chấp ký hiệu B2, diện tích 0,8m²; B7, diện tích 5,7m²; B9, diện tích 4,4m² cùng tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 33 cho ông Trần Minh P được quyền sử dụng đồng thời yêu cầu ông Trần Minh P có nghĩa vụ giao trả cho ông T tổng số tiền 17.000.000 đồng tương đương giá trị đất và chi phí tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm. Việc thỏa thuận của các đương sự là đúng pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Sửa phần này của bản án sơ thẩm. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không bị sửa tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: các đương sự không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, 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 Trần Văn T.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 20/2025/DS-ST, ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Vĩnh Long).

Tuyên xử:

Giao cho ông Trần Minh P và bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Trần Thị D, bà Trần Thị H, ông Trần Thiện N2 được tiếp tục sử dụng diện tích 5,7m² ký hiệu B7; diện tích 4,4m² ký hiệu B9; diện tích 0,8m² ký hiệu B2 (loại đất quả) cùng tài sản gắn liền với đất thuộc một phần của thửa đất số 33, tờ bản đồ 3, diện tích 1278m², loại đất ONT +CLN, đất tọa lạc ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh, (Có sơ đồ kèm theo bản án)

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Trần Văn T và ông Trần Minh P, ông Trần Minh P có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích đất nói trên và chi phí thẩm định cho ông Trần Văn T bằng 17.000.000 đồng (*Mười bảy triệu đồng*). Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và cung cấp thông tin: Tổng chi phí là 19.100.465 đồng. Các đương sự đã nộp tạm ứng Tòa án chi trả xong nên không phải nộp tiếp.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo kháng nghị, không bị sửa tiếp tục có hiệu lực pháp luật

Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Ngô Thị Kim Châu

Ngô Đê

Lê Thành Trung

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 12 – Vĩnh Long;

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

- Phòng THADS khu vực 12-Vĩnh Long;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Lê Thành Trung