

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 475/2025/DS - PT
Ngày 25 - 9 - 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 Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Bà Lê Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Tô Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 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: 83/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 14 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 220/2025/QĐ - PT ngày 21 tháng 7 năm 2025 và Thông báo về việc mở phiên tòa số: 537/TB - TA ngày 04 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn X, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã T, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long).

- Bị đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã T, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Minh T, Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh T (có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Á, sinh năm 1957 (xin xét xử vắng mặt).

2. Anh Phạm Văn M, sinh năm 1982 (có mặt).

3. Chị Trần Thị Bảo T1, sinh năm 1992 (xin xét xử vắng mặt).

4. Anh Phạm Trung N1, sinh năm 2002 (vắng mặt).

5. Bà Đào Thị Thanh T2, sinh năm 1967 (xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp N, xã T, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (này là phường T, tỉnh Vĩnh Long).

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Nghĩa L bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Văn X trình bày: Trước đây ông có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn N2 (cha chồng bà N) phần diện tích 500m², phần đất này đã nhập vào thửa đất 140, diện tích 1.881,3m, tờ bản đồ số 2, toạ lạc ấp N, xã T, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (phần này không tranh chấp). Ngoài ra, ông có thửa đất 139, diện tích 1359,9m², tờ bản đồ số 2, toạ lạc ấp N, xã T, thị xã D, tỉnh Trà Vinh do ông kê khai, đăng ký vào sổ bộ địa chính năm 1998. Thửa đất 139 này của ông giáp ranh với đất bà Trần Thị N, gia đình ông sử dụng thửa đất 139 từ năm 1977 đến năm 2024 thì bà N lấn chiếm cất nhà tạm và xây một số bể nuôi lươn trên phần đất thửa 139. Nay yêu cầu bà N và con của bà Nghĩa L anh Phạm Trung N1 trả lại phần đất mà theo sơ đồ khu đất của Văn phòng Đ chi nhánh thị xã D cung cấp có diện tích 198,1 m² (phần ký hiệu A1) và di dời tài sản trả lại phần diện tích 258 m² (phần ký hiệu C1), cả 02 phần đất này đều thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 2, toạ lạc ấp N, xã T, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Bị đơn bà Trần Thị N có yêu cầu phản tố trình bày: Bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông X trên cơ sở bà N cho rằng phần đất thửa 139 có nguồn gốc của cha chồng của bà N (ông Phạm Văn N2 đã chết) để cho gia đình bà N vào năm 2002, gia đình bà N đã quản lý sử dụng không ai tranh chấp. Bà N và gia đình bà N nghĩ ông N2 đã kê khai phần đất này nên không có kê khai. Bà N đã nuôi lươn trên phần diện tích 258 m² (phần ký hiệu C1), hiện nay chỉ nuôi ốc làm thức ăn cho lươn. Nay bà N có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho bà N phần diện tích 198,1 m² (phần ký hiệu A1) và phần diện tích 258 m² (phần ký hiệu C1), cả 02 phần đất này đều thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 2, toạ lạc: ấp N, xã T, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Á, anh Phạm Văn M, chị Trần Thị Bảo T1 trình bày: Thống nhất với lời trình bà và yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn X.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Trung N1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bị đơn bà N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đào Thị Thanh T3 trình bày: Bà T3 đang thuê quán bán nước giải khát và ăn sáng của ông X trên phần đất diện tích 198,1 m² (phần ký hiệu A1), bà T3 không ý kiến gì về việc ông X tranh chấp với

bà N, nếu Toà án xác định phần đất này của ông X thì bà T3 tiếp tục thuê, còn của bà N thì bà T3 sẽ không thuê quán này nữa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 14 – Vĩnh Long) và Quyết định số: 14/QĐ – SCBSQĐ ngày 13 tháng 5 năm 2025 về việc sửa chữa, bổ sung bản án đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn X.

Buộc bà Trần Thị N và anh Phạm Trung N1 giao 02 phần đất, cụ thể: Phần chữ A1 có diện tích 198,1m² và phần chữ C1 có diện tích 258m², cả 02 phần đất này đều thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 2, toạ lạc: ấp N, xã T, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Buộc bà Trần Thị N và anh Phạm Trung N1 di dời các tài sản trên phần đất chữ C1 gồm: Bể lươn diện tích 72,84m² kết cấu bằng bạt nhựa và tài sản mà bà N xây cất mới: 04 trụ bê tông, nền xi măng có bô nền diện tích 20,64m², mái lá diện tích 20,64m², vách lá trong phần đất tranh chấp có diện tích 33,51m².

Buộc ông Phạm Văn X trả cho bà N số tiền 1.426.000 đồng để được quyền sử dụng 10 cây so đũa trên đất tranh chấp.

Ông Phạm Văn X được quyền liên hệ với cơ quan thẩm quyền để được cấp quyền sử dụng đất đối các phần đất trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị N.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn từ yêu cầu công nhận diện tích 565,8m² còn lại 456,1m² thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 2, toạ lạc: ấp N, xã T, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13 tháng 5 năm 2025, bị đơn bà Trần Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn X.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn X không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Trần Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Phần đất tranh chấp là do cha chồng bà Trần Thị N khai phá, đến năm 2002 để lại cho vợ chồng bà N sử dụng cho đến nay. Việc ông Phạm Văn X không có sử dụng đất nhưng kê khai, đăng ký là không đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N, công nhận phần đất tranh chấp trên cho bà N.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng 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, vị Kiểm sát viên cho rằng: Thửa đất 139 mặc dù do ông Phạm Văn X kê khai, đăng ký theo tư liệu năm 1998 nhưng trên thực trạng phần đất này do nhiều người quản lý, sử dụng nên việc kê khai, đăng ký của ông X là không đúng quy định của luật đất đai. Đối với bà Trần Thị N có sử dụng một phần đất từ năm 2002 nhưng không có kê khai, đăng ký. Do đó, việc cấp quyền sử dụng phần đất tranh chấp 258m² (phần ký hiệu C1) cho bà N và việc cấp quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp 198,1m² (phần ký hiệu A1) cho ông X hay không phải do cơ quan Nhà nước quản lý về đất đai xem xét theo quy định của Luật Đất đai khi bà N, ông X làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất đối với các phần đất này. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông X, yêu cầu phản tố của bà Nghĩ L không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà N, sửa Bản án sơ thẩm theo nhận định trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Á, chị Trần Thị Bảo T1, bà Đào Thị Thanh T2 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Trung N1 vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Phiên tòa hôm nay là phiên tòa mở lần thứ hai nên căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Thửa đất 139, diện tích 1.359,9m², loại đất NKH, tờ bản đồ số 2, toạ lạc ấp N, xã T, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long) do ông Phạm Văn X kê khai, đăng ký theo tư liệu 1998, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tương ứng với tư liệu năm 1983 thuộc một phần thửa 01, diện tích **1673000,0m²** tên người sử dụng ghi Đất Hoang (BL67).

[3] Xét về quá trình sử dụng thửa đất 139:

Ông Nguyễn Văn X1 cho rằng thửa đất 139 có nguồn gốc ông nhận chuyển nhượng của ông Mười K (đã chết) và ông sử dụng phần đất này cho đến nay. Còn bà Trần Thị N cho rằng thửa đất 139 là của cha chồng bà là ông Phạm Văn N2 khai phá sử dụng đến năm 2002 giao lại cho bà N và chồng bà là ông Phạm Văn H sử dụng cho đến nay nhưng cả ông X1, bà N không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Trong khi đó, trên thực trạng thửa đất 139 có nhiều người đang quản lý, sử dụng, cụ thể như sau:

Đối với phần đất tranh chấp 258m² (phần ký hiệu C1): Hiện do gia đình bà Trần Thị N sử dụng làm nơi nuôi lợn, nuôi ốc. Tiếp giáp với phần đất tranh chấp 258m² (phần ký hiệu C1) này về hướng N, tại phiên tòa hôm nay ông X1, bà N cũng thừa nhận do gia đình bà N đang quản lý, sử dụng, trên đất có căn nhà cấp 4 của bà N (phần đất này cũng thuộc thửa 139).

Đối với phần đất tranh chấp 198,1m² (phần ký hiệu A1): Theo bà Trần Thị N cho rằng là do gia đình bà N sử dụng trồng mì, còn ông Phạm Văn X cho rằng là do ông X quản lý, sử dụng. Tiếp giáp với phần đất tranh chấp 198,1m² (phần ký hiệu A1) này về hướng Bắc, tại phiên tòa hôm nay ông X, bà N cũng thừa nhận hiện do gia đình ông Lâm Văn T4 đang quản lý, sử dụng, trên đất có căn nhà cấp 4 của ông T4 (phần đất ông T4 sử dụng này cũng thuộc thửa 139).

Đối với phần đất còn lại của thửa 139, tiếp giáp với phần đất 198,1m² (phần ký hiệu A1) và phần đất 258m² (phần ký hiệu C1) về hướng Đông, hiện nằm trong khuôn viên hàng rào của T5, do T5 đang quản lý, sử dụng.

Như vậy cho thấy, mặc dù ông Phạm Văn X có kê khai, đăng ký thửa đất 139 theo tư liệu năm 1998 nhưng trên hiện trạng có nhiều người sử dụng thửa đất 139 nên việc kê khai, đăng ký của ông X chưa đúng theo quy định của pháp luật về đất đai. Còn gia đình bà Trần Thị N trên hiện trạng có sử dụng một phần thửa đất 139 nhưng không có kê khai, đăng ký. Tại Công văn số: 370/UBND – NC ngày 10/3/2025 của Ủy ban nhân dân thị xã D có ý kiến: Việc xem xét điều kiện để được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hay không phải theo quy định tại Điều 138, Điều 139 của Luật đất đai năm 2024 (BL 76). Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy: Đối với phần diện tích đất tranh chấp 258m² (phần ký hiệu C1) do bà Trần Thị N đang quản lý, sử dụng phải do cơ quan Nhà nước quản lý về đất đai xem xét cấp quyền sử dụng đất hay không, kể cả về diện tích tối thiểu theo quy định của luật đất đai khi bà N làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất. Đối với phần diện tích đất tranh chấp 198,1m² (phần ký hiệu A1) ông X cho rằng ông X đang quản lý, sử dụng thì cũng phải do cơ quan Nhà nước quản lý về đất đai xem xét cấp quyền sử dụng đất hay không, kể cả về diện tích tối thiểu theo quy định của luật đất đai khi ông X làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất.

Từ những chứng cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn X; yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Nghĩa L không có cơ sở để Tòa án chấp nhận.

[4] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy không cơ sở chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá: Tổng số tiền 3.900.000 đồng. Buộc ông Phạm Văn X phải chịu 1.950.000 đồng. Buộc bà Trần Thị N phải chịu 1.950.000 đồng. Do ông X nộp tạm ứng số tiền 5.000.000 đồng nên bà N phải nộp lại số tiền 1.950.000 đồng để trả lại cho ông X; ông X được nhận lại 1.100.000 đồng còn thừa tại Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 14 - Vĩnh Long).

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do ông Phạm Văn X, bà Trần Thị Nghĩa L người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông X, bà N.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị N không phải chịu.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 14 - Vĩnh Long).

Áp dụng Điều 138, 139, 146, 220 Luật Đất đai năm 2024;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn X yêu cầu bà Trần Thị N, anh Phạm Trung N1 di dời tài sản trả lại phần diện tích 198,1m² (phần ký hiệu A1) và phần diện tích 258m² (phần ký hiệu C1), loại đất NKH, thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 2, toạ lạc ấp N, xã T, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị N yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích 198,1m² (phần ký hiệu A1) và phần diện tích 258 m² (phần ký hiệu C1), loại đất NKH, thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 2, toạ lạc ấp N, xã T, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long).

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Tổng số tiền 3.900.000 đồng. Buộc ông Phạm Văn X phải chịu 1.950.000 đồng. Buộc bà Trần Thị N phải chịu 1.950.000 đồng. Do ông X nộp tạm ứng số tiền 5.000.000 đồng nên bà N phải nộp lại số tiền 1.950.000 đồng để trả lại cho ông X; ông X được nhận lại 1.100.000 đồng còn thừa tại Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 14 - Vĩnh Long).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm Văn X, bà Trần Thị N.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không bị cải sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, và 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 14 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 14 – Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

Đặng Văn Hùng