

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 491/2025/DS-PT
Ngày: 26-9-2025
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: Bà Nguyễn Thị Rên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 250/2025/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2025 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam (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: 387/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị V, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số A, Khu phố F, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: Số A, Khu phố F, xã M, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số A, Khu phố F, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: Số A, Khu phố F, xã M, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1962

Địa chỉ: Tổ N, Khu phố F, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: Tổ N, Khu phố F, xã M, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Diễm C, sinh năm 1983

2. Bà Nguyễn Thị Loan T1, sinh năm 1997

Cùng địa chỉ hiện nay: Số A, ấp B, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/3/2024 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 22/8/2024 của nguyên đơn bà Huỳnh Thị V, bản tự khai và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Minh T trình bày:

Bà Huỳnh Thị V là chủ sử dụng thửa đất số 148, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khu phố F, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc do ông bà để lại cho bà Huỳnh Thị T2 (bà ngoại của bà V), bà T2 cho bà V sử dụng. Tiếp giáp với thửa đất này có thửa đất số 276, tờ bản đồ số 29 của bà Nguyễn Thị L, đất bà L có nguồn gốc như thế nào bà V không biết. Trong quá trình sử dụng đất, bà L lấn chiếm qua phần đất của bà V, tự đóng trụ ranh giữa thửa đất của bà V và bà L, làm hàng rào nhưng không thông báo cho bà V biết.

Về quá trình sử dụng đất: trước đây thời gian nào không nhớ rõ bà ngoại của bà Huỳnh Thị V là bà Huỳnh Thị T2 có chuyển nhượng một phần thửa đất số 148 nêu trên cho bà V bán tầu hũ (đã chết, không biết rõ họ tên). Sau đó, bà V chuyển nhượng cho bà L1 (không rõ họ tên, năm sinh, địa chỉ). Đồng thời, bà Huỳnh Thị T2 có chuyển nhượng cho bà L1 nêu trên một phần thửa đất số 148. Tuy nhiên, do tổng diện tích đất bà L1 nhận chuyển nhượng không đủ diện tích tách thửa nên bà V và bà L1 có thỏa thuận để giải quyết sau. Do bà V và bà L có tranh chấp nên chờ kết quả giải quyết xong vụ án này thì bà V và bà L1 sẽ tự thỏa thuận với nhau về phần đất bà L1 nhận chuyển nhượng, không có tranh chấp trong vụ kiện này. Mặt khác, bà V cũng không biết rõ họ tên, năm sinh, địa chỉ của bà L1 để cung cấp cho Tòa án.

Cách đây khoảng 10 tháng, khi bà V muốn làm hàng rào xung quanh đất và có nhờ đo đạc phần thửa đất số 148 của bà V thì phát hiện bà L lấn chiếm của bà

V. Do điều kiện đi làm ăn xa nên khi bà L xây dựng hàng rào, sân đāl trên đất thì bà V không biết nên không có ngăn cản.

Nay bà Huỳnh Thị V khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ trả lại cho bà V phần đất có diện tích 65,1m² thuộc một phần thửa đất số 148 (148b-2 diện tích 9,6m²; thửa 148a-3 diện tích 10,7m²; thửa 148b-3 diện tích 22m², thửa 148a-2 diện tích 22,8m²), tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khu phố F, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Bà V yêu cầu bà L trả đất, không đồng ý để bà L trả giá trị đất và không đồng ý bồi thường giá trị các tài sản, công trình kiến trúc trên đất tranh chấp cho bà L.

Bà V không đồng ý yêu cầu phản tố của bà L vì toàn bộ diện tích thửa đất số 148, tờ bản đồ số 29, tọa lạc khu phố F, thị trấn M, huyện M là của bà V, thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà V được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006 đúng quy định pháp luật.

Bà V đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và trích lục, không có ý kiến gì khác.

Tại đơn phản tố đề ngày 19/5/2025, bản tự khai của bị đơn bà Nguyễn Thị L và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị L là ông Nguyễn Thành V1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị L là chủ sử dụng thửa đất số 276, tờ bản đồ số 29, diện tích 305m², tọa lạc tại khu phố F, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Tiếp giáp với thửa đất này có thửa đất số 148, tờ bản đồ số 29 của bà Huỳnh Thị V. Đất có nguồn gốc do vợ chồng bà L nhận chuyển nhượng, cụ thể:

+ Giấy tay thứ nhất: Ngày 04/10/1996, bà Huỳnh Thị T2 (bà ngoại bà V) chuyển nhượng cho ông Trương Văn H. Sau đó, ông H chuyển nhượng cho ông Phan Trung T3 vào ngày 05/3/1997. Ông T3 chuyển nhượng lại cho ông Điều Văn T4 (chồng bà L) vào ngày 10/3/1997, đất chiều ngang 8m, chiều dài 20m, diện tích 160m².

+ Giấy tay thứ hai: Giấy tay mua bán ngày 27/02/1997, bà Huỳnh Thị T2 (bà ngoại bà V) chuyển nhượng cho ông Điều Văn T4 đất chiều ngang 8m, chiều dài 8m, diện tích 64m² và một khúc bờ còn lại giáp đất bà Huỳnh Thị V, bà Vân Tàu H1, ông S, ông M (thuộc khu vực cửa ra vào hiện nay của bà L, không biết rõ diện tích).

Từ việc mua bán giấy tay lần thứ nhất và lần thứ hai theo họa đồ trích đo thửa 148 ngày 14/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M xác định không phù hợp với giấy tờ mua bán (điểm 36-37) không đủ 8m chiều ngang.

Thửa đất số 276 ban đầu đất cấp cho hộ ông Điều Văn T4, sau khi ông T4 chết đất được cấp cho bà L. Trong quá trình sử dụng, bà L xây nhà ở, hàng rào nhưng không ai tranh chấp. Thời gian gần đây, bà V có phát sinh tranh chấp với bà L.

Ngoài ra, theo bà L được biết thửa đất số 148 có một phần đất đã chuyển nhượng cho bà L1 là phần tiếp giáp với thửa đất số 276 của bà L nhưng bà L1 chưa làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đất của bà L giáp đất bà L1, không có giáp đất bà V. Tuy nhiên, bà L không biết rõ họ tên, năm sinh, địa chỉ nơi cư trú của bà L1.

Bà L khẳng định phần đất tranh chấp là của bà L. Tuy nhiên, để giải quyết hài hòa mối quan hệ tình làng nghĩa xóm bà L đồng ý giao lại cho bà V thửa 148a-2 diện tích 22,8m². Đồng thời, yêu cầu Tòa án công nhận cho bà L được nhận các thửa 148b-2 diện tích 9,6m²; thửa 148a-3 diện tích 10,7m²; thửa 148b-3 diện tích 22m², tổng diện tích 42,3m² và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi một phần diện tích thửa 148 nêu trên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V để cấp cho bà L. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà L yêu cầu bà V bồi thường giá trị các công trình kiến trúc trên đất. Tuy nhiên, nếu Tòa án công nhận phần đất này cho bà V thì bà L không có lối đi ra lộ công cộng và ngôi nhà của bà L sẽ bị ảnh hưởng đến kết cấu.

Bà L đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, không có ý kiến gì khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ông thống nhất hoàn toàn phần trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở và yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn có căn cứ. Bởi phần đất tranh chấp này là của bà L có được do nhận chuyển nhượng và quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Khi bà L xây dựng nhà ở, hàng rào, sân đald, bà V biết nhưng không ngăn cản. Ông đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận cho bị đơn phần đất có diện tích 42,3m². Đồng thời, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi một phần diện tích thửa 148 nêu trên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V để cấp cho bà L theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Vĩnh Long) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Thị V về tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào lưới B40 để hoàn trả cho bà Huỳnh Thị V phần đất có diện tích 65,1m², thuộc một phần thửa đất số 148 (148b-2 diện tích 9,6m²; thửa 148a-3 diện tích 10,7m²; thửa 148b-3 diện tích 22m², thửa 148a-2 diện tích 22,8m²), tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khu phố F, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

(Có kèm theo Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 14/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M và là một bộ phận gắn liền, không tách rời với bản án)

1.2. Buộc bà Huỳnh Thị V có nghĩa vụ bồi thường cho bà Nguyễn Thị L giá trị hàng rào và sân đan tổng số tiền 8.166.240 đồng (Tám triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn hai trăm bốn mươi đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị L về việc yêu cầu công nhận các thửa 148b-2 diện tích 9,6m²; thửa 148a-3 diện tích 10,7m²; thửa 148b-3 diện tích 22m², tổng diện tích 42,3m² và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi một phần diện tích thửa 148 nêu trên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V để cấp cho bà L.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự .

Ngày 16/6/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Vĩnh Long) yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo theo hướng yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất nguyên đơn tranh chấp và trả giá trị đất thành tiền theo giá Hội đồng định giá đã định cho nguyên đơn với các lý do: Do đất giữa nguyên đơn và bị đơn không có ranh giới, mốc giới phân định rõ ràng nên dẫn đến việc nhầm lẫn vị trí trong quá trình sử dụng. Phần đất tranh chấp tại vị trí thửa 148a-3 là phần đất lối đi nguyên đơn đang sử dụng để đi vào nhà, ngoài lối đi này bị đơn không có lối đi nào khác để vào nhà. Vị trí thửa 148b-3 chiếm vị trí trước sân nhà cách cửa nhà bị đơn 1,23m nếu buộc bị đơn giao trả bằng đất sẽ ảnh hưởng đến thẩm mỹ căn nhà, giá trị quyền sử dụng của cả 2 thửa đất; vị trí thửa 148b-2 sát chân nền căn nhà bị đơn, trước đây là phần đất mương đã được bồi lấp nếu giao trả người khác sử dụng phần đất này có sụt lún xảy ra không được bồi đắp, khắc phục kịp thời sẽ có khả năng ảnh hưởng đến kết cấu chân tường căn nhà đôi khi cả căn nhà của bị đơn.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của

bị đơn về việc trả đất bằng giá trị, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời tài sản trả lại phần đất lấn chiếm cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Vĩnh Long).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L; Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1.1] *Về quyền khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp:* Nguyên đơn bà Huỳnh Thị V cho rằng quyền lợi của bà bị xâm phạm bởi hành vi không trả đất của bị đơn bà Nguyễn Thị L nên khởi kiện. Bị đơn bà Nguyễn Thị L có yêu cầu phản tố về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nguyên đơn kiện đòi. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và nội dung vụ án cần giải quyết, Tòa án xác định nguyên đơn có quyền khởi kiện, bị đơn có quyền phản tố theo quy định tại Khoản 2 Điều 68, Điều 72, Điều 186 của Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Vĩnh Long.

[1.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện so với đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, nội dung

thay đổi yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị L xác định bà L thay đổi yêu cầu kháng cáo: yêu cầu Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng buộc bị đơn trả bằng giá trị đất để bị đơn được tiếp tục quản lý, sử dụng đối với phần đất nguyên đơn tranh chấp là không ngoài phạm vi kháng cáo ban đầu, căn cứ khoản 3 Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 65,1m² thuộc một phần thửa đất số 148, tờ bản đồ số 29 (gồm thửa 148b-2 diện tích 9,6m²; thửa 148a-3 diện tích 10,7m²; thửa 148b-3 diện tích 22m²; thửa 148a-2 diện tích 22,8m²) tổng diện tích là 1.027,5m² tọa lạc tại khu phố F, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Thửa đất trên nguyên đơn bà Huỳnh Thị V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà V cho rằng trong quá trình sử dụng, phần đất trên đã bị chủ sử dụng đất liền kề là bà Nguyễn Thị L lấn chiếm, xây dựng hàng rào, không chịu giao trả lại cho bà V. Vì vậy, bà Huỳnh Thị V khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả lại phần đất có diện tích 65,1m², thuộc một phần thửa đất số 148, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khu phố F, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc được ông T4 là chồng bà nhận chuyển nhượng trước đây, đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận tại thửa đất số 276, tờ bản đồ số 29, diện tích 305m². Bà L cho rằng bà xây dựng hàng rào và sử dụng đất làm đường đāl là trên đất của bà, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V, yêu cầu phản tố công nhận các thửa 148b-2 diện tích 9,6m²; thửa 148a-3 diện tích 10,7m²; thửa 148b-3 diện tích 22m², tổng diện tích 42,3m² cho bà và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi một phần diện tích thửa 148 nêu trên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V để cấp cho bà.

Xét yêu cầu của đôi bên cũng như kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

[1.1] Căn cứ theo hồ sơ sao lục số 504 ngày 06/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 276, tờ bản đồ số 29, tổng diện tích 305m² (cấp bà Nguyễn Thị L) và thửa đất số 148, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.027,5m² (cấp cho bà Huỳnh

Thị V), tọa lạc thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre, thấy rằng quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của bà L, bà V là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

[1.2] Tại thời điểm xét cấp giấy chứng nhận thửa đất của bà L, bà L có khiếu nại về kết quả đo đạc, xét duyệt đăng ký đất và được Ủy ban nhân dân thị trấn M giải quyết; Kết quả đo đạc xác định diện tích thửa đất 276, tờ bản đồ số 29, diện tích là 305m², bà L đồng ý kết quả giải quyết khiếu nại. Vì vậy, việc bà L trình bày cho rằng thửa đất số 276 là do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Phan Trung T3 diện tích 160m², nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị T2 (bà ngoại bà V) phần đất diện tích 64m² và một bờ dài còn lại không rõ diện tích cùng một phần đất chuyển nhượng của bà L1 (đất bà L1 chuyển nhượng của bà V tại thửa 148 nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nên diện tích thửa đất 276 của bà L có cả phần diện tích đất đang tranh chấp 65,1m² là không có căn cứ xem xét.

[2] Xét về diện tích và thực tế sử dụng đất của các bên:

[2.1] Căn cứ theo Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 14/01/2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M cung cấp thể hiện: Thửa đất số 276 theo bản đồ gồm thửa 276a-1 diện tích 205,3m², thửa 276a-2 diện tích 4,5m², thửa 276a-3 diện tích 5,9m², thửa 276a-4 diện tích 86,8m² và thửa 276b diện tích 2,5m², tổng diện tích 305m² đúng với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Trong khi đó, thửa 148 nếu tính cả phần tranh chấp hiện nay mới đúng diện tích 1.027,5m² bà V được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể: phần không có tranh chấp diện tích 962,4m², phần đang tranh chấp gồm: thửa 148b-2 diện tích 9,6m²; thửa 148a-3 diện tích 10,7m²; thửa 148b-3 diện tích 22m², thửa 148a-2 diện tích 22,8m².

[2.3] Việc bà L cho rằng thửa đất số 148a-2, 148a-3, 148b-2 và 148b-3 thuộc thửa đất số 276 trước đây đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T4 là không có căn cứ bởi lẽ: bà L cho rằng thửa đất số 276, tờ bản đồ số 29, diện tích 305m² có nguồn gốc nhận thừa kế từ ông Điều Văn T4 (chồng bà L) vào năm 2005. Tại trích lục bản đồ năm 2007 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thể hiện thửa đất số 276 nêu trên của ông Điều Văn T4 có chiều dài các cạnh đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L và hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 02/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M. Qua đó cho thấy việc bà L xây dựng hàng rào đã lấn chiếm vào một phần thửa đất 148 của bà V được xác định ở các thửa 148a-2, 148a-3, 148b-2 và 148b-3. Vì vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác

yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp.

[3] Xét trình bày của bà L cho rằng thửa 148 của bà V có một phần đã chuyển nhượng cho bà L1 (nhưng bà L1 chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và bà L1 đã chuyển nhượng lại cho bà L; Cũng như ý kiến của bà V về việc cho rằng trước đây bà ngoại bà là bà Huỳnh Thị T2 có chuyển nhượng một phần thửa đất 148 cho bà V bán tàu hũ (đã chết, không biết rõ họ tên), sau đó bà V bán tàu hũ chuyển nhượng cho bà L1 (không rõ họ tên, năm sinh, địa chỉ). Đồng thời, bà T2 cũng có chuyển nhượng cho bà L1 thêm một phần thửa 148. Tuy nhiên, do tổng diện tích đất bà L1 nhận chuyển nhượng không đủ diện tích tách thửa nên bà V và bà L1 có thỏa thuận giải quyết sau, thấy rằng: Việc các đương sự cho rằng thửa 148 có một phần chuyển nhượng cho bà L1, nhưng hiện nay không ai cung cấp được họ tên, năm sinh, địa chỉ liên lạc của bà L1 nên không có căn cứ xác định việc chuyển nhượng một phần thửa 148 cho bà L1. Trong khi đó, thửa đất số 148 vẫn do bà V quản lý, đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà V cho rằng giữa bà và bà L1 sẽ tự thỏa thuận giải quyết nên xác định bà V có quyền tranh chấp. Trường hợp bà L1 và bà V, bà L có tranh chấp sẽ giải quyết trong vụ án khác.

[4] Đối với thửa 148d, bà V và chủ sử dụng đất liền kề thống nhất ranh giới theo hiện trạng và không có tranh chấp nên không xem xét giải quyết.

[5] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản cùng ngày 18/7/2024 và 26/12/2024 thể hiện trên phần đất tranh chấp có các công trình kiến trúc của bà L xây dựng gồm:

Hàng rào: trụ đà bê tông cốt thép, tường xây lửng cao 0,8m, phía trên tường lắp lưới B40. Diện tích: $0,8\text{m} \times 2,2\text{m} = 17,6\text{m}^2$. Đơn giá: 1.057.000 đồng/ m^2 thành tiền: 7.441.280 đồng.

Sân đường đan bê tông không cốt thép. Diện tích: $9,2\text{m}^2$. Đơn giá: 197.000 đồng/ m^2 thành tiền: 724.960 đồng.

Thấy rằng: cấp sơ thẩm buộc bà L tháo dỡ hàng rào để giao trả cho bà V phần đất có diện tích $65,1\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 148, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khu phố F, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre, đồng thời buộc bà V phải có nghĩa vụ bồi hoàn cho bà L giá trị các công trình kiến trúc bà L đã xây dựng trên đất tranh chấp theo giá Hội đồng định giá đã định tổng cộng 8.166.240 đồng là phù hợp. Bởi lẽ như nhận định ở phần trên có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là thuộc thửa đất số 148, tờ bản đồ số 29 của bà V, không phải của bà L. Do không có ranh giới rõ ràng giữa hai thửa đất số 148, 276, tờ bản đồ số 29 và phía bà V cũng không quản lý thửa đất 148 chặt chẽ nên đã không ngăn cản kịp thời khi bị bà L lấn chiếm xây hàng rào và công trình kiến trúc trên đất nhưng lỗi trong việc dẫn

đến tranh chấp là thuộc về phía bà L. Mặc dù hiện nay phía bị đơn bà L đồng ý phân đất tranh chấp là thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn, yêu cầu trả lại cho nguyên đơn bằng giá trị nhưng nguyên đơn kiên quyết không đồng ý, mặt khác phần hàng rào và đường đan có giá trị thấp và có thể tháo dỡ, di dời được. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà L về việc cho bà L trả giá trị đất cho bà V để bà L được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 65,1m² thuộc một phần thửa đất số 148 (148b-2 diện tích 9,6m²; thửa 148a-3 diện tích 10,7m²; thửa 148b-3 diện tích 22m²; thửa 148a-2 diện tích 22,8m²), tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khu phố F, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Từ những nhận định trên, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, kháng cáo của bà L cũng như trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà L là không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 87/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Vĩnh Long).

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

[7] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí theo 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. Tuy nhiên bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bà L được miễn nộp án phí phúc thẩm.

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 bà Nguyễn Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Vĩnh Long).

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 85, 147, 148, 157, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 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 Huỳnh Thị V về tranh chấp

quyền sử dụng đất.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào lưới B40 để hoàn trả cho bà Huỳnh Thị V phần đất có diện tích 65,1m² thuộc một phần thửa đất số 148 (148b-2 diện tích 9,6m²; thửa 148a-3 diện tích 10,7m²; thửa 148b-3 diện tích 22m²; thửa 148a-2 diện tích 22,8m²), tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khu phố F, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

(Có kèm theo Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 14/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M và là một bộ phận gắn liền, không tách rời với bản án)

1.2. Buộc bà Huỳnh Thị V có nghĩa vụ bồi thường cho bà Nguyễn Thị L giá trị hàng rào và sân đan tổng số tiền 8.166.240 đồng (Tám triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn hai trăm bốn mươi đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị L về việc yêu cầu công nhận các thửa 148b-2 diện tích 9,6m²; thửa 148a-3 diện tích 10,7m²; thửa 148b-3 diện tích 22m², tổng diện tích 42,3m² và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi một phần diện tích thửa 148 nêu trên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V để cấp cho bà L.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Huỳnh Thị V chi phí đo đạc, định giá tài sản và trích lục số tiền 9.479.000 đồng (Chín triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn.

Bà Huỳnh Thị V phải chịu 408.000 đồng (Bốn trăm lẻ tám nghìn đồng) án phí dân sự có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) bà V đã nộp theo biên lai thu số 0005328 ngày 16/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – Vĩnh Long) nên bà V phải nộp thêm 108.000 đồng (Một trăm lẻ tám nghìn đồng) tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Vĩnh Long.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bà L được miễn nộp án phí phúc thẩm.

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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 9 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 9 - Vĩnh Long;
- Phòng GD, KT, TT & THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Rễn