

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 595/2025/DS-PT
Ngày 05 -12 -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:

Ông Đặng Văn Hùng

Bà Ngô Thị Kim Châu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Hưng, 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 Nguyễn Thị Xa Riêng -Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 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 498/2025/TLPT-DS, ngày 31 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và di dời tài sản trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS-ST, ngày 30 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Vĩnh Long) có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 614/2025/QĐPT-DS, ngày 13 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Hồng T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: số G đường L, khóm A, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Quyết Q, sinh năm 1990; Địa chỉ: số B đường P, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ánh H, sinh năm 1961

Địa chỉ: số G, đường L, khóm A, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Bà Phan Mỹ L, sinh năm 1994. Địa chỉ: số nhà A, Lưu Văn L1, phường L, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 19/3/2024)..

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

1. Ông Huỳnh Tấn H1;

Địa chỉ: Số nhà G, đường L, khóm A, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông H1: Bà Huỳnh Nữ Khả H2, sinh năm 1995.

Địa chỉ: 1, đường D, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: số nhà G, đường L, Khóm A, Phường P, tỉnh Vĩnh Long (Giấy ủy quyền ngày 13/3/2025)

2. Bà Huỳnh Nữ Khả H2, sinh năm 1995;

Địa chỉ: A, đường D, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: Số nhà G, đường L, khóm A, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

3. Bà Đỗ Thị Ngọc M, sinh năm 1988.

4. Võ Phúc H3, sinh năm 2012.

5. Võ Tường V, sinh năm 2017.

Người giám hộ của cháu Võ Phúc H3 và cháu Võ Tường V là: Bà Đỗ Thị Ngọc M (mẹ ruột) và ông Võ Hồng T (cha ruột). Cùng địa chỉ thường trú: số nhà G, đường L, Khóm A, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

6. Ngân hàng N; Địa chỉ liên lạc: Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh V - số 28, H, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Nguyễn Thị Ánh H và Huỳnh Nữ Khả H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/10/2023, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 01/11/2023, ngày 07/5/2025 của anh Võ Hồng T là nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 29/9/2018 ông Võ Hồng T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh H4 thửa đất số 48, tờ bản đồ số 27, diện tích 93,5m² đất ở tại đô thị, tọa lạc tại Khóm A, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/11/2021. Khi xây dựng nhà ở, ông T không xây hết đất mà để trống một phần đất có kích thước ngang trước 0,5m, ngang sau 0,2m, dài hết đất khoảng 16,75m.

Bà Nguyễn Thị Ánh H là chủ sử dụng thửa đất số 208, tờ bản đồ số 27 giáp ranh với thửa đất của ông T. Vào năm 2022, bà H có xây dựng nhà tiền chế lấn sang phần đất của ông T để trống. Ông T đã báo với bà H phần đất đó là của ông T và có đơn tranh chấp với bà H, được UBND phường D hòa giải vào ngày 25/9/2023 nhưng không thành. Trong quá trình giải quyết, bà H và chồng là ông Huỳnh Tấn H1 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con là bà Huỳnh Nữ Khả H2 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V cấp giấy chứng nhận ngày 05/02/2024.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 00603 quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2024 tại Văn phòng C giữa bên tặng cho

bà Nguyễn Thị Ánh H, ông Huỳnh Tấn H1 với bên được tặng cho bà Huỳnh Nữ Khả H2.

2. Yêu cầu bà H, ông H1 và bà H2 phải tháo dỡ, di dời nhà kho trả lại phần đất lấn chiếm cho ông T có diện tích 4,6m² thuộc tách thửa 48-3 theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V ngày 04/9/2024 và ngày 13/01/2025. Ông T không hỗ trợ chi phí di dời.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh H và bà Phan Mỹ L là người đại diện hợp pháp của bà H trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án:

Bà H là chủ sử dụng thửa đất số 208, tờ bản đồ số 27, diện tích 221,8m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm A, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, giáp ranh với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 27 của ông Võ Hồng T. Hiện nay thửa 208, bà H đã tặng cho con gái là Huỳnh Nữ Khả H2. Việc tặng cho là đúng quy định của pháp luật, nên bà H không đồng ý vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 00603 ngày 15/01/2024 theo yêu cầu của ông T.

Bà H thống nhất có xây nhà kho lấn qua đất của ông T gồm các mốc 1, b, 6, 1, diện tích 4,6m² nhưng bà H yêu cầu được công nhận phần đất đã xây nhà kho đồng ý thanh toán giá trị đất cho ông T bằng 3.500.000 đ/m².

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Huỳnh Nữ Khả H2 đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Tấn H1 trình bày: Nguồn gốc đất thửa đất số 208, tờ bản đồ số 27 và căn nhà gắn liền trên đất bà H2 được cha, mẹ là ông Huỳnh Tấn H1 và bà Nguyễn Thị Ánh H tặng cho theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/01/2024 tại Văn phòng C. Ngày 05/02/2024, chị được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc tặng cho là hợp pháp. Bà H2 không đồng ý vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 00603 quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2024. Nhà kho là do ông H1 và bà H xây dựng trước khi tặng cho bà H2, bà H2 thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu của bà H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày ý kiến: Ông T, bà M còn nợ tiền vay của Ngân hàng và có thể chấp trả đất số 48, tờ bản đồ số 27 nhưng ông T, bà M thực hiện đúng các thỏa thuận, nên Ngân hàng không yêu cầu ông T, bà M giải quyết nợ vay trong vụ án này, xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Tại bản án sơ thẩm số 69/2025/DS-ST, ngày 30 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long đã xử :

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hồng T.

Buộc bà Nguyễn Thị Ánh H, ông Huỳnh Tấn H1 và bà Huỳnh Nữ Khả H2 phải tháo dỡ, di dời tài sản là 01 phần nhà kho có kết cấu: Khung tiền chế, vách

tường-tole, mái tole, không trần, nền lán xi măng (01 không vách) để trả lại phần đất có diện tích 4,6m² thuộc tách thửa 48-3, loại đất ODT có vị trí 1, b, 6, 1 cho ông Võ Hồng T quản lý sử dụng. Ông T không phải hoàn lại giá trị cho bà Nguyễn Thị Ánh H, ông Huỳnh Tấn H1 và bà Huỳnh Nữ Khả H2.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hồng T vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 00603 quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2024 tại Văn phòng C giữa bên tặng cho bà Nguyễn Thị Ánh H, ông Huỳnh Tấn H1 với bên được tặng cho bà Huỳnh Nữ Khả H2.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/6/2025 bà Nguyễn Thị Ánh H và Huỳnh Nữ Khả H2 kháng cáo yêu cầu công nhận diện tích 4,6m² cho chị Huỳnh Nữ Khả H2 sử dụng và đồng ý thanh toán giá trị đất cho ông Võ Hồng T bằng 46.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 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 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: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ánh H và bà Huỳnh Nữ Khả H2 không có cơ sở để chấp nhận, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Ánh H; Bà Huỳnh Nữ Khả H2 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

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 bà Nguyễn Thị Ánh H là bị đơn và bà Huỳnh Nữ Khả H2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan còn trong hạn luật định, nên được cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ánh H và bà Huỳnh Nữ Khả H2 xin được tiếp tục sử dụng diện tích 4,6 m² và đồng ý thanh toán giá trị đất cho ông Võ Hồng T bằng 46.000.000 đồng lý do đã xây dựng nhà kiên cố trên diện tích đất trên di dời ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng thửa đất ngày 21/6/2024 phần diện tích tranh chấp 7,6 m² thuộc thửa 48 (ký hiệu 48-3) trong đó 2,9 m² ông T cất nhà ở, 4,6 m² bà Nguyễn Thị Ánh H cất nhà kho. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H xây dựng nhà kho trên thửa đất 48 của ông T là có căn cứ.

Bà Ánh H và bà Khả H2 kháng cáo đồng ý thanh toán giá trị đất 4,6 m² cho ông T bằng 46.000.000 đồng. Phía đại diện ông T không đồng ý. Xét thấy phần diện tích đất 4,6 m² của ông T loại đất ở. Đất của bà Khả H2 loại đất cây lâu năm nên không thể hợp thửa đất theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh V. Mặt khác thửa đất số 48, tờ bản đồ số 27, diện tích 93,5m² ông Võ Hồng T đang thế chấp tại Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp tỉnh V để đảm bảo tiền vay 2.200.000.000 đồng. Ngân hàng chưa có ý kiến đồng ý tách diện tích đất tranh chấp cho bà H và bà Khả H2.

Nhà của bà Khả H2 phía giáp nhà của ông Võ Hồng T có vách một phần xây tường lững phía dưới, một phần trên tường làm vách tol, nền láng xi măng, có khả năng tháo dỡ di dời nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ánh H và bà Huỳnh Nữ Khả H2. Hội đồng xét xử thống nhất giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của kiểm sát viên phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên được hội đồng xét xử chấp nhận.

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

[5] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà Ánh H và bà Khả H2 không được chấp nhận nên bà H2 và bà H phải chịu theo quy định của pháp luật. Bà Ánh H là người cao tuổi xin miễn án phí nên được hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015;

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

Căn cứ 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ánh H và bà Huỳnh Nữ Khả H2.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 69/2025/DS-ST, ngày 30 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Vĩnh Long).

Về án phí phúc thẩm: Bà Huỳnh Nữ Khả H2 phải chịu 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008127 ngày 30/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long (nay là Phòng thi hành án khu vực 1- Vĩnh Long) nên cản trù. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Ánh H.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b và Điều 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 1 –Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 1-VL;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thành Trung