

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 613/2025/DS - PT
Ngày 15 - 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 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 Đoàn Thị Kim Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 15 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: 370/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS - ST ngày 04 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 563/2025/QĐ - PT ngày 03 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 340/2025/QĐ - PT ngày 25 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Chiến T, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Số C, Khu phố F, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường A, tỉnh Vĩnh Long).

- **Bị đơn:**

1. Bà Ngô Thị H, sinh năm 1935 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C, Khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của bà Ngô Thị H:

- Ông Lê Văn H1, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Số F, KP4, phường P, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 05/11/2025.

- Bà Trần Thị Minh H2, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, đường T, phường S, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 05/11/2025

2. Ông Võ Văn K, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Số B, Khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

- *Người kháng cáo:* Bà Ngô Thị H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Chiến T trình bày: Ông Nguyễn Chiến T là chủ sử dụng thửa đất số 20, diện tích 348,7m², tờ bản đồ số 19, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Nguồn gốc thửa đất trên là do ông T nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn Hân E vào năm 2021 và ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/02/2021. Thửa đất trên tiếp giáp với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 19, diện tích 799 m² do hộ bà Ngô Thị H đứng tên chủ sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hân E, ông T không có đo đạc lại và ông T cũng không có quản lý, canh tác, sử dụng đất do có một phần đất do bà H và ông K đang chiếm giữ, bà H và ông K đã xây dựng hàng rào và nhà tạm trên phần đất của ông T. Khi ông T nhận chuyển nhượng đất của ông Hân E thì ông Hân E (có mối quan hệ bà con với ông T) có dẫn ông T đến chỉ đất và có nói hiện trạng đang tranh chấp với bị đơn nhưng vì ông Hân E đang làm việc không tiện việc thưa kiện nên muốn chuyển nhượng, ông T xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thấy giấy tờ pháp lý rõ ràng nên đồng ý nhận chuyển nhượng. Năm 2023, ông T có đề nghị đo đạc lại để xác định ranh đất nhưng ông K cản trở không cho đo đạc. Sau đó, Ủy ban nhân phường P mời các bên lên hòa giải nhưng không thành. Nay ông Nguyễn Chiến T khởi kiện yêu cầu bà Ngô Thị H và ông Võ Văn K phải tháo dỡ hàng rào, nhà tạm và trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 156,8 m² thuộc một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Bị đơn ông Võ Văn K trình bày: Bà Ngô Thị H là chủ sử dụng đất thửa đất số 14, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông nội ông K để lại cho gia đình ông K, cụ thể là ông K và mẹ ông K là bà Ngô Thị H quản lý, sử dụng, trên đất có nhà tạm và hàng rào do ông K và mẹ ông K xây dựng, quản lý. Phần đất tranh chấp mà ông T yêu cầu do ông K và mẹ ông K là bà Ngô Thị H quản lý, sử dụng từ trước đến nay (trước năm 1975), ông K và bà H không biết việc bà Võ Thị H3 (cô ruột ông K) bằng cách nào được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc bà H3 chuyển nhượng cho ông Bùi Văn H4 Em, ông Hân E chuyển

nhượng cho ông Nguyễn Chiến T cũng không yêu cầu ông K và bà H ký tên xác định ranh giới thửa đất. Bà H3, ông Hân E và ông T cũng không biết ranh giới thửa đất ở đâu vì từ trước tới nay chưa ai quản lý, sử dụng đất. Trước đây ông Hân E đã khởi kiện bà H và ông K một lần và sau đó rút đơn lại và chuyển nhượng đất cho ông T. Đối với phần đất tranh chấp ông K và bà H không được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì trước đây khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thì không để ý diện tích thiếu hay đủ, sau này phát hiện ra thiếu diện tích có lên liên hệ phường thì được hướng dẫn là bà con trong gia đình để từ từ điều chỉnh, nhưng sau đó không điều chỉnh và vì gia đình khó khăn phải đi làm nên đến nay không có khởi kiện bà H3.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS - ST ngày 04 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Vĩnh Long đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chiến T đối với bị đơn bà Ngô Thị H, ông Võ Văn K về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, cụ thể:

Buộc bà Ngô Thị H và ông Võ Văn K phải tháo dỡ một phần nhà tạm và hàng rào để trả lại cho ông Nguyễn Chiến T phần đất có diện tích 156,8 m² được ký hiệu thửa 20-2 và 20-3 (thuộc một phần thửa 20), tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre). (Phần đất, nhà tạm và hàng rào có thể hiện theo hồ sơ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 04/4/2025 kèm theo).

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

Ngày 08 tháng 7 năm 2025, bị đơn bà Ngô Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn ông Nguyễn Chiến T không rút yêu cầu khởi kiện; ông Lê Văn H1 là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Ngô Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà H. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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: Trên căn nhà nằm trên phần đất đang tranh chấp có chị Võ Thị Thu T1 (con gái ông Võ Văn K) đang sống chung với

ông Võ Văn K, ông K cho rằng chị T1 cùng ông K1 bỏ tiền ra xây dựng hàng rào, sửa chữa phần nhà nằm trên phần đất tranh chấp; nguyên đơn ông Nguyễn Chiến T cho rằng phần tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất 20 là của ông và vợ ông là chị Hồ Thị H5. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị T1, chị H5 và ông Bùi Văn H4 Em vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ngoài ra, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ không mô tả cụ thể loại, số lượng cây trên phần đất tranh chấp; trên phần đất tranh chấp có 04 cây dừa và 01 cây me của gia đình bị đơn nhưng cấp sơ thẩm không giải quyết là thiếu sót. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.**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 vắng mặt của đương sự: Bà Trần Thị Minh H2 là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Ngô Thị H vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ; người đại diện hợp pháp còn lại của bà H là ông Lê Văn H1, bị đơn ông Võ Văn K đồng ý xét xử vắng mặt bà H2. 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 đương sự trên.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Võ Văn K cho rằng hiện nay trên căn nhà nằm trên phần đất đang tranh chấp ông K đang sinh sống cùng với con gái là chị Võ Thị Thu T1, phần nhà và hàng rào nằm trên phần đất tranh chấp là do ông và chị T1 bỏ tiền ra xây dựng và sửa chữa; nguyên đơn ông Nguyễn Chiến T cho rằng phần tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất 20 là của ông và vợ ông là chị Hồ Thị H5. Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị T1, chị H5 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp có 04 cây dừa, 01 cây me của gia đình bị đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết phần tài sản này là thiếu sót.

[3] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của vị Kiểm sát viên, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Vĩnh Long giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS - ST ngày 04 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Vĩnh Long.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Vĩnh Long giải quyết lại sơ thẩm theo thủ tục chung.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, tiền tạm ứng chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 5 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 5 - 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