

Bản án số: 205/2026/DS-PT

Ngày: 05 - 3 - 2026

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 Phạm Thị Thu Trang.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tư;

Bà Võ Thị Mỹ Dung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tín - 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 05 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 898/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2025/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 168/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1982;

2. Bà Cao Thị K, sinh năm 1949;

3. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1977;

4. Ông Nguyễn Văn Thành Đ, sinh năm 1995;

5. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: 6 ấp Q, xã Q, tỉnh Vĩnh Long.

6. Bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1979;

Địa chỉ: ấp A, xã Đ, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K, ông N1, ông Đ, bà T, bà K1:

Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1982; (có mặt)

Địa chỉ: 6 ấp Q, xã Q, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972; (có mặt)

Địa chỉ: 4 ấp Q, xã Q, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1967; (có mặt)

Địa chỉ: B ấp H, xã H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn X:

Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1994; (có mặt)

Địa chỉ thường trú: 48/2 ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên hệ: 303C, khu phố M, phường A, thành phố B.

- Người làm chứng do bị đơn tự mời:

Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1963; (có mặt)

Địa chỉ: 81/4, ấp Q, xã Q, tỉnh Vĩnh Long.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn X, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 21/4/1995, cha của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1943, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 550806-00001/QSDĐ theo quyết định số 134/QĐ-UB thuộc các thửa đất số 881, 883, 884 cùng tờ bản đồ số 1, tổng diện tích là 14.953m², tọa lạc tại ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre. Chủ sở hữu thửa đất giáp ranh liền kề là ông Nguyễn Văn H đứng tên thửa đất số 893 tờ bản đồ số 1 (theo đo đạc Vlap là thửa 295) đã lần

sang phần đất của ông Nguyễn Văn Ú, tổng diện tích lần chiếm khoảng 435m² thuộc một phần thửa đất số 883, 884 tờ bản đồ số 1 (qua đo đạc Vlap thuộc một phần thửa 386, tờ bản đồ số 8). Phần đất tranh chấp hướng Đông giáp thửa đất 293 của ông Nguyễn Văn H; các hướng Tây, Nam, Bắc giáp với thửa đất số 386 của nguyên đơn.

Trên phần đất lần chiếm có khoảng 15 cây dừa, trước đây do gia đình nguyên đơn trồng. Hiện tại, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn X đã cắm cọc và đang sử dụng phần đất và dừa nêu trên. Tranh chấp giữa các bên đã được Ủy ban nhân dân xã Q hòa giải nhưng không thành. Phần đất tranh chấp hiện do ông Nguyễn Văn H trực tiếp quản lý sử dụng nhưng ông Nguyễn Văn X vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn X trả lại phần đất đã lần chiếm thuộc một phần thửa đất số 883, 884 cùng tờ bản đồ số 01 (Qua đo đạc Vlap thuộc một phần thửa 386 tờ bản đồ số 8). Theo họa đồ đo đạc thửa đất ngày 06/9/2023 có diện tích là 360m² ký hiệu thửa 386b là đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã Q, tỉnh Vĩnh Long). Đồng thời, yêu cầu ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn X phải tự di dời các cây trồng trên đất tranh chấp, nguyên đơn không hỗ trợ chi phí di dời hay bồi thường thiệt hại cho bị đơn.

Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất có diện tích 75m² thuộc một phần thửa đất số 386, tờ bản đồ số 8 và rút yêu cầu về việc yêu cầu bị đơn trả lại 15 cây dừa có giá là 7.500.000 đồng.

Theo bản tự khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn X trình bày:

Phần đất của gia đình bị đơn có nguồn gốc của ông bà ngoại bị đơn, khi ông bà ngoại qua đời chôn trên mảnh đất đó, đến cha mẹ bị đơn thừa kế cũng ở mảnh đất đó cho đến khi cha mẹ bị đơn qua đời. Hiện tại, trên đất vẫn còn mộ ông bà ngoại của bị đơn, trên đất có trồng dừa trên 50 năm tuổi.

Năm 1994, đo đạc thủ công, gia đình bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên gia đình ông Nguyễn Thành N cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn Ú là cha của ông Nguyễn Thành N đứng tên bao gồm thửa đất số 881, 883, 884, tổng diện tích 14,953m² cấp ngày 21/4/1995 tọa lạc tại ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre, các bên đã sử dụng đất ổn định.

Đến năm 2003, theo chủ trương của nhà nước đo đạc theo Vlap để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn Ú là cha của ông Nguyễn Thành N phát sinh tranh chấp phần đất của gia đình bị đơn đã nêu trên, đoàn đo đạc chính quy đã bỏ lại phần diện tích đất của gia đình bị đơn và toàn bộ diện tích của ông Nguyễn Văn Ú là cha của ông Nguyễn Thành N vì lý do đất đang tranh chấp. Đến ngày 30/3/2004, ông Nguyễn Văn Ú tranh chấp phần đất gia đình bị đơn đã sử dụng ổn định từ trước đến nay do ông bà ngoại bị đơn để lại cũng được chính quyền ấp, xã giải quyết hòa giải thành. Các bên đồng ý thống nhất cắm 09 cây trụ để làm cơ sở cho các bên sử dụng ổn định. Biên bản hòa giải được lập vào lúc 13 giờ 30 phút ngày 30/3/2004.

Ông Nguyễn Văn Ú là cha của ông Nguyễn Thành N đã qua đời và các nguyên đơn thừa kế di sản tiếp tục tranh chấp phần đất mà các bên đã sử dụng ổn định theo 09 cây trụ đã thống nhất cắm ranh. Vì vậy, bị đơn không đồng ý trả lại phần đất mà các nguyên đơn yêu cầu. Bị đơn cũng không yêu cầu bên gia đình nguyên đơn phải hỗ trợ chi phí di dời các cây trồng trên đất tranh chấp mà chúng tôi đã trực tiếp quản lý và sử dụng từ trước cho đến nay.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2025/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N, bà Cao Thị K, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị K1 đối với ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn X.

Buộc ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn X có nghĩa vụ trả lại cho ông N, bà K, ông N1, ông Đ, bà T, bà K1 phần đất có diện tích 360.0m² (ký hiệu thửa số 386b), tại ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã Q, tỉnh Vĩnh Long).

Ông Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn X có nghĩa vụ di dời các cây trồng trên phần đất có diện tích 360.0m² (ký hiệu thửa số 386b), ông N, bà K, ông N1, ông Đ, bà T, bà K1 không phải hỗ trợ chi phí di dời.

Đương sự căn cứ nội dung quyết định của bản án để liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục về quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông N, bà K, ông N1, ông Đ, bà T, bà K1 về việc buộc ông X, ông H trả lại phần đất có diện tích 75m² và 15 cây dừa có giá trị 7.500.000 đồng.

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

Ngày 27/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn X có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2025/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thành N là nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn khác trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với kháng cáo của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng nếu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét có đủ chứng cứ giải quyết vụ án thì sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trong trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị buộc nguyên đơn trả giá trị cây trồng trên đất và công sức cải tạo đất cho bị đơn.

So với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ có trong hồ sơ vụ án mà nguyên đơn khởi kiện bị đơn trước đây (cũng với phần đất tranh chấp này) nhưng sau đó rút đơn khởi kiện là Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2023 thì số cây trồng hiện nay trên đất có thêm 05 cây dừa do bị đơn mới trồng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại. Về giá cây trồng thì thời gian định giá đã lâu nên giá cây trồng theo biên bản định giá cũ không còn phù hợp để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, do tại phiên tòa phúc thẩm, được biết hiện nay Ủy ban nhân dân tỉnh chưa có bảng giá mới đối với cây trồng nên bị đơn không có yêu cầu định giá lại mà chỉ yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ lại đối với cây trồng trên đất.

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

Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại theo yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai

tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn X, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn X kháng cáo và thực hiện thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đ1 nộp Đơn đề nghị Tòa án đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng của bà Trần Thị S, sinh năm 1970; ông Nguyễn Chí T1, sinh năm 1992 và ông Nguyễn Hoài T2, sinh năm 1995, cùng địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh Đồng Tháp, đơn có chứng thực của Văn phòng C, địa chỉ: ấp C, xã C, tỉnh Đồng Tháp. Nội dung đơn yêu cầu Tòa án hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ lại Tòa án nhân dân khu vực 9 thụ lý lại và đưa bà S, ông T1, ông T2 vào tham gia tố tụng, xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy, các bên đương sự phát sinh tranh chấp trong thời gian dài, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn trình bày bị đơn là người sử dụng đất, bị đơn ông H, ông X cũng không phản đối và cũng không trình bày ngoài bị đơn còn ai là người cùng với bị đơn sử dụng phần đất đang tranh chấp, cũng không có ai yêu cầu Tòa án đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án. Hơn nữa, theo người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đ1 trình bày thì vợ và con ông Nguyễn Văn X là bà Trần Thị S, ông Nguyễn Chí T1, ông Nguyễn Hoài T2 là những thành viên trong hộ ông X, đất của ông X được cấp cho hộ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người trong hộ ông X vào tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng, tuy nhiên, phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế ký hiệu 386b là một phần thửa 386, tờ bản đồ số 8, mà xác nhận ngày 08/5/2023 của Ủy ban nhân dân xã Q thì theo số liệu đo đạc 299 thửa đất số 881, 883, 884 tờ bản đồ số 01, diện tích 14.778m², loại đất ONT, CN, LUK là thửa đất ông Nguyễn Văn Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua đo đạc Vlap ông Nguyễn Thành N đứng kê khai thửa 386, tờ bản đồ số 8. Như vậy, phần đất tranh chấp không phải là một phần của thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông X nên việc Tòa án sơ thẩm không đưa những người trong hộ ông X (nếu có) vào tham gia tố tụng là không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án sơ thẩm xác định bị đơn là ông H và ông X, không đưa thêm người tham gia tố tụng

là đúng quy định. Đồng thời, tại cấp phúc thẩm, việc đưa thêm người tham gia tố tụng không thuộc thẩm quyền của Hội đồng xét xử phúc thẩm được quy định tại Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đưa bà S, ông T1, ông T2 vào tham gia tố tụng.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đ1 trình bày: So với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ có trong hồ sơ vụ án mà nguyên đơn khởi kiện bị đơn trước đây (cũng với phần đất tranh chấp này) nhưng sau đó rút đơn khởi kiện là Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2023 thì số cây trồng hiện nay trên đất có thêm 05 cây dừa do bị đơn mới trồng và đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại đối với cây trồng trên đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ lại; khi Tòa án cấp sơ thẩm công khai tài liệu, chứng cứ (có biên bản tại bút lục 106) thì phía bị đơn cũng không có ý kiến gì về tài liệu, chứng cứ; tại bản án sơ thẩm, trong phần nhận định của Tòa án sơ thẩm đã xác định các đương sự, người đại diện theo ủy quyền thống nhất về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản có tranh chấp trong vụ án; tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn đã xác định so với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2023 thì số cây trồng hiện nay trên đất có thêm 05 cây dừa do bị đơn mới trồng và phía nguyên đơn cũng đồng ý trả giá trị tất cả các cây trồng trên đất cho bị đơn theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2023 và 05 cây dừa mới trồng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và đại diện Viện kiểm sát về việc yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.1] Thửa đất số 883 và 884, tờ bản đồ số 1 (theo số liệu đo đạc 299), tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 550806-00001 theo Quyết định số 134/QĐ-UB ngày 21/4/1995 cho ông Nguyễn Văn Ú.

Thửa đất số 892, 893 và 894, tờ bản đồ số 1 (theo số liệu đo đạc 299), tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 550806-001042 theo Quyết định số 203/QĐ-UB ngày 21/4/1998 cho hộ Nguyễn Văn X, sinh năm 1967, CMND 56 320 626 581, cùng địa chỉ thường trú

ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo xác nhận ngày 21/10/2022 của Ủy ban nhân dân xã Q thì ông Nguyễn Văn H đang đứng tên thửa đất số 293, tờ bản đồ số 08, diện tích 4.151,6m² loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 10/3/2008.

Theo xác nhận ngày 08/5/2023 của Ủy ban nhân dân xã Q thì ông Nguyễn Văn Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo 299 thửa đất số 881, 883, 884 tờ bản đồ số 01, diện tích 14.778m², loại đất ONT, CN, LUK, qua đo đạc Vlap ông Nguyễn Thành N đứng kê khai thửa 386, tờ bản đồ số 08, diện tích 7.669,4m² loại đất LUK chưa thực hiện cấp đổi.

[2.1.2] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là có diện tích 360.0m² (ký hiệu thửa số 386b), tại ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã Q, tỉnh Vĩnh Long) hiện do bị đơn đang sử dụng đất.

Theo báo cáo kết quả thẩm tra xác minh của Ủy ban nhân dân xã Q thì phần đất ông Nguyễn Thành N là người thừa kế phần đất của ông Nguyễn Văn Ú đứng tên sử dụng đất năm 1995 có nguồn gốc đất của cha mẹ để lại canh tác ổn định.

Năm 2004, ông Nguyễn Văn Ú là cha ruột của ông N có tranh chấp ranh với ông Nguyễn Văn H và được Hội đồng hòa giải xã phối hợp với ấp hòa giải xác định ranh theo hiện trạng sử dụng đã được hai bên thống nhất hòa giải thành theo biên bản ngày 30/3/2004 và có 09 trụ ranh đã được cắm. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thống nhất trình bày 09 trụ ranh đã cắm là theo hình vòng cung của các cạnh phần đất tranh chấp.

Tuy nhiên, đến ngày 26/8/2024, giữa ông N, ông H, ông X ký văn bản thỏa thuận có nội dung:

“Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Ú được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/5/1995 thì ông Ú được cấp thửa đất 886 có diện tích 7337m², thửa 884 có diện tích 175m², thửa 881 có diện tích 7441m² cùng tờ bản đồ số 01.

Theo hồ sơ đo đạc 299 thì ông Nguyễn Văn X có đăng ký kê khai thửa 892 có diện tích 1696m², thửa 893 có diện tích 1238m², thửa 894 có diện tích 70m² cũng tờ bản đồ số 01. Ngày 21/4/1998 ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các bên thống nhất sẽ yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phục hồi lại ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, cụ thể: sẽ phục hồi đủ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn X. Nếu trong quá trình phục hồi mà phần đất của ông Ú có giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N vẫn đồng ý.

...

Trong quá trình phục hồi ranh các bên sẽ chuẩn bị trụ đá để cắm trụ ranh theo sự phục hồi của cơ quan có thẩm quyền, nếu quá trình phục hồi có sự chênh lệch về diện tích thì 02 bên sẽ tự thỏa thuận với nhau.”

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thống nhất trình bày việc thỏa thuận tại văn bản thỏa thuận ngày 26/8/2024 không thực hiện được do các bên không đồng ý xác định ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, giữa nguyên đơn và ông H, ông X chưa có thỏa thuận thống nhất được về ranh đất. Ông Ú là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chết, hàng thừa kế thứ nhất là vợ và con của ông Ú, cũng là các nguyên đơn, chưa làm thủ tục thừa kế nên các nguyên đơn có quyền khởi kiện tranh chấp với bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng nguyên đơn không có quyền khởi kiện là không có cơ sở.

Căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất số 883 và 893 thấy rằng thửa đất số 893 của bị đơn có hình thể lấn vào một phần của thửa 883 với hình cạnh vuông, phù hợp với họa đồ thửa đất đo đạc ngày 06/9/2023 tại vị trí ký hiệu 386c. Tại trích lục bản đồ địa chính thửa 883, vị trí tiếp giáp với thửa 893 cũng thể hiện bị khuyết một phần với cạnh hình vuông (không phải hình vòng cung như các bị đơn trình bày đã sử dụng từ trước cho đến nay).

Theo đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T thì phần đất tranh chấp ký hiệu thửa số 386b thuộc một phần thửa 386, tờ bản đồ số 8, bị đơn đang sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thừa nhận sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1990 đến nay, nguyên đơn cho rằng biết bị đơn lấn từ năm 1995. Theo hồ sơ vụ án và trình bày của nguyên đơn thể hiện các bên tranh chấp từ năm 2004 (có biên bản về việc giải quyết ranh đất ngày 30/3/2004). Như vậy, cho dù theo trình bày của nguyên đơn hay bị đơn thì thời gian bị đơn chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai cũng không đủ 30 năm nên không đủ điều kiện xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu theo quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 360.0m² (ký hiệu thửa số

386b), tại ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã Q, tỉnh Vĩnh Long) là có căn cứ.

[2.1.3] Đối với cây trồng trên đất:

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre thì trên đất có 17 cây dừa loại 1, 04 cây dừa loại 3, 03 cây dừa nhỏ mới trồng, 13 cây mai, 01 cây me, 01 cây mù u, 01 cây chùm ruột, 01 cây xoài, 02 bụi chuối, tại phiên tòa, phí bị đơn trình bày ngoài các cây trồng nêu trên có thêm 05 cây dừa bị đơn mới trồng. Các đương sự thống nhất tất cả các cây trồng nêu trên do ông Nguyễn Văn H đang thụ hưởng.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tự di dời cây trồng và không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời, bị đơn không có yêu cầu hỗ trợ chi phí di dời do không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn trình bày khi bị đơn trồng cây thì nguyên đơn không có ngăn cản; nguyên đơn trình bày có ngăn cản nhưng không có chứng cứ chứng minh; bị đơn cho rằng nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả đất thì bị đơn không đồng ý di dời cây trồng mà yêu cầu nguyên đơn phải trả giá trị cây trồng cho bị đơn, nguyên đơn sẽ sở hữu các cây trồng đó.

Xét thấy, nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh có sự ngăn cản bị đơn trồng cây trên đất, việc di dời cây trồng trên đất chỉ có thể đảm bảo sự sống nếu được thực hiện đúng quy trình kỹ thuật chuyên sâu và tỉ lệ đảm bảo sự sống cũng không chắc chắn đạt 100%, hơn nữa, các cây trồng trên đất có những cây lâu năm, cây càng già, khả năng thích nghi và phục hồi sau khi di dời càng giảm. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn di dời là không đảm bảo quyền lợi cho bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn có yêu cầu nguyên đơn trả giá trị cây trồng theo giá tại thời điểm này theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự không có yêu cầu định giá lại; khi Tòa án cấp sơ thẩm công khai tài liệu, chứng cứ trong đó có Biên bản định giá tài sản ngày 18/8/2023 (có biên bản tại bút lục 106) thì phía bị đơn cũng không có ý kiến gì về biên bản định giá; tại bản án sơ thẩm, trong phần nhận định của Tòa án sơ thẩm đã xác định các đương sự, người đại diện theo ủy quyền thống nhất về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản có tranh chấp trong vụ án và giá đã định tại Biên bản định giá tài sản ngày 18/8/2023 phù hợp với giá cây trồng tại thời điểm định giá. Đến thời điểm hiện tại, Ủy ban nhân dân tỉnh C1 ban hành bảng giá mới đối với cây trồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận giá khác

so với giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 18/8/2023 và các đương sự cũng không có yêu cầu định giá lại. Vì vậy, Hội đồng xét xử sử dụng các tài liệu, chứng cứ sao từ vụ án đã thụ lý số 318/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre là biên bản định giá và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ để làm cơ sở giải quyết vụ án. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 18/8/2023, tổng giá trị các cây trồng trên đất là 32.109.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày có thêm 05 cây dừa bị đơn mới trồng. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 18/8/2023, dừa mới trồng có giá là 66.000 đồng/cây (bằng với giá Theo Thông báo số 30/TB-SNN ngày 03 tháng 01 năm 2024 về việc danh mục giá cây trồng trung bình trong tỉnh năm 2024 của Sở N2 thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh B). Nguyên đơn cũng không có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ lại và đồng ý trả giá trị toàn bộ cây trồng cho bị đơn theo giá trị tại Biên bản định giá tài sản ngày 18/8/2023 kể cả 05 cây dừa mới trồng phát sinh sau khi định giá tài sản ngày 18/8/2023. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn tổng số tiền giá trị cây trồng trên đất là 32.439.000 đồng (32.109.000 đồng + 330.000 đồng = 32.439.000 đồng).

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn giá trị cây trồng trên đất là 32.439.000 đồng và nguyên đơn được quyền sở hữu các cây trồng này.

[2.1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng trước đây có đắp nền nhà trên phần đất tranh chấp để cất nhà ở, tuy bị đơn đã dỡ nhà đi nhưng cũng có công sức trên đất nên yêu cầu xem xét tính công sức cho bị đơn. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, các đương sự không có yêu cầu tính công sức của bị đơn trên đất, theo đơn kháng cáo, bị đơn cũng không có yêu cầu về công sức tu bổ, cải tạo đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét yêu cầu này của bị đơn.

[3] Theo đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả phần đất diện tích 435m², tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thực tế diện tích là 360.0m² nên tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu đối với diện tích 75m² và 15 cây dừa có giá trị 7.500.000 đồng. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với diện tích 75m² và 15 cây dừa có giá trị 7.500.000 đồng là đúng quy định.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm quyết định lại án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp.

Ông Nguyễn Thành N, bà Cao Thị K, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị K1 có nghĩa vụ liên đới chịu 1.621.950 đồng.

Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn X có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000 đồng.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Các bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn X.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2025/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long.

Căn cứ vào các điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 26, 27, 29 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thành N, bà Cao Thị K, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị K1 về việc yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn X trả lại phần đất có diện tích 75 m² và 15 cây dừa có giá trị 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N, bà Cao Thị K, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị K1.

Buộc ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn X có nghĩa vụ trả lại cho Nguyễn Thành N, bà Cao Thị K, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị K1 phần đất có diện tích 360.0m² (ký hiệu thửa số 386b), tại ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã Q, tỉnh Vĩnh Long).

Buộc ông Nguyễn Thành N, bà Cao Thị K, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị K1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn X số tiền 32.439.000 (ba mươi hai triệu, bốn trăm ba mươi chín nghìn) đồng là giá trị cây trồng trên đất tranh chấp gồm: 17 cây dừa

loại 1, 04 cây dừa loại 3, 08 cây dừa mới trồng, 13 cây mai, 01 cây me, 01 cây mù u, 01 cây chùm ruột, 01 cây xoài, 02 bụi chuối.

Ông Nguyễn Thành N, bà Cao Thị K, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị K1 được quyền sử dụng 17 cây dừa loại 1, 04 cây dừa loại 3, 08 cây dừa mới trồng, 13 cây mai, 01 cây me, 01 cây mù u, 01 cây chùm ruột, 01 cây xoài, 02 bụi chuối.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục về quyền sử dụng đất theo quy định.

(Có họa đồ thừa đất kèm theo).

3. Chi phí tố tụng khác: Tổng số tiền chi phí thu thập chứng cứ là 3.571.000 (ba triệu, năm trăm bảy mươi một nghìn) đồng, mỗi bên có nghĩa vụ chịu một nửa. Tuy nhiên, do ông Nguyễn Thành N đã nộp tạm ứng trước toàn bộ số tiền 3.571.000 (ba triệu, năm trăm bảy mươi một nghìn) đồng nên ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn X có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thành N số tiền 1.785.500 (một triệu, bảy trăm tám mươi lăm nghìn, năm trăm) đồng.

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 các điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thành N, bà Cao Thị K, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị K1 có nghĩa vụ liên đới chịu 1.621.950 (một triệu, sáu trăm hai mươi một nghìn, chín trăm năm mươi) đồng, được trừ vào số tiền đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0006081 ngày 10/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Ông Nguyễn Thành N, bà Cao Thị K, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị K1 có nghĩa vụ liên đới nộp tiếp số tiền là 1.321.950 (một triệu, ba trăm hai mươi một nghìn, chín trăm năm mươi) đồng.

Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn X có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn X mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mỗi người đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo các

biên lai thu số 0007380 và 0007381 cùng ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn X đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

7. 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 của 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND KV9 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS KV9 - Vĩnh Long;
- Phòng GD, KT, TT & THA TAND tỉnh;
- Lưu: hồ sơ vụ án, VP.

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

Phạm Thị Thu Trang