

Bản án số: 208/2026/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 Nguyễn Thị Kim Chi

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Lâm Triệu Hữu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Nguyễn Yên Phương – 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 Võ Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 05/3/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 738/2025/TLPT-DS ngày 11/12/2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 79/2026/QĐXXPT-DS ngày 14/01/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Đoàn Thị X, sinh năm 1964, địa chỉ: ấp TN, xã HKT, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Đinh Văn N, sinh năm 1977, địa chỉ: 305/68 ấp LQ, xã CL, tỉnh Vĩnh Long (địa chỉ liên hệ: 311 ấp PH, xã GL, tỉnh Vĩnh Long, có mặt).

- Bị đơn: bà Đoàn Thị T, sinh năm 1973, địa chỉ: ấp TN, xã HKT, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Võ Thị Minh T1, địa chỉ: ấp TA, xã TTB, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1945, địa chỉ: ấp TN, xã HKT, tỉnh Vĩnh Long (có đơn xin vắng).

2. Ông Lê Văn S, sinh năm 1966, địa chỉ: ấp HN, xã HKT, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3. Ông Đoàn Văn M, sinh năm 1968, địa chỉ: ấp TN, xã HKT, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

4. Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1988, địa chỉ: ấp TN, xã HKT, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đoàn Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 18/02/2025 của nguyên đơn Đoàn Thị X, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 29/4/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 358, diện tích 2.937m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp TN, xã HKT, tỉnh Vĩnh Long là của bà Nguyễn Thị K tặng cho bà X từ năm 1997, bà X đã được UBND huyện CL, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 01/4/1997, cấp đổi theo Vlap vào ngày 06/6/2013. Bà X quản lý canh tác thửa đất 358, trồng dừa trên đất và có xây dựng căn nhà nhỏ bằng cây, nền đất. Đến năm 2012 thì bà X đi làm ở thành phố Hồ Chí Minh nên để cho bà K thu hoạch huê lợi trên đất. Đến năm 2021 bà X trở về tiếp tục quản lý, sử dụng đất, lúc đó trên đất có căn nhà kiên cố xây tường như hiện nay. Bà X hỏi bà K nhà của ai xây dựng trên thửa đất 358, bà K nói nhà của bà K cất cho bà T ở vào năm 2013, do bà T đi làm vườn ở gần nhà bà X. Khi đó bà có nói với bà T cho bà T ở trong căn nhà đến khi bà T mất thì thôi, còn phần đất là bà vẫn canh tác và thu hoạch huê lợi. Bà cho bà T ở từ năm 2013 đến ngày 06/11/2024 khi bà X đến thu hoạch dừa thì bà T với ông S ngăn cản không cho thu hoạch nên xảy ra tranh chấp. Bà có làm đơn yêu cầu hòa giải tại địa phương nhưng không thành.

Do đó, bà X khởi kiện yêu cầu bà T và ông S di dời tài sản cá nhân ra khỏi thửa đất 358 để trả lại căn nhà và đất cho bà X, bà X không hỗ trợ chi phí di dời. Bà X không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bà T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/02/2023 giữa bà K với bà X đối với thửa đất 358, diện tích 2.937m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp TN, xã HKT, tỉnh Vĩnh Long, không đồng ý điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 358 từ bà X sang bà T.

* Tại đơn phản tố ngày 24/6/2025 của bà Đoàn Thị T, bản tự khai, biên bản hoà giải cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, bà T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông bà ngoại của bà T là ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1895 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1904, cùng trú tại ấp TN, xã HKT. Bà Nguyễn Thị K là con út của ông bà ngoại, còn bà T và bà X là cháu ruột gọi bà K bằng dì. Ông ngoại bà T kêu bà T lại ở cùng, ông ngoại cho đất và ở giữ đất cho ông ngoại để tập đoàn chia đất mình hết. Năm 1993, bà X bỏ nhà bỏ xứ đi, trước khi đi bà X có nói không bao giờ về, để bà T với ông M được hưởng Nền đất. Lúc đó bà K nói bà X đi rồi, bà T với ông M cố gắng làm, sau này bà T với ông M hưởng đất hết, bà K làm sổ đỏ cho bà T. Đến năm 2002, bà X quay trở về đòi ở chuồng heo của bà K, bà T xin bà K dỡ căn nhà cây của bà K để cất nhà cho bà X ở. Bà K cho bà X thửa đất ở

phía trên diện tích khoảng 02 công (giáp đất ông M), là phần đất bà T đã trồng dưa có trái, bà X quản lý sử dụng thu hoạch dưa, bứng dưa bán ở thửa đất này từ năm 2002 cho đến nay. Đầu năm 2021, bà T đi làm ở Long An, mỗi tuần về nhà 01 lần, bà X đến thu hoạch dưa nên xảy ra tranh chấp cho đến nay.

Đối với căn nhà xây dựng trên đất tranh chấp, do bà K xây dựng nhưng nguồn tiền xây dựng nhà là của bà T từ việc bán 01 con bò 21 triệu đồng, 01 con bò 18 triệu đồng, bán 02 bờ cây ghép khoảng 13 triệu đồng, trồng đồ hàng bông bán, bán bò conbà T đưa bà K lấy tiền hết. Ngoài ra, bà T có đưa cho bà K 01 chỉ vàng 24K. Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1988 đi học ra trường thất nghiệp nên không có tiền trả nợ Ngân hàng thay bà K như bà K và ông M trình bày.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý và có phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/02/2023 giữa bà K với bà X đối với thửa đất 358, diện tích 2.937m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp TN, xã HKT, tỉnh Vĩnh Long. Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 358 sang tên từ bà X sang bà T (tức công nhận cho bà T quyền sử dụng thửa đất 358).

* Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K trình bày:

Do bà không có chồng nên bà có nuôi các cháu gồm bà X, bà T, ông M, bà N từ nhỏ. Nguồn gốc thửa đất 358 tranh chấp nêu trên là của cha mẹ bà cho bà nhưng bà đã cho bà X thửa này vào năm 1997. Năm 2010, bà X đi làm ở Sài Gòn và có nhờ bà ở nhà quản lý và trông nom dùm, lúc này trên đất bà X có căn nhà gỗ đã cũ, bà T xin sửa lại căn nhà để đi vườn có chỗ trú mưa, trú nắng đến năm 2013 thì bà xây dựng căn nhà kiên cố như hiện nay, bà X không biết. Khi xây nhà bà có nói với bà T nhà này trên đất của bà X. Năm 2014, bà với bà T xảy ra mâu thuẫn, bà T không ở với bà mà đi lại ở căn nhà trên thửa đất 358 của bà X, từ đó đến nay bà T không về thăm bà. Bà xây căn nhà trên thửa đất 358 khoảng bảy mươi mấy triệu trong đó có vay tiền Ngân hàng còn nợ lại mấy chục triệu cháu N đi làm trả cho bà. Đất này của bà X, bà không có hứa cho bà T thửa đất này và cũng không có quyền cho người khác. Ngoài cho đất bà X, bà K còn cho đất bà T, ông M, bà N nhưng do bà T không chịu ký tên (02 lần ra xã và huyện) nên bà không làm thủ tục sang tên cho bà T, ông M, bà N được. Bà không đồng ý yêu cầu phản tố của bà T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 358 cho bà X, sang tên thửa đất 358 cho bà T. Thửa đất 358 bà đã cho bà X, bà không yêu cầu bà X hoàn trả lại giá trị căn nhà trên thửa đất 358 mà bà đã xây dựng. Do bà bị bệnh đi lại không được nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

*Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị N trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa 358 là của cha mẹ bà K, do bà K nuôi cha mẹ nên sau khi cha mẹ chết đã cho bà K. Bà là cháu bà K, do cha mẹ ly hôn nên được bà K nhận nuôi khi bà mới hơn 04 tháng tuổi. Bà gọi bà K bằng bà Út, bà nội bà là chị ruột bà K. Bà T với bà X là cô ruột của bà. Bà có nghe bà K và ông Đoàn Văn M nói bà K có cho bà X thửa đất 358, bà X đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bà X không có chồng nên bà X có cho bà thừa đất này, bà X đã sang tên qua cho bà để sau này bà nuôi bà X nhưng do bà thấy bà T ruột đánh, chém bà X khi bà X lại thu hoạch dừa trên thửa đất 358 nên bà sang tên trả lại thửa đất 358 cho bà X.

Do trước đây căn nhà bà X bằng cây bị dột nên bà K mới xây dựng căn nhà tường chưa tô trên thửa đất 358 để giữ vườn năm 2013. Do thiếu tiền xây nhà nên bà K có vay 30.000.000 đồng của Ngân hàng. Năm 2021, 2022 bà đã trả tiền nợ Ngân hàng thay cho bà K. Bà T sống chung với bà K nhưng không có phụ tiền cất nhà. Khi cất nhà xong bà T nói giữ vườn nên lại ở, từ khi vào ở cho đến nay bà T không có sửa chữa gì căn nhà. Bà K cho bà X thửa 358, bà K cho bà T thửa đất khác có diện tích 3.300m² nhưng bà T không chịu nhận. Trước đây, bà K có cho bà T phần đất canh tác khoảng 700m² thuộc một phần đất 3.300m² bà T đã canh tác, trồng tắc, trồng dừa khoảng mười mấy năm, sau này bà K tính cho bà T hết thửa 3.300m² và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi ra xã ký tên thì bà T không đồng ý. Bà là người nuôi bà K, hiện nay bà K bị bệnh chân tay yếu không tự đi được. Bà K tính cho bà thửa đất 1800m², do bà T không chịu ký tên nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S trình bày: Ông là chồng bà Đoàn Thị T, ông sống chung với bà T tại căn nhà trên thửa đất tranh chấp khoảng năm 2015, 2016 đến nay. Theo ông, bà T sống trên thửa đất 358 từ năm 1988 cho đến nay, cây trồng trên đất do bà T trồng. Đối với căn nhà trên đất do bà T bỏ tiền xây dựng, ông cũng có phụ bà T nhưng không biết bao nhiêu tiền. Ông không biết tại sao bà X lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 358 là không đúng quy định pháp luật. Ông thống nhất lời trình bày của bà T, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T.

*Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn M trình bày: Bà X là chị ruột ông, bà T là em ruột ông. Nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa 358 là của bà K, bà K đã cho bà X thửa đất này, bà X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp này là của bà X, bà X có cho ông xây dựng phía sau thửa đất 358 là 01 chuồng heo và 01 chuồng gà cách nay khoảng 12, 13 năm. Căn nhà tường trên thửa đất là bà K kêu thợ hồ làm năm 2013, do bà K kêu ông trộn hồ làm nhà nên ông biết. Tiền làm nhà ông có nghe bà K vay Ngân hàng 30 triệu đồng để xây dựng, cháu N là người trả tiền Ngân hàng. Cây trồng trên thửa đất 358 là bà X trồng, có 01 số cây dừa bị trời đánh chết ai trồng lại ông không biết. Theo ông khi bà T, ông cùng bà N sống chung nhà bà K thì kinh tế gia đình sử dụng chung, đưa tiền bà K rồi có cần làm ăn mua bò giống, cây giống thì bà K đưa tiền. Ông có cho bò con cho bà T nuôi, ông trồng đồ hàng bông có kêu bà T đi bán. Theo ông thì bà T cũng có đóng góp vào xây dựng căn nhà nhưng không xác định được bao nhiêu, theo ông chia đôi giá trị căn nhà cho bà K và bà T mỗi người một nửa. Đối với chuồng heo, chuồng gà ông cất trên đất nếu bà X yêu cầu ông di dời thì ông đồng ý di dời và không có ý kiến gì.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án

nhân dân khu vực 6 - Vĩnh Long đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị X về việc yêu cầu bà Đoàn Thị T và ông Lê Văn S di dời chỗ ở của mình ra khỏi thửa đất 358, diện tích 2.937m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp TN, xã HKT, tỉnh Vĩnh Long trả lại căn nhà và thửa đất cho bà Đoàn Thị X.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đoàn Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/02/2023 giữa bà Nguyễn Thị K với bà Đoàn Thị X đối với thửa đất 358, diện tích 2.937m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp TN, xã HKT, tỉnh Vĩnh Long. Đồng thời, không chấp nhận kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 358, diện tích 2.937m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp TN, xã HKT, tỉnh Vĩnh Long từ bà Đoàn Thị X sang bà Đoàn Thị T.

Buộc bà Đoàn Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S có trách nhiệm di dời chỗ ở của mình trả lại cho bà Đoàn Thị X căn nhà và thửa đất 358, diện tích 2.937m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp TN, xã HKT, tỉnh Vĩnh Long.

Bà Đoàn Thị X có trách nhiệm bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà và cây trồng trên đất cho bà Đoàn Thị T, ông Lê Văn S tổng cộng số tiền là 17.872.620 đồng.

Bà Đoàn Thị X có trách nhiệm hỗ trợ cho bà Đoàn Thị T và ông Lê Văn S chi phí di dời chỗ ở của mình là 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

Bà Đoàn Thị T và ông Lê Văn S được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để di dời tài sản thuộc sở hữu cá nhân bà T, ông S trong căn nhà trên thửa đất 358 để di dời đi nơi khác.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí sơ thẩm; quyền, nghĩa vụ liên quan đến thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 06/10/2025, bị đơn bà Đoàn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà X bồi thường cho bà T và ông S toàn bộ giá trị căn nhà + hỗ trợ chi phí di dời 10.000.000 đồng + cho lưu cư 06 tháng theo quy định. Đến ngày 20/10/2025 ông S và bà T có đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: người đại diện hợp pháp của bà T xác định bà T kháng cáo yêu cầu hủy bỏ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo hướng buộc bà X bồi thường cho bà T toàn bộ giá trị căn nhà và 30% giá trị quyền sử dụng đất theo định giá của cấp sơ thẩm vì bà T là người xây dựng căn nhà và có công tôn tạo, canh tác quản lý phần đất này từ 1998 đến nay; ông S xác định ông kháng cáo yêu cầu hủy bỏ án sơ thẩm để giải quyết lại theo hướng công nhận cho bà T quyền sử dụng thửa đất số 358, vì bà T sống chung với bà K từ nhỏ đến lớn và bà K cũng từng hứa cho bà T phần đất này nhưng chỉ nói mà không chịu sang tên; người đại diện theo ủy quyền của bà X

không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T và ông S , đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: những người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị T và ông Lê Văn S, giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc bà T và ông S mỗi người chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 26/9/2025 Tòa án nhân dân khu vực 6 - Vĩnh Long tuyên án sơ thẩm vắng mặt bị đơn Đoàn Thị T, ngày 06/10/2025 bà T nhận được bản án, ngày 07/10/2025 bà T và ông Lê Văn S có đơn kháng cáo và đến ngày 20/10/2025 bà T và ông S có đơn kháng cáo bổ sung là còn trong hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tất cả đương sự trong vụ án đều thống nhất thừa nhận: nguồn gốc thửa đất 358, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.937m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp TN, xã HKT, tỉnh Vĩnh Long mà các bên đang tranh chấp là của cha mẹ bà Nguyễn Thị K cho bà K. Năm 1997, bà K đã tặng cho thửa đất 358 cho bà X nên bà X đã được UBND huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 01/4/1997 sau đó cấp đổi theo chương trình VLAP vào ngày 06/6/2013. Năm 2013 bà K có cất một căn nhà kiên cố trên thửa đất này. Bà T và ông S sinh sống trong căn nhà trên thửa đất 358 từ năm 2015 cho đến nay. Đây là những tình tiết sự kiện được các đương sự thống nhất thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Quá trình đăng ký, kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo công văn số 2436/CNMCB-TTLT ngày 24/6/2025 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Bắc (bút lục 74) và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 358 kèm theo, thể hiện: ngày 26/6/1996 bà Nguyễn Thị K có đơn đăng ký quyền sử dụng đổi với thửa đất số 832 diện tích 3.900m² đất CLN ghi nguồn gốc cha, mẹ cho (bút lục số 82), sau đó do bà K cho bà X thửa đất này nên bà X đăng ký trong sổ mục kê (bút lục 83) và đến ngày 01/4/1997 hộ Đoàn Thị X được UBND huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 832 diện tích 3.900m² (hộ Đoàn Thị X chỉ có 01 nhân khẩu là bà Đoàn Thị X). Năm 2012, theo tư liệu đo đạc bản đồ địa chính chính quy (VLAP) thì bà X xin tách thửa 832 và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 358 diện tích 2.937m² (bút lục 75, 76), phần còn lại của

thửa 832 là 963m² đến ngày 06/6/2013 bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 358 diện tích 2.937m² (bút lục 79). Ngày 25/02/2022 bà X lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 358 cho Đoàn Thị N đến ngày 22/3/2022 bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bút lục 101). Ngày 16/02/2023 bà N lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 358 lại cho bà X đến ngày 28/02/2023 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 385 cho bà Đoàn Thị X (bút lục 90).

[4] Theo văn bản trả lời của Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh Bến Tre thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 385 cho bà X là đúng quy định. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X lần đầu vào năm 1997 sau đó những lần đăng ký biến động tiếp theo và đến 28/02/2023 bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì không có ai ngăn cản kể cả bà T cũng không có ngăn cản hay phản đối gì. Như vậy, bà X là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 358 nên được pháp luật bảo hộ. Việc bà T và ông S chiếm dụng thửa đất của bà X khi không được sự đồng ý của bà X là chiếm hữu trái phép. Do đó, bà X có quyền đòi bà T và ông S giao trả tài sản lại cho bà theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự 2015. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bà T và ông S giao trả đất lại cho bà X là đúng quy định.

[5] Bà K không còn là chủ sử dụng thửa đất 358, việc bà T và ông S cho rằng bà K đã cho bà T thửa đất 358 nên yêu cầu sang tên quyền sử dụng đất từ bà X sang bà T (tức yêu cầu công nhận cho bà T được quyền sử dụng thửa đất 358) là không có căn cứ chấp nhận và bà K cũng khẳng định: phần đất này bà đã tặng cho bà X nên thuộc quyền sử dụng của bà X, bà không có quyền lấy tặng cho bà T hay ai khác. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bà T và ông S giao trả đất cho bà X và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T về việc sang tên thửa đất từ bà X sang bà T là đúng quy định pháp luật.

[6] Theo xác minh tại chính quyền địa phương, căn nhà là do bà K xây dựng năm 2013, bà T không có chứng cứ chứng minh bà bỏ tiền ra xây dựng căn nhà này. Theo trình bày của ông M (anh em của bà T và bà X) thì trước đây bà T sống chung với bà K nên chắc cũng có công sức đóng góp vào việc tạo lập căn nhà nhưng không biết chính xác bao nhiêu. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bà X bồi thường cho bà T và ông S ½ giá trị căn nhà là phù hợp, không thiệt thòi cho bà T. Đối với phần đất thì bà T không chứng minh được có công sức tôn tạo. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà T đòi bà X bồi thường 30% giá trị quyền sử dụng đất và hỗ trợ chi phí di dời bằng 10.000.000 đồng.

Bà T và ông S kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

3. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đoàn Thị T và ông Lê Văn S mỗi người phải chịu 300.000 đồng theo quy định.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đoàn Thị T và ông Lê Văn S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 163, 164, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 31, 131 Luật Đất đai năm 2024; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị X:

Buộc bà Đoàn Thị T và ông Lê Văn S di dời tài sản cá nhân ra khỏi thửa đất 358, diện tích 2.937m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp TN, xã HKT, tỉnh Vĩnh Long để giao trả lại căn nhà và thửa đất cho bà Đoàn Thị X sở hữu, sử dụng (*Có họa đồ hiện trạng thửa đất kèm theo*).

Buộc bà Đoàn Thị X bồi thường cho bà Đoàn Thị T và ông Lê Văn S ½ giá trị căn nhà và giá trị cây trồng trên đất tổng cộng bằng số tiền 17.872.620 đồng (Mười bảy triệu tám trăm bảy mươi hai ngàn sáu trăm hai mươi đồng).

Buộc bà Đoàn Thị X hỗ trợ cho bà Đoàn Thị T và ông Lê Văn S chi phí di dời tài sản cá nhân để giao nhà và đất cho bà X là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Bà Đoàn Thị T và ông Lê Văn S được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, hết thời hạn lưu cư phải giao trả nhà và đất lại cho bà Đoàn Thị X.

Bà Đoàn Thị X có quyền, nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền chưa được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đoàn Thị T về việc: yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/02/2023 giữa bà Nguyễn Thị K với bà Đoàn Thị X đối với thửa đất 358, diện tích 2.937m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp TN, xã HKT, tỉnh Vĩnh Long và kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 358 từ bà Đoàn Thị X sang bà Đoàn Thị T.

3. Về án phí phúc thẩm:

Buộc bà Đoàn Thị T chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004574 ngày 07/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Bà T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Buộc ông Lê Văn S chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004572 ngày 07/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Ông S đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

4. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 6-Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 6-VL;
- VP TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Đương sự; Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Kim Chi