

Bản án số: 368/2026/DS-PT

Ngày: 10-4-2026

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: Ông Nguyễn Chí Đức.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Đăng;

Ông Nguyễn Hữu Lương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên - Thư ký 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 10 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 915/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 165/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2026, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 184/2026/TB-TA ngày 02 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 450/2026/QĐPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1964.

Nơi cư trú: ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1990; nơi cư trú: ấp Hòa Phong, xã Hòa Hiệp, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh

Long (nay là xã Hòa Hiệp, tỉnh Vĩnh Long). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Phước T - Luật sư của Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V. Địa chỉ: 6, Khóm H, phường P, tỉnh Vĩnh Long. (Có mặt)

- *Bị đơn:*

Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1966.

Nơi cư trú: ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Quyết Q, sinh năm 1990. Nơi cư trú: Số B, P, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). (Có mặt)

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

+ Bà Trần Thị Tư E, sinh năm 1968. (Xin vắng mặt)

Nơi cư trú: ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long).

+ Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1990. (Có mặt)

+ Chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1990. (Có mặt)

Cùng nơi cư trú: ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long).

+ Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1962. (Xin vắng mặt)

Nơi cư trú: ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long).

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Vĩnh Long. Địa chỉ: ấp B, xã H, tỉnh Vĩnh Long. (Xin vắng mặt)

Do có kháng cáo của: Bà Nguyễn Thị M, là nguyên đơn; ông Nguyễn Văn R, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện ngày 26/9/2025, khởi kiện bổ sung ngày 30/9/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà M có đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 41 (thửa mới theo Vlap là thửa số 4), tờ bản đồ số 9 (tờ bản đồ theo Vlap 2), diện tích 450m² (diện tích theo Vlap là 456,3m²) loại đất Thổ quả, đất tọa lạc tại tại ấp H,

xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long). Nguồn gốc phần đất trước đây là cha mẹ bà cho và được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/6/1994 và bà quản lý sử dụng từ năm 1994 cho đến năm 2013 thì bà cho con ruột là Nguyễn Văn P ở, quản lý và sử dụng phần đất này cho đến nay, trên đất này có một căn nhà cấp 4, có khoảng 07 cây dừa.

Do có nhu cầu chuyển quyền lại cho con nên bà M có làm thủ tục sang tên tách thửa phần đất này, nên vào ngày 12 tháng 08 năm 2024, bà M có nhờ cán bộ đo đạc ở huyện T, tỉnh Vĩnh Long cũ xuống để tiến hành đo đạc phần đất nêu trên để tiến hành tách thửa nhưng phía ông R không đồng ý và tranh chấp với bà phần đất này. Việc ông R không đồng ý sự việc trên để bà M tiến hành làm thủ tục sang tên tách thửa làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M nên bà có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã H tiến hành hòa giải vào ngày 13/9/2024 nhưng không thành do các bên không thống nhất ý kiến.

Qua kết quả đo đạc bà thống nhất phần đất tranh chấp có tổng diện tích là 463,7m², thuộc thửa số 4 (thửa cũ là 41), tờ bản đồ số 2 (tờ bản đồ số 9 cũ), tọa lạc ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long) do bà Nguyễn Thị M đứng tên quyền sử dụng đất, hiện trạng là thửa 4-1, diện tích 106,7m² và thửa 4-2, diện tích 330,0m², loại đất ở và trồng cây lâu năm.

Về cây trồng, vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp:

Cây trồng: Tắc (H1, Tứ Quý 1-3năm): 01 cây x 475.000đ/cây = 475.000đ là của ông Nguyễn Văn R trồng; Dừa (1-3năm): 01 cây x 350.000đ/cây = 350.000đ; Dừa (5-25năm): 02 cây x 2.000.000đ/cây = 4.000.000đ; Mít (3-5năm): 02 cây x 790.000đ/cây = 1.580.000đ; Đu đủ (1-3 năm): 01 cây x 210.000đ/cây = 210.000đ; Mãng Cầu (3-5năm): 02 cây x 310.000đ/cây = 620.000đ; Tắc (H1, Tứ Quý trên 05năm): 01 cây x 475.000đ/cây = 475.000đ; So Đũa (Đường kính 10-20cm): 01 cây x 150.000đ/cây = 150.000đ là của anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị Thanh H trồng; *Vật kiến trúc:* Nhà trệt độc lập, móng khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền gạch men, mái tôn, có trần. Diện tích 63,7m²; đơn giá 3.430.848đ/m², giá trị còn lại 70%; thành tiền là 152.981.512đ; Nhà phụ số 2 + số 3: Nhà trệt độc lập, khung cột gỗ hoặc bê tông cốt thép chôn chân hoặc tiền chế, tường xây gạch, nhà lót gạch men + xi măng, mái tôn, không trần. Diện tích 161,7m²; đơn giá 1.025.916đ/m²; giá trị còn lại 60%; thành tiền 99.534.370đ là của anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị Thanh H xây dựng, quản lý sử dụng. Ngoài ra, trên đất không có cây trồng, vật kiến trúc nào khác.

Do đó, bà M làm đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết công nhận phần đất thuộc thửa 41 (thửa mới theo Vlap là thửa số 4), tờ bản đồ số 9 (tờ bản đồ theo Vlap 2), diện tích 450m² (diện tích theo Vlap là 456,3m²) loại đất Thổ quả, đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long) do bà Nguyễn Thị M đứng tên quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì thêm.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản: Thống nhất chi phí là 3.322.889đ.

Về giá đất: Thống nhất phần đất tranh chấp là đất trồng cây lâu năm là 138.000đ/m², đất ở là 270.000đ/m²; giá thị trường không xác định được.

Trong Đơn phản tố ngày 04/04/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn R có anh Nguyễn Quyết Q làm đại diện trình bày:

Nguyên trước đây vào ngày 21/11/1986, cha ông R là ông Nguyễn Văn T1 có đổi đất với ông Nguyễn Văn Bé T2 phần đất 1.200m² để lấy phần diện tích 2.400m², tại ấp I, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long) và cha ông R là Võ Văn T3 đã cho ông R phần đất được đổi 2.400m² này (nhưng không có làm giấy tờ, chỉ nói miệng).

Trước đây vào khoảng năm 1990, bà Nguyễn Thị M có xin ông R cất nhà tạm để ở tạm với phần diện tích khoảng 20m², bà M ở được một thời gian, đến năm 2006 thì bà M có mâu thuẫn với anh em trong gia đình nên bà M bỏ đi cho đến nay. Vào khoảng năm 2017, anh Nguyễn Văn P có lên xin ông R cất nhà để ở, ông R có cho anh P xây dựng 01 căn nhà cấp 4, ban đầu anh P xây dựng căn nhà khoảng 80m² nhưng sau này có lấn ra xây dựng thêm như hiện nay với phần diện tích xây dựng và sử dụng khoảng 200m².

Theo đơn khởi kiện của bà M thực chất đất là của ông R, do cha ông R cho từ năm 1986. Sau khi xem hồ sơ khởi kiện của bà M thì ông R được biết bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 41, tờ bản đồ số 6, diện tích 450m², được cấp Giấy chứng nhận vào ngày 25/06/1994. Việc bà M đăng ký kê khai phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông R là không đúng theo quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông R.

Qua kết quả đo đạc, ông R thống nhất phần đất yêu cầu tổng cộng là 463,7m², thuộc thửa số 4 (thửa cũ là 41), tờ bản đồ số 2 (tờ bản đồ số 9 cũ), tọa lạc ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long), hiện trạng là thửa 4-1, diện tích 106,7m² và thửa 4-2, diện tích 330,0m², loại đất ở và trồng cây lâu năm.

Về cây trồng, vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp:

Cây trồng: Tắc (H1, Tứ Quý 1-3năm): 01 cây x 475.000đ/cây = 475.000đ là của ông Nguyễn Văn R trồng; Dừa(1-3năm): 01 cây x 350.000đ/cây = 350.000đ; Dừa (5-25năm): 02 cây x 2.000.000đ/cây = 4.000.000đ; Mít (3-5năm): 02 cây x 790.000đ/cây = 1.580.000đ; Đu đủ (1-3năm): 01 cây x 210.000đ/cây = 210.000đ; Mãng Cầu (3-5năm): 02 cây x 310.000đ/cây = 620.000đ; Tắc (H1, Tứ Quý trên 05 năm): 01 cây x 475.000đ/cây = 475.000đ; So Đũa (Đường kính 10-20cm): 01 cây x 150.000đ/cây = 150.000đ là của anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị Thanh H trồng. *Vật kiến trúc:* Nhà trệt độc lập, móng khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền gạch men, mái tôn, có trần. Diện tích 63,7m²; đơn giá 3.430.848đ/m², giá trị còn lại 70%; thành tiền là 152.981.512đ; Nhà phụ số 2 + số 3: Nhà trệt độc lập, khung cột gỗ hoặc bê tông cốt thép chôn chân hoặc tiền chế, tường xây gạch, nhà lót gạch men + xi măng, mái tôn, không trần. Diện tích 161,7m²; đơn giá 1.025.916đ/m²; giá trị còn lại 60%; thành tiền 99.534.370đ là của anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị Thanh H xây dựng quản lý sử dụng. Ngoài ra trên đất không có cây trồng, vật kiến trúc nào khác.

Nay ông R yêu cầu giải quyết như sau: Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T cũ ký cấp ngày 25/06/1994 cho bà Nguyễn Thị M đối với phần đất thuộc thửa 41, tờ bản đồ số 9, diện tích 450m², loại đất thổ quả, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long; buộc bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị Thanh H có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn R phần đất lấn chiếm khoảng 200m², thuộc thửa 41, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long) và di dời toàn bộ tài sản ra khỏi phần đất lấn chiếm.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản: Thống nhất chi phí là 3.322.889đ.

Về giá đất: Thống nhất phần đất tranh chấp là đất trồng cây lâu năm là 138.000đ/m², đất ở là 270.000đ/m²; giá thị trường không xác định được.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị Thanh H trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà M, quyền sử dụng đất trên nguồn gốc là của ông ông T3 cho bà M, địa chính có vào đo và cấp giấy đất cho bà M đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Các đương sự thống nhất diện tích đất thuộc tách thửa 4-2, diện tích 330,0m² thuộc một phần thửa đất số 41 gồm các mốc 3,4,5,6,3 thống nhất bà Nguyễn Thị M tiếp tục quản lý, sử dụng và được đăng ký, kê khai theo quy định của pháp luật.

Đối với diện tích 106,7m² tranh chấp trong vụ án, bà Nguyễn Thị M yêu cầu ông Nguyễn Văn R trả bà M; ông R không đồng ý yêu cầu bà M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị Thanh H, yêu cầu công nhận ông R là chủ sử dụng hợp pháp để làm lối đi.

Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Vĩnh Long đã tuyên:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 5 Điều 8, Điều 12, 115, 117, 164, 165, 182, 185, 188, 189, 192, 688 của ; căn cứ Điều 26, 27, 31, 131, 132, 133 của Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 26, 27 của 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M.

Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M đối với phần đất có diện tích 330m² cùng toàn bộ tài sản có trên quyền sử dụng đất thuộc tách thửa 4-2 thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 9, diện tích 450m², loại đất thổ quả (hiện trạng là thửa đất số 4, tờ bản đồ số 2, diện tích đất 436,7m², bao gồm thửa 4-1, diện tích 106,7m² và thửa 4-2, diện tích 330,0m²) có vị trí và kích thước hình thể qua các mốc 3, 4, 5, 6, 3, được thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 17/6/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 5 - Vĩnh Long), có sơ đồ hiện trạng khu đất kèm theo.

Bà Nguyễn Thị M có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động tách, nhập, đăng ký biến động hạn chế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn R.

Ông Nguyễn Văn R được quyền tiếp tục quản lý sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 106,7m² cùng toàn bộ tài sản có trên quyền sử dụng đất thuộc tách thửa 4-1 thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 9, diện tích 450m², loại đất thổ quả (hiện trạng là thửa đất số 4, tờ bản đồ số 2, diện tích 436,7m², bao gồm thửa 4-1, diện tích 106,7m² và thửa 4-2, diện tích 330,0m²) có vị trí và kích thước hình thể qua các mốc 1, 2, 3, 6, 1, được thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 17/6/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 5 - Vĩnh Long), có sơ đồ hiện trạng khu đất kèm theo.

Ông Nguyễn Văn R có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động tách, nhập, đăng ký biến động hạn chế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Ông Nguyễn Văn R trả bà Nguyễn Thị M 14.724.600 đồng giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 106,7m² nêu trên.

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

Ngày 11/11/2025, bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu mở lối đi của ông Nguyễn Văn R về việc mở lối đi có diện tích 106,7m² thuộc tách thửa 4-1 theo kết quả đo đạc hiện trạng. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, công nhận phần đất thuộc thửa 41 (thửa mới theo Vlap là thửa số 4), tờ bản đồ số 9 (tờ bản đồ theo V), diện tích 436,7m² theo đo đạc thực tế, đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long). Bà M đồng ý cho ông R tiếp tục sử dụng lối đi có chiều ngang 1,5m², chiều dài từ lộ nhựa công cộng đến đất của ông R.

Ngày 12/11/2025, ông Nguyễn Văn R có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không buộc ông R trả cho bà M số tiền 14.724.600 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông P trình bày: Giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu mở lối đi của ông Nguyễn Văn R về việc mở lối đi có diện tích 106,7m² thuộc tách thửa 4-1 theo kết quả đo đạc hiện trạng. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, công nhận phần đất thuộc thửa 41 (thửa mới theo Vlap là thửa số 4), tờ bản đồ số 9 (tờ bản đồ theo V), diện tích 436,7m² theo đo đạc thực tế, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long) cho bà M đứng tên. Phần đất diện tích 330m² thuộc tách thửa 4-2 do bà M quản lý.

Ông Q trình bày: Ông R rút toàn bộ đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm không buộc ông R trả cho bà M số tiền 14.724.600 đồng. Phần đất diện tích 330m² thuộc tách thửa 4-2 do bà M quản lý thì ông R không có tranh chấp gì. Đối với diện tích 106,7m² tranh chấp trong vụ án thuộc tách thửa 4-1, ông R chỉ yêu cầu được quản lý sử dụng loại đất trồng cây lâu năm (đất CLN) để làm lối đi, không yêu cầu nhận đất ở tại nông thôn (đất ONT). Ông R có quyền sử dụng đất thửa số 1 nằm liền kề với đất tranh chấp. Các bên đều thừa nhận Tờ trao đổi đất, thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp do đổi đất với ông Bé T2 nên có căn cứ xác định ông T3 cho ông R phần đất tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông T trình bày: Phần đất tranh chấp ông T3 cho ông R nhưng ông R không sử dụng thì ông T3 cho bà M sử dụng làm thay đổi nội dung Tờ trao đổi

đất; bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà M không có ngăn cản ông R sử dụng đất tranh chấp làm lối đi nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu mở lối đi của ông R. Bà M sử dụng đất từ năm 1994 đến nay, không có chứng cứ chứng minh ông R được cho phần đất tranh chấp. Việc mở lối đi ảnh hưởng đến quyền lợi của bà M do phần đất tranh chấp là một phần nương xả thải của gia đình bà M. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, công nhận cho bà M phần đất có diện tích 436,7m² theo đo đạc thực tế thuộc thửa 41 (thửa mới theo Vlap là thửa số 4), tờ bản đồ số 9 (tờ bản đồ theo Vlap 2).

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 quy định của pháp luật tố tụng. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Xét mục đích sử dụng và hiện trạng sử dụng đất tranh chấp, bị đơn sử dụng làm lối đi và hiện trạng là đất trống. Nguyên đơn kháng cáo chỉ đồng ý cho bị đơn phần diện tích đất để sử dụng làm lối đi chiều ngang 1,5m dài hết đất. Xét kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở nên căn cứ quy định Điều 304 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác định lại vị trí phần đất ngang 1,5m như nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo cũng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Các đương sự có kháng cáo đã thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ trong thời hạn luật định nên yêu cầu kháng cáo được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tư E, ông Nguyễn Văn P1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Vĩnh Long có yêu cầu vắng mặt. Căn cứ quy định Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Theo đơn kháng cáo, bị đơn ông Nguyễn Văn R kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không buộc ông R trả cho bà M số tiền 14.724.600 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xin rút toàn bộ đơn kháng cáo yêu cầu nêu trên. Xét việc rút đơn kháng cáo là sự tự nguyện

của đương sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông R.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị M yêu cầu công nhận phần đất thuộc thửa 41 (thửa mới theo Vlap là thửa số 4), tờ bản đồ số 9 (tờ bản đồ theo Vlap số V), diện tích 436,7m² theo đo đạc thực tế (bao gồm thửa 4-1 diện tích 106,7m² và thửa 4-2 diện tích 330,0m²), tọa lạc ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long) cho bà (theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 17/6/2025). Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Bà M yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà M đối với phần đất có diện tích 330,0m² thuộc tách thửa 4-2: Theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 17/6/2025, phần đất diện tích 330,0m² thuộc tách thửa 4-2 có vị trí và kích thước hình thể qua các mốc 3, 4, 5, 6, 3. Quá trình giải quyết vụ án, phía bà M khẳng định đang quản lý sử dụng phần đất thuộc tách thửa 4-2 này, phía ông R xác định không có tranh chấp gì đối với phần đất thuộc tách thửa 4-2. Theo hồ sơ vụ án, tách thửa 4-2 thuộc một phần thửa cũ 41, tờ bản đồ số 9 diện tích 450m² do bà M được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/6/1994. Qua đo đạc thực tế thửa 41 nay là thửa 4 có tổng diện tích 436,7m² nhỏ hơn diện tích 450m² theo giấy chứng nhận được cấp nên không phát sinh diện tích mới. Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy phần đất tách thửa 4-2 do bà M đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đang trực tiếp quản lý sử dụng đất và ông R không có tranh chấp gì nên yêu cầu của bà M đối với phần đất tách thửa 4-2 là không có cơ sở do bà không có quyền khởi kiện, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà M là không đúng nên cấp phúc thẩm huỷ một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà M nêu trên.

[2.2] Bà M yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà M đối với phần đất diện tích 106,7m² thuộc tách thửa 4-1, bác yêu cầu mở lối đi của ông R đối với thửa 4-1: Theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 17/6/2025, phần đất diện tích 106,7m² thuộc tách thửa 4-1 có vị trí và kích thước hình thể qua các mốc 1, 2, 3, 6, 1. Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp tổng diện tích 436,7m² (bao gồm thửa 4-1 diện tích 106,7m² và thửa 4-2 diện tích 330,0m²) thuộc quyền sử dụng của bà M nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, nội dung này ông R không có kháng cáo. Tuy nhiên, các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T1 là cha bà M, ông R và ông R sử dụng phần diện tích 106,7m² để làm lối đi từ trước đến nay, hiện trạng ban đầu là cái ao, sau đó cải tạo thành lối đi. Đơn xin xác nhận của Nguyễn Văn Ú (bản sao) do phía bà M giao nộp cũng có nội dung xác

nhận ông R sử dụng đất tranh chấp làm lối đi từ trước đến nay. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông R xác định chỉ nhận đất CLN để làm lối đi. Hội đồng xét xử xét thấy, ông R đã sử dụng ổn định phần đất tranh chấp nhiều năm để làm lối đi ra đường công cộng, ngoài lối đi này thì không còn lối đi nào khác nên cần tiếp tục để ông R sử dụng đất làm lối đi và buộc ông R phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà M số tiền 14.724.600 đồng (giá đất CLN: 138.000 đồng/m²) như bản án sơ thẩm đã tuyên là có cơ sở.

[2.3] Ông R chỉ yêu cầu nhận đất CLN, mặc dù 106,7m² không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh V, nhưng hồ sơ thể hiện ông R có quyền sử dụng đất tại thửa số 1 nằm liền kề phần đất tranh chấp giáp với cạnh phía Bắc của thửa số 4 của bà M theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 17/6/2025 nên có thể liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục hợp thửa phần đất thuộc thửa 4-1 diện tích 106,7m² đất CLN vào thửa số 1 của ông R khi đủ điều kiện nhập thửa phù hợp quy định của Luật Đất đai năm 2024; khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc Hội.

[3] Xét kháng cáo của bà M là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M; giữ nguyên phần còn lại của bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà M không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do bà M là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định. Ông R phải chịu án phí theo quy định.

Vi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, khoản 4, khoản 5 Điều 308, Điều 311, Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M đối với phần đất có diện tích 330,0m² cùng toàn bộ tài sản có trên đất thuộc tách thửa 4-2 thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 9, loại đất thổ quả (hiện trạng là thửa đất số 4, tờ bản đồ số 2) có vị trí và

kích thước hình thể qua các mốc 3, 4, 5, 6, 3 theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 17/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ - Vĩnh Long).

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn R đối với số tiền 14.724.600 đồng là giá trị quyền sử dụng đất diện tích 106,7m² thuộc tách thửa 4-1 mà ông Nguyễn Văn R phải trả cho bà Nguyễn Thị M.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M.

Giữ nguyên phần còn lại của Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Vĩnh Long.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 5 Điều 8, các điều 12, 115, 117, 164, 165, 182, 185, 188, 189, 192, 688 ; các điều 26, 27, 31, 131, 132, 133 Luật đất đai năm 2024; Điều 26, 27 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;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn R.

Ông Nguyễn Văn R được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 106,7m² đất CLN cùng toàn bộ tài sản có trên đất thuộc tách thửa 4-1 thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 9, diện tích 450m², loại đất thổ quả (hiện trạng là thửa đất số 4, tờ bản đồ số 2, diện tích 436,7m², bao gồm thửa 4-1 diện tích 106,7m² và thửa 4-2 diện tích 330,0m²) có vị trí và kích thước hình thể qua các mốc 1, 2, 3, 6, 1 theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 17/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ - Vĩnh Long).

(có Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 17/6/2025 kèm theo)

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định, hợp thửa phần đất diện tích 106,7m² đất CLN thuộc tách thửa 4-1 mà ông Nguyễn Văn R được quyền sử dụng với thửa đất giáp ranh của ông Nguyễn Văn R khi đương sự có yêu cầu và có đủ điều kiện theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Văn R phải trả cho bà Nguyễn Thị M số tiền 14.724.600đ (mười bốn triệu bảy trăm hai mươi bốn nghìn sáu trăm đồng) là giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 106,7m² đất CLN nêu trên.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn Văn R phải trả lại cho bà Nguyễn Thị M số tiền 3.322.889đ (ba triệu ba trăm hai mươi hai nghìn tám trăm tám mươi chín 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 (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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn R phải chịu án phí là 736.230đ (bảy trăm ba mươi sáu nghìn hai trăm ba mươi đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị M được miễn án phí phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn R phải chịu án phí là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009328 ngày 12/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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, có 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 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND KV2- Vĩnh Long;
- Phòng THADS KV2- Vĩnh Long;
- Phòng GD,KT,TT&THA TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chí Đức