

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH VĨNH L Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 406/2026/DS-PT

Ngày: 21/4/2026

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 L

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Triệu Hữu

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Hùng

Bà Đặng Thị Ánh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Thảo – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh L tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 26/TLPT-DS ngày 08/01/2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2026/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Vĩnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 115/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1940; Địa chỉ: Ấp L, xã T, tỉnh Vĩnh L; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970; Địa chỉ: Ấp L, xã T, tỉnh Vĩnh L; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Thị Đ- Văn phòng Luật sư Nguyễn Phúc thuộc Đoàn luật sư tỉnh V; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1979; Địa chỉ: Địa chỉ: Ấp L, xã T, tỉnh Vĩnh L; có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Trung D, sinh năm 1973; Địa chỉ: ấp Đ, phường H, tỉnh Vĩnh L; có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Vĩnh L (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970: có mặt;

3.3. Anh Phan Hoàng K, sinh năm 1990: vắng mặt;

3.4. Bà Trần Ca Mỹ T, sinh năm: vắng mặt 1977;

3.5. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967: vắng mặt;

3.6. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1966: có mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị Đ là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình xét xử nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L trình bày: yêu cầu giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 777 tờ bản đồ số 4, tọa lạc: Ấp L, xã T, tỉnh Vĩnh L. Công nhận phần đất có diện tích 142,8 m² thửa 777 tờ bản đồ số 4, tọa lạc: Ấp L, xã T, tỉnh Vĩnh L (Phần ký hiệu chữ B và chữ B3 theo sơ đồ khu đất) trên cơ sở phần đất này thuộc một phần thửa 802 do nguyên đơn kê khai trước đây và con của nguyên đơn là bà N đã cất nhà ở từ năm 2014 cho đến nay. Phần đất thửa 777 của bị đơn được Nhà nước cấp chỉ 280 m² theo khảo sát thực tế là 432,5 m² tăng 152,5 m², nếu giao cho bà L 142,8m² thì thửa đất 777 vẫn còn thừa 9,7m².

Bị đơn bà Trần Thị Đ trình bày: Không đồng ý giao cho bà L phần đất nói trên vì phần đất này trước đây cha của bị đơn đã nhận chuyển nhượng sau đó cho lại cho bị đơn hiện nay thuộc thửa 777 hơn nữa đất của bà L cũng tăng cụ thể thửa 776 nay là thửa 138 từ diện tích 1.338,7 m² nay tăng 1.474 m², tăng 135,5 m². Nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L và bà Đ có yêu cầu phản tố yêu cầu gia đình bà N di dời căn nhà để trả lại phần đất lấn chiếm 142,8m² thửa 777 cho bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn gồm: anh K, chị T, ông T, và bà N thống nhất lời trình bày của bà L yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 777 và công nhận cho bà L phần đất của thửa 777 với diện tích 142,8m², tọa lạc: Ấp L, xã T, tỉnh Vĩnh L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn là ông Nguyễn Thanh S (Chồng bà Đ) trình bày: Thống nhất lời trình bày của chị Đ yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của bà L và buộc gia đình bà N di dời nhà để trả lại phần đất với diện tích 142,8m² thửa 777, tọa lạc: Ấp L, xã T tỉnh Vĩnh L cho bà Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Vĩnh L đã quyết định:

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

Công nhận cho bà Nguyễn Thị L được sử dụng phần đất có diện tích 142,8 m² theo sơ đồ khu đất mà Văn phòng cung cấp (Phần ký hiệu chữ B và chữ B3) trên phần đất này có căn nhà của bà N gồm: Nhà trước: Khung cột gỗ xây dựng, mái tole nền láng xi măng, vách tole có diện tích 117,6m²; Nhà sau: Khung cột thép mái tole, vách lá, nền láng xi măng có diện tích 7m²; Nhà vệ sinh: móng cột tường xây gạch, mái tole, nền gạch men có hầm tự hoại diện tích 4,2m²; Phần đất này thuộc thửa 777 tờ bản đồ số 4, tọa lạc: Ấp L, xã T, tỉnh Vĩnh L.

Bà L được quyền liên hệ với cơ quan thẩm quyền để được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Đ.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/11/2025 bị đơn Trần Thị Đ kháng cáo với nội dung: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn do người đại diện hợp pháp trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo. Đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Bị đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị N trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo, tham gia tố tụng về phía nguyên đơn.

Trong phần tranh tụng, các đương sự thống nhất: Quan hệ pháp luật tranh chấp; tư cách của đương sự; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá; nội dung biên bản hòa giải của UBND xã; tư liệu địa chính có trong hồ sơ vụ án. Nguồn gốc phần đất của bà Đ do ông Trần Văn L là cha của bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh L2 theo tờ sang nhượng đất ngày 27/01/1998. Ranh giới thửa đất giữa bà L và bà Đ là con mương cạnh nhà bà N do bà Đ đã lấp. Trên đất tranh chấp có căn nhà bà N và phần lối đi do gia đình bà L sử dụng.

Vấn đề không thống nhất: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện được công nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời căn nhà và tài sản trên đất để trả lại đất, bà Đ tự nguyện bồi thường giá trị nhà và tài sản trên đất cho bà N theo định giá nhưng nguyên đơn không đồng ý.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ do phần đất tranh chấp thuộc thửa 777, bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh L phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng là đảm bảo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Buộc bà Đ trả giá trị đất và tài sản trên đất cho bà L theo định giá tại cấp sơ thẩm.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn phát biểu về án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Trần Thị Đ về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn,

chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại biên bản hòa giải thành ngày 24/8/2022 của Ủy ban nhân dân xã T (BL3-14), bà Trần Thị Đ trình bày chỉ yêu cầu đo đủ diện tích 620m² theo giấy tờ mua đất và đã được hòa giải thành, bà Đ thống nhất đo đạc cho bà Đ đủ 620m², còn lại bao nhiêu thì của gia đình ông Nguyễn Văn T (con bà L). Tại đơn phản tố ngày 18/12/2023 (BL63), bà Đ cũng trình bày nguồn gốc đất do cha của bà Đ mua (nhận chuyển nhượng) diện tích 620m². Tại văn bản thỏa thuận ngày 01/4/2022 và Vi bằng về việc thỏa thuận ranh đất giữa ông T và bà Đ (BL97, BL07), cũng thể hiện nguồn gốc và diện tích đất của bà Đ như kết quả hòa giải của UBND và vị trí ranh đất thể hiện phần đất của bà Đ không bao gồm phần đất có căn nhà của bà N. Theo công văn 2453/CNHTC-KT ngày 18/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (BL 218) thể hiện diện tích theo hiện trạng tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Theo tờ sang nhượng đất ngày 27/01/1998 thể hiện ông Trần Văn L (cha bà Đ) nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Thanh L2 với diện tích là 620m² có sự chứng kiến của 2 người lân cận, trong đó có ông Lê Văn T2 tại tờ tường trình ngày 07/3/2025 và biên bản ngày 15/10/2025 ông T2 trình bày (BL 280) phần đất tranh chấp là của bà L và bà L đã cho con là bà N cất nhà ở từ năm 2014. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Trần Thị Đ (BL 163, 165) quyền sử dụng đất thửa 1017 diện tích 340m² và thửa 777 diện tích 280m², tổng diện tích 620m² đúng theo tờ sang nhượng đất ngày 27/01/1998 nhưng diện tích theo đo đạc thực tế thửa 777 thuộc phần B1, diện tích 3,8m² và B2, diện tích 285,9m²; thửa 1017 gồm phần C1 diện tích 335,1m², tổng diện tích 658,1m² và C diện tích 33,3m² là tăng so với diện tích nhận chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đ được cấp. Thực tế, bà Đ cũng không quản lý sử dụng phần đất tranh chấp thuộc phần B diện tích 41,3m² có căn nhà của bà N cất năm 2014 liền kề với phần B2 đã được bà Đ xác định diện tích và ranh đất theo biên bản hòa giải và vi bằng nêu trên. Ngoài ra, phần đất tranh chấp thuộc phần B3 diện tích 101,5m² cũng do bà L và gia đình sử dụng làm lối đi vào phần đất thửa 776 của bà L (nay là thửa 138, bà L đã tặng cho con là ông T). Tại biên bản đối chất ngày 20/02/2025 (BL 208) và biên bản hòa giải ngày 29/11/2023 (BL 429), bà Đ thống nhất kết quả đo đạc và một lần nữa chỉ yêu cầu nhận đủ diện tích 620m². Do vậy, xét quá trình sử dụng đất, ý chí của các đương sự trước, trong và sau khi phát sinh tranh chấp, bà Đ cũng chỉ xác định quyền sử dụng đất diện tích 620m², không bao gồm phần đất tranh chấp mà do bà L và gia đình quản lý sử dụng công khai, liên tục. Theo phiếu cung cấp thông tin ngày 11/01/2024 và trích lục bản đồ địa chính số 206/TL-CNHTC ngày 10/01/2024 (BL48-149), phần đất tranh chấp có vị trí liền kề và cùng loại đất với thửa 776 có nguồn gốc của bà L hiện do con bà L quản lý sử dụng nhưng ông T, bà N thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà L nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà L là không vi phạm Quyết định số 29/2024/QĐ- UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024, được sửa đổi bổ sung theo Quyết định số 18/2025/QĐ-UBND ngày 27/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh T quy định điều kiện và diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ trình bày đã thế chấp quyền sử dụng đất thửa 777 để vay vốn ngân hàng nhưng chỉ thế chấp diện tích 280m² theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất được cấp và ngoài lời trình bày, bà Đ cũng không có chứng cứ chứng minh việc thế chấp vay ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy, theo diện tích đo đạc thực tế thửa 777 bao gồm phần phần B1, diện tích 3,8m² và B2, diện tích 285,9m², tổng diện tích 289,7m² nên không ảnh hưởng đến diện tích phần đất thế chấp theo như lời trình bày của bà Đ nên cấp sơ thẩm không đưa ngân hàng tham gia tố tụng cũng không ảnh hưởng quyền lợi của ngân hàng.

[3] Từ cơ sở pháp lý và đánh giá chứng cứ như đã nhận định trên, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Hội đồng xét xử chấp nhận một phần quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn Trần Thị Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần Thị Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 40/2026/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Vĩnh L.

Căn cứ Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 137 Luật đất đai, Điều 26, Điều 29 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Đ.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị L được sử dụng phần đất có diện tích 142,8 m², loại đất CLN. Bao gồm phần ký hiệu B, diện tích 41,3m² và B3, diện tích 101,5m² thuộc tách thửa 777, tờ bản đồ số 4, tọa lạc: ấp L, xã T, tỉnh Vĩnh L theo sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 513/CNHTC- KTĐC ngày 31/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Trên đất có căn nhà của bà N gồm: Nhà trước: Khung cột gỗ xây dựng, mái tole nền láng xi măng, vách tole, diện tích 117,6m²; Nhà sau: Khung cột thép mái tole, vách lá, nền láng xi măng có diện tích 7m²; Nhà vệ sinh: móng cột tường xây gạch, mái tole, nền gạch men có hầm tự hoại diện tích 4,2m²

Bà Nguyễn Thị L có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký, chỉnh lý biến động đất đai để được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0008647 ngày 06/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh L, bà Đ đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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, 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.

Nơi nhận:

- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh L;
- TAND khu vực 12 -Vĩnh L;
- VKSND khu vực 12- Vĩnh L;
- THADS tỉnh Vĩnh L;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Triệu Hữu