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

Bản án số: 338/2025/DS-PT
Ngày : 10 - 9 - 2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Các Thẩm phán:Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc.

Ông Lâm Triệu Hữu

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thanh Trúc – 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 Mỹ Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 271/2025/TLPT - DS ngày 05 tháng 8 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Duyên Hải (nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Vĩnh Long), tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 332/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Thái N, sinh năm 1935; địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã Đ, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của ông Thái N: ông Lâm Khắc S, sinh năm 1977; địa chỉ: Số C, K, Khóm A, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là số C, Kiên Thị N1, Khóm A, phường N, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

- *Bị đơn:* anh Trần Ngọc H, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp Q, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp Q, xã Đ, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn anh Trần Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/10/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/5/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Thái N trình bày:

Ông Thái N là chủ sử dụng thửa đất số 528, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại ấp Q, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh, diện tích 12.790 m². Thửa đất này gia đình ông được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/9/1995. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông quản lý và sử dụng đất ổn định vào mục đích trồng lúa và không có tranh chấp. Đến năm 2002 thì ông Lý P, bà Lý Thị N2, Lý Thị C phát sinh tranh chấp đất và chiếm đất của ông. Năm 2004, Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã xét xử buộc ông Lý P, bà Lý Thị N2, Lý Thị C trả thửa đất số 528 nêu trên cho ông nhưng ông P, bà C, bà N2 vẫn không trả. Đến năm 2021, ông Trần Ngọc H tới xây nhà ở và canh tác trái phép trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông, diện tích đất mà ông Trần Ngọc H lần chiếm của ông theo đo đạt thực tế là 513,4 m² thuộc một phần thửa 528, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại ấp Q, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh. Từ năm 2021 đến nay, ông đã nhiều lần yêu cầu ông Trần Ngọc H trả lại diện tích đất cho ông nhưng ông H vẫn không đồng ý.

Do đó, ông Thái N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Ngọc H trả lại cho ông Thái N phần đất có diện tích 513,4 m² nằm trong tổng diện tích 12.790 m² thửa số 528, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại ấp Q, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

* Tại các biên bản ghi lời khai ngày 15/5/2025, ngày 27/5/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Trần Ngọc H trình bày:

Về nguồn gốc đất trước đây là của ông bà anh để lại cho mẹ anh là bà Lý Thị C thuộc thửa đất số 528, tờ bản đồ số 4, diện tích 12,790 m^2, toạ lạc tại ấp Q, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh. Về việc tranh chấp đất đai trước đây giữa mẹ anh là bà Lý Thị C với ông Thái N như thế nào thì anh không rõ nhưng đến năm 2020 thì mẹ anh cho anh phần diện tích khoảng 500m^2 thuộc thửa đất nêu trên và anh cất nhà ở một mình, ổn định đến năm 2024 thì ông Thái N mới phát sinh tranh chấp, phần đất anh sử dụng theo đo đạc thực tế là 513,4 m² thuộc thửa 528 nêu trên. Nay anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Thái N về việc đòi anh trả lại 513,4 m² đất trong tổng diện tích 12,790m^2 của thửa đất số 528, tờ bản đồ số 4, toạ tại ấp Q, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Vĩnh Long) đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Thái N về việc yêu cầu anh Trần Ngọc H trả lại diện tích đất lấn chiếm là 513,4 m^2 nằm trong tổng diện tích 12.790m^2, thửa số 528, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Q, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh do hộ ông Thái N đứng tên quyền sử dụng đất.

Công nhận cho anh Trần Ngọc H được quyền sử dụng đối với phần diện tích 513,4 m^2 nằm trong tổng diện tích 12.790m^2, thửa số 528, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh, cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Buộc anh Trần Ngọc H phải hoàn trả về mặt giá trị tài sản cho ông Thái N với tổng số tiền 513.400.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, đến ngày 02/7/2025 bị đơn anh Trần Ngọc H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái N, đồng thời công nhận diện tích 513,4m^2 thuộc một phần thửa 528, tờ bản đồ số 4 cho anh quản lý, sử dụng mà không phải trả tiền giá trị đất 513.400.000 đồng cho ông Thái N.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Trần Ngọc H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người đại diện hợp pháp cho ông Thái N không đồng ý yêu cầu kháng cáo của anh H, tuy nhiên ông Thái N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 2.683.425 đồng.

* Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 kháng cáo của anh H, ghi nhận sự tự nguyện của ông Thái N chịu toàn bộ chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm, buộc anh H chịu 300.000 đồng tiền án phí 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 thủ tục*:* ngày 24/6/2025 Tòa án nhân dân huyện Duyên Hải, tỉnh trà Vinh Tuyên án sơ thẩm, đến ngày 02/7/2025 anh Trần Ngọc H có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo, đơn kháng cáo của anh Trần Ngọc H đúng về hình thức, nội dung và anh H đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất.

Hộ ông Thái N được UBND huyện T, tỉnh Trà Vinh ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 528, tờ bản đồ số 4, diện tích 12.790m² đất trồng lúa, toạ lạc tại xã Đ, huyện T (sau đó thay đổi địa giới hành chính thành huyện D), tỉnh Trà Vinh vào ngày 19/9/1995. Năm 2002 ông Lý P, bà Lý Thị N2, bà Lý Thị C chiếm dụng phần đất này và phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Thái N. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/DSST ngày 12/8/2004 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã xử: buộc ông Lý P, bà Lý Thị N2, bà Lý Thị C trả lại diện tích 8.000m^2 đất thuộc thửa 528 cho ông Thái N, sau khi xét xử sơ thẩm, đương sự không kháng cáo nên bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

[2.2]. Theo kết quả khảo sát, đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chi nhánh huyện D (bút lục 51) và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Duyên Hải (bút lục 45 - 49) thì phần đất anh Trần Ngọc H đang sử dụng có diện tích 513,4m^2 thuộc một phần thửa 528 do hộ ông Thái N đứng tên quyền sử dụng và trên đất có căn nhà bán kiên cố, cột bê tông, cố thép, mái tol của anh H. Tại biên bản định giá ngày 09/6/2025 Hội đồng định giá xác định giá thị trường thửa đất số 528 là 1.000.000đ/m^2.

Anh H trình bày, phần đất này là của mẹ anh bà Lý Thị C cho anh vào năm 2020 anh đã cất nhà ở ổn định đến nay song anh Hiện không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh bà Lý Thị C là chủ sử dụng hợp pháp phần đất này. Căn cứ theo Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/DSST ngày 12/8/2004 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xác định hộ ông Thái N là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 528. Như vậy, việc anh H chiếm dụng một phần thửa đất 528 của hộ ông N để cất nhà ở mà không được sự đồng ý của ông N là chiếm hữu, sử dụng không

có căn cứ pháp luật. Do đó, ông Thái N khởi kiện đòi anh H trả lại phần đất anh H đã chiếm dụng là phù hợp Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015 nên có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, do anh H không có chỗ ở khác và ông N cũng chấp nhận cho anh H tiếp tục sử dụng đất để ổn định chỗ ở nhưng phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông theo giá thị trường. Tòa án cấp sơ thẩm xử công nhận cho anh H được quyền sử dụng 513,4m^2 đất lúa thuộc một phần thửa 528 và có nghĩa vụ trả cho ông N tiền giá trị đất 513.400.000 đồng là đúng quy định pháp luật.

Từ những căn cứ trên xét kháng cáo của anh H yêu cầu công nhận cho anh được quyền sử dụng 513,4m^2 đất lúa thuộc một phần thửa 528 mà không phải trả cho ông N tiền giá trị đất 513.400.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: tại cấp sơ thẩm tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bằng 2.683.425 đồng, ông Thái N tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu anh H hoàn trả khoản tiền này. Xét, sự tự nguyện của ông Thái N phù hợp pháp luật nên được ghi nhận. Số tiền này được trừ vào tiền tạm ứng ông N đã nộp. Như vậy, ông N đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng. Do đó, sửa án sơ thẩm phần này.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên anh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Trần Ngọc H

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 22/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Vĩnh Long).

Áp dụng: các điều 100, 166, 170, 203, Luật đất đai năm 2013; các điều 26, 31, 131 Luật đất đai năm 2024; các điều 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái N:

1.1. Công nhận cho anh Trần Ngọc H được quyền sử dụng 513,4m^2 đất trồng lúa nằm trong tổng diện tích 12.790m^2, thửa số 528, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long) và được quyền sở hữu tài sản gắn liền với diện tích 513,4m^2 đất nêu trên.

Kích thước, tứ cận, diện tích phần đất công nhận cho anh H được xác định theo sơ đồ khu đất (kèm theo) cụ thể như sau: Diện tích đất phần (A) là 513,4m^2, hướng đông giáp thửa số 528, kích thước 18,4m, hướng tây giáp thửa số 528, kích thước 16,9m, hướng nam giáp thửa số 528, kích thước 28,9m, hướng bắc giáp đường nhựa, kích thước 29,7m.

Đương sự có quyền, nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

1.2. Buộc anh Trần Ngọc H trả cho ông Thái N 513.400.000 đồng (năm trăm mười ba triệu bốn trăm nghìn đồng) tiền giá trị tài sản (quyền sử dụng đất).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chi phí tố tụng: ghi nhận sự tự nguyện của ông Thái N chịu toàn bộ chi phí tố tụng 2.683.425 đồng. Ông Thái N đã nộp đủ.

3. Án phí phúc thẩm: buộc anh Trần Ngọc H chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000111 ngày 14/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Anh H 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 không đặt ra giải quyết lại, 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 thoả 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.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Kim Chi

Đặng Duy M Ngọc Lâm Triệu H1