

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 246/2025/DS-PT
Ngày 06 - 8 -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: Ông Lê Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũng

Bà Phạm Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả, 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 Ngọc Hân, Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 90/2025/TLPT-DS, ngày 28 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST, ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 177/2025/QĐ-PT, ngày 15 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Trần Thị Kim U, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Khóm M, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1986. Địa chỉ: khóm H, phường N, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền đề ngày 22/5/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Thị Việt T - Văn phòng Luật sư Mai N và Cộng S. (có đơn xin vắng mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Trần Thế M1, sinh năm 1973;

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã C, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Trần Thị Mỹ T1, sinh năm 2000.
Địa chỉ: Ấp T, xã C, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

Người kháng cáo: Bà Trần Thị Kim U là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị Kim U trình bày:

Nguồn gốc thửa 2566, tờ bản đồ số 4, diện tích 42m² là của ông Trần Văn T2 (đã chết) để lại cho chị Trần Thị Kim U đứng tên quyền sử dụng đất vào năm 2023. Cách đây khoảng 20 năm, khi ông T2 còn sống thì có xây dựng hàng rào trên thửa 2565 (giáp ranh với thửa 2566), do phần đất của thửa 2566 không được thẳng nên gia đình chị U bỏ trống, không sử dụng và không kéo hàng rào đối với phần đất này. Thửa 2566 giáp ranh với thửa 1167, tờ bản đồ số 4 của ông Trần Thế M1. Do diện tích của thửa 2566 nhỏ nên từ khi kéo hàng rào đối với thửa 2565 giáp ranh với thửa 2566 thì gia đình chị U không sử dụng mà do ông M1 sử dụng và trồng cỏ trên thửa đất này. Quá trình sử dụng đến khoảng năm 2021, ông M1 đã xây dựng hàng rào và kéo lưới B40 trên thửa 2566. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên gia đình không có ngăn cản việc ông M1 xây dựng hàng rào. Sau này chị U có nhu cầu cấp mới lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 2566 nên có qua nhà ông M1 thỏa thuận thì ông M1 hứa đất ai thuộc về người đó nên chị U có kêu địa chính xã xuống tiến hành đo đạc. Khi địa chính xã xuống đo thì vợ ông M1 không cho đo nên phát sinh tranh chấp. Trước đây chị U khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Trần Thế M1 và bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 chiều cao 2m, ngang 2,5m, trả lại phần đất lấn chiếm ngang mặt trước 2,5m, ngang mặt sau 3,6m, dài bên trái 20m, dài bên phải 16m, thuộc thửa 2566, tờ bản đồ số 4, diện tích 42m², đất trồng lúa, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh do chị Trần Thị Kim U đứng tên quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Trần Thế M1 trình bày: Nguồn gốc thửa 1167, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.040m² là cha ông mua của ông Chín P. Sau đó cha ông cho ông đứng tên quyền sử dụng đất thửa 1167, gia đình ông đã sử dụng đất ổn định từ năm 1995 cho đến nay. Thửa 1167 của ông giáp ranh với thửa 2566 của ông Trần Văn T2. Quá trình sử dụng, ông T2 đã nhiều lần kêu địa chính xã xuống kéo ranh. Khi ông T2 còn sống có kéo hàng rào kiên cố trên thửa 2565. Khi đó giữa ông và ông T2 đã thống nhất ranh nên ông T2 mới xây dựng hàng rào (khi đó có địa chính xã chứng kiến). Phần diện tích đất tranh chấp từ trước đến nay do gia đình ông sử dụng, gia đình ông T2 không có sử dụng. Sau đó đến khoảng năm 2021, ông mới xây dựng bức tường và kéo lưới B40. Nay chị Trần Thị Kim U khởi kiện yêu cầu ông cùng vợ Nguyễn Thị L và con Trần Thị Mỹ T1 di dời hàng rào lưới B40, trả lại diện tích 42m² (thực đo 38,4m²) thuộc thửa 2566 thì ông không đồng ý, do hai bên đã thống nhất ranh nên cha chị U mới xây dựng hàng rào cách nay khoảng 20 năm nay, không ai tranh chấp. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần diện tích 42m² (thực đo 38,4m²) thuộc thửa 2566, tờ bản đồ số 4 cho vợ chồng ông được đứng tên quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên hòa giải bị đơn, bà Nguyễn Thị L trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông Trần Thế M1 là yêu cầu công nhận phần diện tích 42m² (thực đo 38,4m²) thuộc thửa 2566, tờ bản đồ số 4 cho vợ chồng bà được đứng tên quyền sử dụng đất. Ngoài ra, không yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Mỹ T1 vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại bản án sơ thẩm số 42/2025/DS-ST, ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Kim U về việc buộc ông Trần Thế M1, bà Nguyễn Thị L và chị Trần Thị Mỹ T1 di dời hàng rào lưới B40, trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 42m² (thực đo 38,4m²) thuộc thửa 2566, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Công nhận phần diện tích 42m² (thực đo 38,4m²) thuộc thửa 2566, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông Trần Thế M1 và bà Nguyễn Thị L được đứng tên quyền sử dụng đất. Ông M1 và bà L được quyền tiếp tục, quản lý, sử dụng đất và tài sản trên phần đất tranh chấp gồm hàng rào lưới B40 trụ cột đúc, xây tường lửng (diện tích 2,5m x 2m = 5m²).

Buộc chị Trần Thị Kim U giao quyền sử dụng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2566, tờ bản đồ số 4, diện tích 42m² (thực đo 38,4m²) cho cơ quan có thẩm quyền. Ông Trần Thế M1 và bà Nguyễn Thị L được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

(Phần đất tranh chấp kí hiệu A diện tích 38,4m² thuộc thửa 2566, tờ bản đồ số 4 được thể hiện theo sơ đồ khu đất kèm theo công văn số 237/CNHCN, ngày 20/9/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C).

Phần diện tích 38,4m² thuộc thửa 2566 có tứ cận và kích thước như sau:

- Hướng đông giáp thửa 1167 có kích thước 16.99m;
- Hướng tây giáp thửa 2565 có kích thước 19.79m;
- Hướng nam giáp thửa 1167 có kích thước 2.75m;
- Hướng bắc giáp đường huyện có kích thước 2.5m;

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

Ngày 06/5/2025 chị Trần Thị Kim U kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Kháng cáo của chị Trần Thị Kim U yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ:

Xét về quá trình đăng ký kê khai qua các thời kỳ đối với thửa đất tranh chấp thửa 2566 có diện tích 42m² (thực đo 38,4m²) đều do phía nguyên đơn kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể, tại công văn 246/CNHCN

ngày 04/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì thửa đất 2566 đang tranh chấp theo tư liệu đối chiếu năm 1995 và tư liệu năm 1983 thì thửa 2566 nhằm thửa 95 và thửa 132, theo tư liệu năm 1995 thuộc thửa 1169 diện tích 13350m² do ông Trần Văn T2 đứng tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông T2 năm 1996; Năm 2005 bà Trần Thị Kim T3 nhận chuyển nhượng từ ông T2 thửa 2565 chiết từ thửa 1169 diện tích 500m² diện tích còn lại của thửa 1169 là 12808m², phát sinh thửa mới tách ra là thửa 2566 diện tích 42 m² do hộ ông T2 đứng tên quyền sử dụng, năm 2023 bà U nhận thửa kế từ hộ ông T2 thửa 2566 diện tích 42m².

Nhận thấy, qua tư liệu năm 1983 về hình thể thửa đất 1169 của ông T2 và thửa 1167 của ông M1 giáp nhau không bằng đường thẳng mà ranh đất giáp nhau có phần lún qua thửa 1167 đúng tại vị trí thửa 2566 hiện nay.

Xét thấy, thửa đất 2566 diện tích 42m² hình thành là do tách ra từ thửa đất 1169 của ông T2 đứng tên quyền sử dụng đất hợp pháp và sau đó đã sang tên cho chị U theo đúng trình tự thủ tục pháp luật về đất đai nên được pháp luật công nhận.

Như vậy, xét quá trình đăng ký kê khai nhận thấy thửa 2566 có nguồn gốc từ thửa 95, thửa 1167 có nguồn gốc từ thửa 94 về hình thể các thửa đất không thay đổi qua các thời kỳ. Thửa 2566 có nguồn gốc kê khai đăng ký là của phía nguyên đơn và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó tách thửa phát sinh nên vẫn thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Phía nguyên đơn cũng không từ bỏ quyền sử dụng của mình đối với thửa 2566.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông M1 trình bày khi ông T2 cha bà U còn sống hai bên đã thỏa thuận ranh xong. Tuy nhiên, việc cấm trụ ranh này không có lập thành văn bản, chị U cũng không thừa nhận, chị U cho rằng cha chị làm hàng rào là đối với thửa 2565, phần 2566 dư ra nên không làm hàng rào thẳng được nên chừa lại để làm lối đi ra ruộng phía sau nhà. Phía bị đơn sử dụng phần đất tranh chấp nhưng chỉ là đất trống trồng cỏ, không thể cho rằng bị đơn sử dụng liên tục ngay tình, không có tranh chấp khi đất trống không có cây trồng, vật kiến trúc của bị đơn.

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự quy định “*Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật*”. Như vậy, đối với thửa đất 2566 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho chị U, các bên đương sự không có khiếu nại hay tranh chấp về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 2566 nên kháng cáo của chị U buộc ông M1 và bà L di dời hàng rào trả lại diện tích đất 38,4m² thuộc thửa 2566 là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày tranh luận của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án theo Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo chị Trần Thị Kim U trong hạn luật định, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của của chị Trần Thị Kim U

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp (thửa 2566 diện tích 42m²) trước đây là thửa đất số 1169, tờ bản đồ số 4, diện tích 13.350m², loại đất trồng lúa, của hộ ông Trần Văn T2 đứng tên quyền sử dụng đất vào năm 1996. Đến năm 2005, ông T2 làm thủ tục tặng cho con là chị Trần Thị Kim T3 diện tích 500m² thửa đất số 2565 (chiết từ thửa đất số 1169), diện tích còn lại của thửa đất số 1169 là 12.808m², thửa mới phát sinh là thửa đất số 2566, diện tích 42m² do hộ ông Trần Văn T2 đứng tên quyền sử dụng đất. Ngày 08/9/2023 gia đình của ông Trần Văn T2 đăng ký biến động xin gia hạn tiếp thời gian sử dụng đất. Đến năm 2020, ông T2 chết nên gia đình ông T2 làm thủ tục thừa kế thửa đất số 2566 cho chị Trần Thị Kim U đứng tên quyền sử dụng đất và ngày 29/11/2023 được theo chỉnh lý biến động điều chỉnh trang 4 cho chị Trần Thị Kim U đứng tên.

Thửa đất số 2566 hướng Đông giáp với thửa đất số 1167 diện tích 2.040m² của ông Trần Thế M1. Thửa đất số 2566 có chiều ngang giáp đường nhựa dài 2,5 m dài một cạnh giáp thửa 1167 dài 16,99m cạnh giáp thửa 2565 dài 19,79m.

Thửa đất 2566 gia đình ông T2 không canh tác nhưng không từ bỏ quyền sử dụng đất của mình, khi hết thời hạn sử dụng đất thì xin gia hạn, ông T2 mất thì con làm thủ tục thừa kế theo quy định của pháp luật.

[3] Bên ông M1 cho rằng ông T2 đã nhiều lần kêu địa chính xã xuống cắm ranh đất ông T2 làm hàng rào để thửa đất 2566 cho ông, ông T2 làm hàng rào trên thửa 2565, không làm hàng rào trên thửa 2566 nhưng ông M1 không có cung cấp được biên bản thỏa thuận xác định ranh đất giữa ông và ông T2. Lời khai của ông Phan Khắc V Luật có chứng kiến ông T2 và ông M1 cắm ranh làm hàng rào nhưng không có trình bày cắm ranh lúc nào và trên thửa đất nào. Chị Trần Thị Kim U không thừa nhận có việc thỏa thuận cắm ranh giữa ông T2 và ông M1. Nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu công nhận đất của ông Trần Thế M1 và bà Nguyễn Thị L.

[4] Trên diện tích tranh chấp ông M1 cho rằng ông sử dụng trên 20 năm nhưng trên thực địa không có tài sản gì của ông trên phần đất tranh chấp ngoài hàng rào lưới B40 cấp lộ nhựa ông M1 xây dựng năm 2021. Từ các chứng cứ trên, thấy có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Hội đồng xét xử thống nhất sửa toàn bộ bản án sơ thẩm; buộc ông M1 và gia đình di dời hàng rào trả lại thửa đất 2566 cho chị Trần Thị Kim U.

[5] Về án phí sơ thẩm và chi phí thẩm định: Yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Kim U được chấp nhận nên bên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí và chi phí thẩm định. Chị U không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 236, Điều 237 Luật đất đai năm 2024;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Trần Thị Kim U.

Sửa Bản án sơ thẩm số 42/2025/DS-ST, ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13- Vĩnh Long).

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Kim U.
- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Thế M1 và bà Nguyễn Thị L.

1. Buộc ông Trần Thế M1, bà Nguyễn Thị L và chị Trần Thị Mỹ T1 di dời hàng rào lưới B40 trụ cột đúc, xây tường lửng (diện tích $2,5m \times 2m = 5m^2$) xây dựng trên thửa đất 2566, tờ bản đồ số 4, diện tích $42m^2$ (thực đo $38,4m^2$), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp T, Cầu N, tỉnh Vĩnh Long), trả lại thửa đất 2566, tờ bản đồ số 4, diện tích $42m^2$ (thực đo $38,4m^2$) cho chị Trần Thị Kim U sử dụng.

2. Ông Trần Thế M1, bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản với tổng số tiền là 2.775.162 đồng. Chị Kim U đã nộp tạm ứng cho Tòa án chi xong, cơ quan thi hành án thu của ông M1, bà L trả lại cho chị Kim U.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho chị Trần Thị Kim U 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà chị U đã nộp theo biên lai thu số 0003677, ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Ngang. Ông Trần Thế M1, bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng; ông M1 và bà L đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011638, ngày 07 tháng 02 năm 2025 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Ngang nên cân trừ.

4. Về án phí phúc thẩm: Chị Trần Thị Kim U không phải chịu. Hoàn trả cho bà Kim U 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0011739 ngày 08/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Ngang.

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

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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;

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

- TAND khu vực 13 –Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 13-Vĩnh Long;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

Lê Thành Trung