TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10 – VĨNH LONG** **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 59/2025/DS - ST.
Ngày: 06-9-2025.
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – VĨNH LONG, TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm Phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Liên.

Các Hội Thẩm nhân dân: 1/ Bà Nguyễn Thị Thúy Liễu.

2/ Bà Trần Thanh Duyên.

Thư ký phiên toà: Ông Dương Khởi -Thư ký Toà án nhân dân Khu Vực 10 – Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 9 năm 2025. Tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 10 – Vĩnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 267/2023/TLST-DS, ngày 23 tháng 11 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 185/2025/QĐST-DS, ngày 13 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trình Văn Đ, sinh năm 1959.
Địa chỉ: ấp P, xã S, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt)
Người đại diện theo ủy quyền của ông Trình Văn Đ là ông Trình D, sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp P, xã S, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 9 năm 2025 (Có mặt)
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trình Văn Đ là bà Phạm Thị Thiên N, sinh năm 1997 – Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm T2 tỉnh Vĩnh Long (Có mặt)
Bị đơn: 1/ Ông Lê Văn H, sinh năm 1965 (Có mặt)
2/ Bà Đặng Thị Tuyết P, sinh năm 1969 (Có mặt)
Cùng địa chỉ: ấp P, xã S, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt)
Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
1/ Bà Trần Thị N1, sinh năm 1958 (Vắng mặt)

2/ Ông Trình D, sinh năm 1983 (Có mặt)

3/ Ông Trình Thanh L, sinh năm 1987 (Vắng mặt)
4/ Ông Trình Thanh S, sinh năm 1992 (Vắng mặt)
5/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969 (Có mặt)
6/ Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1971 (Có mặt)
Tất cả cùng địa chỉ: ấp P, xã S, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Tại các đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và tại các bản khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Trình D là người đại diện theo ủy quyền của ông Trình Văn Đ có lời bày và yêu cầu như sau*:** Ông Đ có thửa đất số 473 tờ bản đồ số 4 diện tích 1.950m^2 loại đất ở và trồng cây ăn quả và thửa đất số 472 (nay là thửa 3731) diện tích 1.720m^2 loại đất trồng lúa nước cùng tạo lạc tại ấp P, xã S, tỉnh Vĩnh Long, gia đình ông canh tác sử dụng hai thửa đất này lâu dài. Nguồn gốc đất này là do cha ông là ông Trình Văn S1 để lại cho ông và hộ gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp với ông Lê Văn H và bà Đặng Thị Tuyết P do thửa đất của ông liền kề với đất của ông H, bà P là thửa 474, 475 tờ bản đồ số 4 ấp P, xã S, tỉnh Vĩnh Long. Ông H, bà P sử dụng đất lấn qua thửa đất của ông khoảng 120m^2 (Ngang 1m dài 120m), ông đã nhiều lần yêu cầu ông H, bà P trả lại nhưng ông H, bà P không đồng ý. Sự việc ông có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã S, huyện C hòa giải nhưng không thành.

Nay ông yêu cầu ông H, bà P trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích khoảng 120m^2 (Ngang 1m dài 120m) tại hai thửa 473 và thửa 3731 đất tại ấp P, xã S, tỉnh Vĩnh Long trên phần đất tranh chấp này hiện là lối đi vào nhà của em ông là ông T và vào đất vườn ông T1.

Tại các bản khai, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Lê Văn H có lời trình bày như sau: Ông có hai thửa đất gồm thửa 474 diện tích 1.140m^2 loại đất ở và thửa 475 diện tích 5.280m^2 lọa đất trồng lúa cùng tờ bản đồ số 4 tại ấp P, xã S, tỉnh Vĩnh Long. Nguồn gốc đất này ông có được là do cha mẹ của ông cho ông và ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1995 và ông sử dụng đất cho đến nay. Phía ông Đ cho rằng ông lấn qua phần đất của ông Đ diện tích 120m^2 (Ngang 1m dài 120m) là ông không có lấn, vì giữa phần đất của ông giáp với đất của ông Đ có trụ ranh rõ ràng, từ phía sau phần đất có trụ đá thẳng lên lộ lớn, ông sử dụng đất không có lấn gì qua phần đất của ông Đ. Ông vẫn thống nhất để lối đi cho ông T, ông T1 làm lối đi ra vào hằng ngày ông không có lấn chiếm đất của ông Đ nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Theo bà Đặng Thị Tuyết P thống nhất theo ý kiến trình bày của ông H, không đồng ý theo yêu cầu của ông Đ.

Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Bà N1, ông D, ông L; ông S thống nhất theo ý kiến của ông Đ không yêu cầu gì thêm.

Theo ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T1 cùng có lời trình bày như sau: Trên phần đất tranh chấp giữa ông Đ và ông H có diện tích khoảng 120m^2 (Ngang 1m dài 120m) là có lối đi từ lộ vào nhà của các ông có từ khoảng 30 năm nay, do ông Đ để cho các ông làm lối đi chung từ trước đến nay. Nay các ông hỉ yêu cầu được tiếp tục đi.

Vụ án đã được Tòa án tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa hôm nay: Đại diện của nguyên vẫn giữ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 120m^2 (Ngang 1m dài 120m). Bị đơn không yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không yêu cầu độc lập, các bên đương sự không cung cấp chứng cứ gì mới tại tòa.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Phần đất tranh chấp nằm trên thửa đất của ông Đ, phần đất có lối đi chung từ trước đến nay nhưng do ông H, bà P ngăn cản nên phát sinh tranh chấp nên ông Đ khởi kiện. Theo kết quả khảo sát thì đất tranh chấp thể hiện nằm trên thửa đất của ông Đ yêu cầu là 120m^2 thể hiện Phần A2 có diện tích 4,7m^2, B1 có diện tích 20,1m^2 và B3 có diện tích 23,8m^2. Tổng cộng diện tích là 48,6m^2 thì phía ông Đ thống nhất nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Về án phí dân sự sơ thẩm vị đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn cho ông Đ do ông Đ là người cao tuổi và gia đình có công với cách mạng và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho bị đơn phải chịu lệ phí thẩm định theo quy định.

Quan điểm của Vị Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Vĩnh Long trình bày quan điểm cho rằng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa thụ lý đến thời điểm này, Thẩm phán đã chấp hành đúng theo Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo về thẩm quyền, xác định tư cách người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời gian ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát, cấp và tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử thực hiện đầy đủ và đúng theo trình tự pháp luật quy định của phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán còn để án kéo dài, quá hạn vi phạm khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên vi phạm này không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo qui định pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Vị đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 6, khoản 9 Điều 26; Điều 147; Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 158 và Điều 221 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Điều 236 Luật Đất đai.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trình Văn Đ

Công nhận cho ông Trình Văn Đ được quản lý, sử dụng diện tích đất 48,6m^2 thuộc thửa 473 tờ bản đồ số 4 và thửa 3731 tờ bản đồ số 16 tại ấp P, xã S, tỉnh Vĩnh Long.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trình Văn Đ để cho ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T1 được đi trên phần đất có diện tích là 48,6m^2 (Phần A2 có diện tích 4,7m^2, B1 có diện tích 20,1m^2 và B3 có diện tích 23,8m^2) thuộc thửa 473 tờ bản đồ số 4 và thửa 3731 tờ bản đồ số 16 tại ấp P, xã S, tỉnh Vĩnh Long (Theo sơ đồ khu đất).

Về án phí dân sự sơ thẩm và lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và cung cấp thông tin Vị đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp đương sự được miễn nộp, phải nộp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Vĩnh Long theo qui định tại khoản 3, 9 Điều 26; Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất", thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên toà hôm nay bà N1, ông L và ông S vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt phù hợp theo quy định tại các Điều 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nội dung vụ án: Ông Đ yêu cầu ông H, bà P phải trả lại phần ranh đất lấn chiếm diện tích là 120m^2 (Ngang 1m dài 120m) thuộc thửa 473 tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp P, xã S, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất này ông Đ cho rằng có nguồn gốc từ ông bà của ông Đ để lại cho ông Đ canh tác sử dụng và ông được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đứng tên vào năm 1995. Trong quá trình sử dụng đất H, bà P lấn qua phần đất của ông. Phía ông H, bà P thì cho rằng ông, bà không

có lấn qua đất của ông Đ vì thửa đất liền kề của ông là hai thửa đất số 474 và số 475 của ông, bà giáp với đất của ông Đ có trụ ranh rõ ràng, từ phía sau phần đất có trụ đá thẳng lên lộ lớn, ông, bà sử dụng đất không có lấn gì qua phần đất của ông Đ và ông H, bà

P vẫn để cho ông T, ông T1 đi ra vào trên lối đi này, ông không có ngăn cản. Tuy nhiên phía ông Đ thì cho rằng trong quá trình sử dụng đất ông H, bà P lấn qua thửa đất số 473 khoản 120m^2 (Ngang 1m dài 120m).

[5] Hội đồng xét xử xét thấy các thửa đất 437, 3731 của ông Đ và thửa đất 474, 475 của ông H, bà P1 các thửa đất liền kề, quá trình sử dụng đất giữa hộ ông Đ và hộ ông H các bên đã sử dụng đất ổn định, có đăng ký kê khai và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về lĩnh vực đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đương sự không có khiếu nại gì về việc cấp giấy của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Từ đó cho thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đ thửa đất 473, thửa 3731 và hộ ông H thửa đất 474, 475 là đúng quy định của Luật đất đai điều 15 Nghị định: 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính Phủ và theo Công văn số 512/CNHCT, ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Văn phòng Đ1 Chi nhánh huyện C cung cấp về kết quả khảo sát đo đạc thì phần đất tranh chấp mà ông Đ yêu cầu là 120m^2 (Thực đo là 48,6m^2) nằm trong thửa 473 tờ bản đồ số 4 và thửa 3731 tờ bản đồ số 16 tại ấp P, xã S, tỉnh Vĩnh Long là thuộc quyền sở hữu của hộ ông Trình Văn Đ, do ông Đ đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó xét yêu cầu của ông Đ là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[6] Đối với phần diện tích đất còn lại theo sơ đồ thẩm định do các bên xác định phần đất có diện tích 85,7m^2 cụ thể là: diện Tích 43,6m^2 thuộc thửa 475 (Phần A3); diện tích 1,0m^2 thuộc thửa 471 (Phần B4) và diện tích 14,1m^2 thuộc thửa 1120 (Phần B) là nằm trong thửa đất của ông Lê Văn H đứng tên quyền sử dụng đất, do các bên không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Tại phiên tòa ông Đ và người đại diện của ông Đ thống nhất để cho ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T1 tiếp tục đi trên lối đi chung có diện tích là 48,6m^2 nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của ông Đ.

[8] Xét ý kiến của trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Đ được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[9] Xét quan điểm phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận.

[10] Về chi phí thẩm định, định giá và cung cấp thông tin: Nguyên đơn ông Đ và bị đơn ông H mỗi người phải chịu 50% số tiền này là phù hợp theo quy định.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do ông Đ, sinh năm 1959 là người cao tuổi và ông có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí là phù hợp với quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; nên

Hội đồng xét xử chấp nhận cho ông Đ được miễn toàn bộ số tiền án phí nên ông không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông H và bà P phải có nghĩa vụ chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẻ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Khoản 3, 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 158, 221 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trình Văn Đ.

2. Công nhận cho ông Trình Văn Đ được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 48,6m^2 (Phần A2, phần B1 và phần B3 của sơ đồ khu đất) thuộc thửa 472 tờ bản đồ số 4 và thửa 3731 tờ bản đồ 16, đất tọa lạc tại ấp P, xã S, tỉnh Vĩnh Long.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trình Văn Đ để cho ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T1 được đi trên phần lối đi chung có diện tích 48,6m^2 (Phần A2 có diện tích 4,7m^2, B1 có diện tích 20,1m^2 và B3 có diện tích 23,8m^2)

(Kèm theo có sơ đồ khu đất công văn số: 512/CNHCT, ngày 30 tháng 6 năm 2025) của Văn phòng Đ1 Chi nhánh huyện C).

4. Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng đất, không được thay đổi hoặc xây cất trồng thêm trong diện tích đất tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Về chi phí thẩm định, định giá và cung cấp thông tin: Tổng cộng số tiền là 24.560.000 đồng *(Hai mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng)*, số tiền này ông Đ đã nộp đủ.

Buộc ông Trình Văn Đ phải có nghĩa vụ chịu số tiền là 12.280.000đồng (*Mười hai triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng)*

Buộc ông Lê Văn H và bà Đặng Thị Tuyết P phải chịu số tiền là 12.280.000đồng *(Mười hai triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng)*. Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 - Vĩnh Long thu của ông H, bà P số tiền là 12.280.000đồng (*Mười hai triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng)* và hoàn trả lại cho ông Trình Văn Đ.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; ông Trình Văn Đ được miễn toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Lê Văn H và bà Đặng Thị Tuyết P mỗi người phải có nghĩa vụ chịu số tiền 300.000đồng *(Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Các đương sự khác trong vụ án không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

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 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh.
- VKSND Khu vực 10 – Vĩnh Long.
- Phòng THADS Khu vực 10 – Vĩnh Long.
- Các đương sự.
- Trợ giúp viên pháp lý;
- Lưu HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Liên