

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 643/2025/DS-PT

Ngày: 23-12-2025

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 Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trung Tín - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Anh Định - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 477/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 589/2025/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 353/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Văn D, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số B ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là Số B ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Phan Văn D: Ông Trần Nhật Long H - Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số A ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là Số A ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long). (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị Kim P: Bà Lê Thị Thanh N, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số B ấp M, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là Số B ấp M, xã H, tỉnh Vĩnh Long). (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Thị Kim P: Ông Lê Hữu P1 – Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh V. (có mặt)

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

3.1. Bà Tống Thị P2, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số B ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là Số B ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tống Thị P2: Ông Phan Văn D, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số B ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là Số B ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long). (có mặt)

3.2. Ông Dương Văn N1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số A ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là Số A ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn N1: Bà Lê Thị Thanh N, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số B ấp M, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là Số B ấp M, xã H, tỉnh Vĩnh Long). (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Kim P, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

** Theo nội dung đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Văn D trình bày:*

Ông D là chủ sử dụng đất phần đất thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 33, diện tích 8203,4m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long), ông được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/7/2011 (số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BĐ 786370, sổ vào sổ cấp GCN: CH00258), phần đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1996. Nguồn gốc đất là của cha ông là Phan Văn H1 (đã chết) và mẹ ông là bà Đoàn Thị D1 (đã chết) tặng cho cá nhân ông cách nay khoảng trên 40 năm và một phần ông được Lâm Trường cấp. Từ khi được cấp đất, ông canh tác sử dụng ổn định, trước đây ông sử dụng làm đất ao, hiện nay ông đã san lấp mặt bằng một phần và một phần là đất ao. Thực hiện chủ trương của nhà nước thì hiện nay thửa đất số 257, tờ bản đồ số 33, diện tích 8203,4m² nêu trên của ông được chia tách thành các thửa đất gồm: thửa 257, diện tích 3735,5m²; thửa 290, diện tích 3036,9m² và thửa

405, diện tích 1430,9m² cùng tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long), ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất kể trên do chưa nghe thông báo cấp giấy của cơ quan có thẩm quyền. Sau đó, giữa ông với bà Nguyễn Thị Kim P phát sinh tranh chấp. Hiện tại ông vẫn còn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 257, tờ bản đồ số 33 được cấp cho ông.

Liên kề các thửa đất 257, 290 và 405 cùng tờ bản đồ số 33 của ông D là các thửa đất số 23, 154 và 222 cùng tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long) của bà Nguyễn Thị Kim P. Do đất của ông và đất của bà P liên kề nhau nên trong quá trình sử dụng đất thì bà P cùng chồng là ông Dương Văn N1 đã lấn chiếm sang phần đất của ông và sử dụng đất của ông từ lâu, việc này ông biết nhưng do ông đang nuôi tôm công nghiệp nên ông muốn tự thương lượng với bà P nhưng bà P không đồng ý. Sau này, ông có yêu cầu cơ quan địa chính tiến hành đo đạc lại thửa đất 257, tờ bản đồ số 33 của ông, lúc này ông thống nhất với ranh đất của ông với đất của bà P như cơ quan địa chính đã xác định nhưng bà P và ông N1 không đồng ý. Ông đã nhiều lần yêu cầu bà P và ông N1 giao trả đất cho ông nhưng bà P và ông N1 không thực hiện. Sự việc này ông có yêu cầu chính quyền địa phương tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Trước đây, bà P có làm đơn khởi kiện ông liên quan đến thửa đất mà ông đang tranh chấp, khi đó cơ quan chuyên môn đã tiến hành đo đạc phần đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của bà P, nhưng sau đó bà P rút đơn khởi kiện, đến nay ông là người khởi kiện. Trước đây, bà P khởi kiện ông đối với diện tích là 765,7m², tuy nhiên nay bà P lại tự xác định phần đất tranh chấp với ông diện tích là 787,9m² nhiều hơn so với yêu cầu khởi kiện trước đây của bà P.

Bà P không giữ nguyên hiện trạng đất và ngang nhiên trồng cây củ sắn trên phần đất tranh chấp trong lúc Tòa án đang giải quyết vụ án.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc, kết quả định giá, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Hiện nay, các thửa đất tranh chấp ông không có thể chấp, không có cầm cố hay chuyển nhượng cho ai.

Về chi phí tố tụng, ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nay ông D yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: buộc bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 có nghĩa vụ di dời cây trồng trên đất và giao trả cho ông phần đất có tổng diện tích 787,9m², qua đo đạc thực tế gồm các phần đất cụ thể

như sau: diện tích 67,4m² thuộc một phần của thửa 290 (ký hiệu 290a), diện tích 182,8m² thuộc một phần của thửa 405 (ký hiệu 405a) và diện tích 537,7m² thuộc một phần của thửa 257 (ký hiệu 257a), cùng tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). Ông đồng ý cho bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 được sử dụng đất đến khi thu hoạch xong vụ củ sắn đang có trên phần đất tranh chấp.

** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P ủy quyền cho bà Lê Thị Thanh N trình bày:*

Vào năm 1993, cha mẹ của bà Nguyễn Thị Kim P có tặng cho bà P thửa đất loại đất nuôi trồng thủy sản, sau đó bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với đất số 239, tờ bản đồ số 6, diện tích 10567 m² (theo đo đạc 299) do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre cấp ngày 05/9/1996. Đến năm 2010, qua đo đạc mới thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 32, diện tích 12952,7m², loại đất nuôi trồng thủy sản và được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/6/2013 do bà Nguyễn Thị Kim P đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất này bà P cùng chồng là ông Dương Văn N1 canh tách sử dụng đất ổn định cho đến khi phát sinh tranh chấp với ông Phan Văn D. Đến năm 2017, do các cây trụ ranh bị hư gãy nên bà P với ông Phan Văn D có thống nhất cắm lại ranh giới giữa hai bên và sử dụng ổn định. Đến ngày 22/10/2022, ông D có yêu cầu cán bộ đo đạc cùng với địa chính của xã để xác định lại ranh giới giữa đất của bà P với đất của ông D, khi đó tại vị trí trụ số 4 (phần giáp ranh giữa đất bà P với đất ông D và đất ông Mai Văn C) và trụ số 5 (phần giáp ranh giữa đất bà P với đất ông D – giáp rạch) nhưng tại vị trí trụ số 5 thì không thay đổi, riêng trụ số 4 thay đổi, đội đo đạc định vị về phía đất bà P đang sử dụng cách trụ ranh số 4 bà P đang sử dụng là 3,5 mét với chiều dài phần đất tranh chấp từ trụ số 4 đến trụ số 5 là 170,79 mét, bà P không đồng ý với xác định của đội đo đạc nên có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T hòa giải. Ủy ban nhân dân xã T nhưng không thành do ý kiến của hai bên trái ngược nhau. Sau đó, bà P có làm đơn tranh chấp với ông D gửi đến Tòa án giải quyết nhưng do phần đất tranh chấp bà P đang quản lý sử dụng nên không thể yêu cầu ông D trả lại nên bà P rút đơn khởi kiện, hiện nay thì ông D là người khởi kiện đối với bà P.

Bà P đồng ý với kết quả đo đạc, kết quả định giá, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Hiện trạng phần đất tranh chấp khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định thì trên đất không có tài sản gì. Tuy nhiên, do phần đất tranh chấp từ trước đến nay

thì bà P cùng chồng là ông N1 quản lý sử dụng nên khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án thì bà P và ông N1 vẫn canh tác sử dụng đất, hiện nay bà P đang trồng cây củ sắn trên phần đất tranh chấp đến khoảng tháng 9 âm lịch của năm 2025 thì sẽ thu hoạch xong. Trường hợp, Tòa án giải quyết đất tranh chấp thuộc về ông D thì bà P và ông N1 sẽ tự di dời cây trồng đang có trên đất và không yêu cầu bồi thường bất kỳ chi phí gì liên quan đến phần đất tranh chấp. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn D, bà P không có yêu cầu nguyên đơn bồi hoàn công cải tạo đất trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị P2 ủy quyền cho ông Phan Văn D trình bày:*

Bà Tống Thị P2 là vợ của ông. Bà P2 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn N1 ủy quyền cho bà Lê Thị Thanh N trình bày:*

Ông N1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông N1 thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị Kim P. Ông N1 không có yêu cầu gì khác. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận thì ông N1 không có yêu cầu phía nguyên đơn bồi hoàn chi phí cải tạo đất, không có yêu cầu gì khác.

** Luật sư Trần Nhật Long H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Phan Văn D trình bày:*

Nguồn gốc đất của nguyên đơn được cha mẹ cho từ năm 1989 và canh tác đến nay, đất của bị đơn được cha mẹ cho từ năm 1993 và canh tác đến nay.

Về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: ngày 05/9/1996 cấp quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhiều thửa, thời điểm này bị đơn cũng được cấp nhiều thửa. Ngày 18/7/2011, nguyên đơn được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhập thành thửa 257 với diện tích 8203,4m². Ngày 11/6/2013, bị đơn được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhập từ thửa 239 diện tích 10567m² thành thửa 23. Tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận ngày 04/6/2013, bà P đã được cấp đổi thửa 239 thành thửa 23 và cấp đổi do 02 lần đo chênh lệch nên từ diện tích 10567m² thành diện tích 12952,7m². Bà P đồng ý với việc thay đổi diện tích này, mặt khác việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P là được cấp sau ông D. Bà P không khiếu nại đổi diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà P.

Về quá trình tách thửa: thửa đất số 257 của ông D được cơ quan có thẩm quyền tách thành 03 thửa gồm: thửa 257 diện tích 3735,5m², thửa 290 diện tích 3036,9m² và thửa 405 diện tích 1430,9m², tổng diện tích 03 thửa này là 8203,4m². Thửa đất số 23 của bà P cũng tách thành 03 thửa gồm: thửa 23 diện tích 8404,8m², thửa 222 diện tích 2572,5m² và thửa 154 diện tích 1974,1m², tổng diện tích 03 thửa là 12952,7m². Bà P cũng đồng ý và không khiếu nại.

Bà P cung cấp một số người làm chứng, cũng như Tòa án đã lấy lời khai của những người làm chứng theo yêu cầu của bà P cho thấy, những người này không chứng kiến việc cha mẹ bà P cho đất và chỉ ranh, không biết cụ thể diện tích và vị trí ranh giữa hai bên. Họ chỉ làm chứng và thấy bà P sử dụng đất, nhưng họ không thể biết chính xác bà P sử dụng thời gian nào, vị trí nào và những người làm chứng cũng chỉ mới xác nhận khi đã có tranh chấp.

Căn cứ diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và bà P thì bà P cùng chồng là ông Dương Văn N1 đang sử dụng phần đất của ông D. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D. Do ông D tự nguyện đồng ý cho bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 được sử dụng đất đến khi thu hoạch xong vụ củ sắn hiện tại đang có trên phần đất tranh chấp nên đề nghị ghi nhận. Do bà Nguyễn Thị Kim P không yêu cầu xem xét công cải tạo đất trên phần đất tranh chấp nên đề nghị không xem xét giải quyết trong vụ án này.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Vĩnh Long đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Vĩnh Long đã tuyên:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; các Điều 35; 39, 147, 157, 165, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án (Luật số 85/2025/QH15 ngày 26/6/2025).

Áp dụng các Điều 158, khoản 2 Điều 165 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 26, 31 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024.

Áp dụng Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn D đối với bị

đơn bà Nguyễn Thị Kim P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn N1.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 có nghĩa vụ di dời cây trồng có trên đất và giao trả cho ông Phan Văn D phần đất có diện tích 787,9m², qua đo đạc thực tế gồm các phần đất cụ thể như sau: diện tích 67,4m² thuộc một phần của thửa đất số 290 (ký hiệu 290a), diện tích 182,8m² thuộc một phần của thửa đất số 405 (ký hiệu 405a) và diện tích 537,7 m² thuộc một phần của thửa số 257 (ký hiệu 257a) cùng tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn D về việc ông D đồng ý cho bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 được sử dụng đất đến khi thu hoạch xong cây củ sắn hiện tại đang có trên phần đất tranh chấp.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 về việc bà P và ông N1 sẽ tự di dời cây trồng có trên phần đất tranh chấp.

Có họa đồ thửa đất số 257, 290, 405, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) ngày 20/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) kèm theo.

Do bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 không yêu cầu Tòa án giải quyết công cải tạo đất nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp đương sự được quyền khởi kiện trong vụ án khác.

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

Ngày 03/9/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn D.

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên 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 các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Xét thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim P là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Vĩnh Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim P; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Kim P kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim P, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 787,9m², bao gồm: diện tích 67,4m² thuộc phần của thửa 290 (ký hiệu 290a), diện tích 182,8m² thuộc phần của thửa 405 (ký hiệu 405a) và diện tích 537,7 m² thuộc phần của thửa 257 (ký hiệu 257a) cùng tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). Phần đất này hiện tại được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/7/2011 (số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BĐ 786370, sổ vào sổ cấp GCN: CH00258) cho ông Phan Văn D thuộc một phần của thửa đất số 257, tờ bản đồ số 33, nằm trong tổng diện tích được cấp 8203,4m².

Nguyên đơn ông Phan Văn D khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 có nghĩa vụ di dời cây trồng có trên đất và giao trả cho ông D phần đất có tổng diện tích 787,9m², qua đo đạc thực tế gồm các phần đất cụ thể như sau: diện tích 67,4m² thuộc phần của thửa 290 (ký hiệu 290a), diện tích 182,8m² thuộc phần của thửa 405 (ký hiệu 405a) và diện tích 537,7 m² thuộc phần của thửa 257 (ký hiệu 257a) cùng tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). Ông D đồng ý cho bà

Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 được sử dụng đất đến khi thu hoạch xong vụ củ sắn hiện tại đang có trên phần đất tranh chấp.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn D mà cho rằng đất này là của bị đơn sử dụng ổn định, lâu dài. Trường hợp, Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D thì bà P và ông N1 sẽ tự nguyện do dời cây trồng có trên phần đất tranh chấp, không yêu cầu giải quyết công cải tạo đất trong vụ án này.

Xét về nguồn gốc và quá trình biến động của phần đất tranh chấp: theo trình bày của các đương sự và kết quả thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan quản lý đất đai xác định:

Đối với phần đất của ông Phan Văn D: Ngày 05/9/1996, ông Phan Văn D được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc 299 các thửa đất như sau: thửa 224 diện tích 7463m², thửa 236 diện tích 487m², thửa 237 diện tích 7087m², thửa 242 diện tích 1370m², thửa 253 diện tích 300m² và thửa 254 diện tích 935m², cùng tờ bản đồ số 6 với tổng diện tích là 18785m². Thực hiện chủ trương đo đạc bản đồ địa chính chính quy, năm 2010 ông D có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 18/7/2011, ông D được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre cấp đổi thửa đất số 236, 237 cùng tờ bản đồ số 6 với tổng diện tích 7574m² thành thửa 257 tờ bản đồ số 33 diện tích 8203,4m². Qua số liệu đo đạc hiện nay thì thửa 257, tờ bản đồ số 33 được tách thành các thửa gồm: thửa 257 diện tích 3735,5m², thửa 290 diện tích 3037m² và thửa 405 diện tích 1430,9m² với tổng diện tích 8203,4m². Đối với hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất số 236, 237 và 242 (cấp cho ông D vào năm 1996) đã bị thất lạc nhưng theo danh sách đăng ký xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cung cấp cho Tòa án thì ông Phan Văn D đăng ký và được cấp 18785m² đất. Xét thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D đã thực hiện đúng quy định và việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D không có ai khiếu nại hay tranh chấp gì.

Đối với phần đất của bà Nguyễn Thị Kim P: Ngày 05/9/1996, bà Nguyễn Thị Kim P cũng được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc 299 gồm các thửa đất như sau: thửa 308 diện tích 219m², thửa 324 diện tích 1250m², thửa 239 diện tích 10567m² và thửa 259 diện tích 670m² cùng tờ bản đồ 6 với tổng diện tích 12697m². Năm 2013, bà Nguyễn Thị Kim P đề nghị cấp đổi thửa đất 239, tờ bản đồ số 6, diện tích

10567m² thành thửa đất số 23, tờ bản đồ số 32, diện tích 12952,7m², trong đó có tăng diện tích 2.385,7m² là do chênh lệch giữa 02 lần đo đạc. Qua số liệu đo đạc hiện nay thì thửa đất số 23, tờ bản đồ số 32 được tách thành các thửa đất gồm: thửa 23 diện tích 8406m², thửa 154 diện tích 1974,1m² và thửa 222 diện tích 2572,5m² cùng tờ bản đồ số 32. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P thực hiện đúng quy định. Phần đất bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua các lần tăng lên.

Bị đơn cho rằng, phần đất tranh chấp mà nguyên đơn tranh chấp là của bị đơn được bị đơn sử dụng ổn định, lâu dài, không có ai tranh chấp và cho rằng phần đất tranh chấp đã được các bên thống nhất cấm trụ ranh nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh và tại phiên tòa phía bị đơn thừa nhận khi hiệp thương ranh đất giữa hai bên cũng không có lập thành văn bản. Đối với bản tự khai ngày 10/6/2024 của ông Phan Văn D do bị đơn yêu cầu Tòa án thu thập trong vụ án do bà P khởi kiện ông D trước đây, theo đó ông D chỉ thừa nhận “phần đất tranh chấp bà P sử dụng, nhưng thời điểm trước đó ông không biết bà P lấn đất của ông, không biết phần đất tranh chấp nằm trong phần đất ông được cấp vào năm 1996. Sau khi nhờ địa chính đo lại ông mới biết phần đất bà P sử dụng được cấp cho ông, lý do ông không kiện là do ông nuôi tôm công nghiệp nên không muốn xảy ra tranh chấp. Ông xác định phần đất tranh chấp là của ông, nếu có khởi kiện ông sẽ khởi kiện sau”. Đồng thời, cũng không có chứng cứ nào thể hiện ông D đồng ý cấm trụ ranh số 5 như phía bị đơn trình bày. Ngày 27/3/2025, Tòa án tiến hành xác minh ông Mai Văn C là chủ sử dụng đất với phần đất giáp ranh với đất của ông D và bà P, ông C trình bày “giữa ông C, ông D và bà P có cấm trụ ranh và trụ ranh vẫn còn. Tuy nhiên, sau đó ông C thấy có thêm 01 trụ ranh nữa cách trụ ranh của 03 người khoảng 03 mét theo hướng trụ ranh mới nằm trên phần đất của ông D, sau khi có trụ ranh mới thì bà P cho rằng trụ ranh mới là ranh đất giữa bà P và ông D, ông D không đồng ý nên phát sinh tranh chấp kéo dài cho đến nay” (bút lục số 280).

Theo hoá đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 20/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) thì phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông D.

Việc bị đơn bà P cho rằng phần đất tranh chấp có diện tích 787,9m² là của bị đơn nhưng bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh theo Thông báo giao nộp tài liệu, chứng cứ của Tòa án (bút lục số 240). Mặc

khác, qua các lần đo đạc phần đất tranh chấp trong vụ án trước đây bà P khởi kiện ông D và trong vụ án hiện nay, bà P xác định phần đất tranh chấp với ông D không thống nhất với nhau. Điều đó, cho thấy bà P cũng không xác định được diện tích đất của mình trên thực tế.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P có đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc lại nhưng bà P không có chứng cứ chứng minh cho việc đo đạc của cấp sơ thẩm là không đúng quy định do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của bà P.

Việc bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 sử dụng phần đất tranh chấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn D đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông D nên yêu cầu khởi kiện của ông D là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 di dời cây trồng có trên đất để giao trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn D. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn D về việc ông D đồng ý cho bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 được sử dụng đất đến khi thu hoạch xong cây củ sắn hiện tại đang có trên phần đất tranh chấp. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 về việc bà P và ông N1 sẽ tự di dời cây trồng có trên phần đất tranh chấp.

Do bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 không yêu cầu Tòa án giải quyết công cải tạo đất nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp đương sự được quyền khởi kiện trong vụ án khác.

Về chi phí tố tụng: tổng cộng là 26.043.500 đồng, nguyên đơn ông Phan Văn D đã nộp toàn bộ, do yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn D được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 phải liên đới nộp toàn bộ chi phí tố tụng. Buộc bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Phan Văn D số tiền 26.043.500 đồng.

[3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bà P cũng như những lời trình bày, tranh luận tại phiên tòa xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà P là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Vì vậy, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 bà Nguyễn Thị Kim P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Vĩnh Long.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; các Điều 35; 39, 147, 157, 165, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án (Luật số 85/2025/QH15 ngày 26/6/2025).

Áp dụng các Điều 158, khoản 2 Điều 165 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 26, 31 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024.

Áp dụng Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn D đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn N1.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 có nghĩa vụ di dời cây trồng có trên đất và giao trả cho ông Phan Văn D phần đất có diện tích 787,9m², qua đo đạc thực tế gồm các phần đất cụ thể như sau: diện tích 67,4m² thuộc một phần của thửa đất số 290 (ký hiệu 290a), diện tích 182,8m² thuộc một phần của thửa đất số 405 (ký hiệu 405a) và diện tích 537,7 m² thuộc một phần của thửa số 257 (ký hiệu 257a) cùng tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn D về việc ông D đồng ý cho bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 được sử dụng đất đến khi thu hoạch xong cây củ sắn hiện tại đang có trên phần đất tranh chấp.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 về việc bà P và ông N1 sẽ tự di dời cây trồng có trên phần đất tranh chấp.

Có họa đồ thửa đất số 257, 290, 405, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) ngày 20/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) kèm theo.

Do bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 không yêu cầu Tòa án giải quyết công cải tạo đất nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp đương sự được quyền khởi kiện trong vụ án khác.

2. Về chi phí tố tụng: buộc bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Phan Văn D số tiền 26.043.500 đồng (Hai mươi sáu triệu không trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm đồng).

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: buộc bà Nguyễn Thị Kim P và ông Dương Văn N1 có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim P phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002490 ngày 04/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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, người phải thi hành án 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo 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 Khu vực 9 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 9 - Vĩnh Long;
- Phòng GD,KT,TT&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Đạt