

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 312/2026/DS-PT
Ngày 30 - 3 - 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 LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Kim Châu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũng

Bà Phạm Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Chí Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Trần Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 3 năm 2026, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2025/DS-ST, ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 280/2026/QĐ-PT, ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1961; cư trú tại Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (Nay là ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Anh Huỳnh Chí C1, sinh năm 1983, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (Nay là ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Võ Văn Q, sinh năm 1957, cư trú tại: Khu phố A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (Nay là ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long) có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đặng Thị B, sinh năm 1958, cư trú tại: Khu phố A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (Nay là ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long) có mặt.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị C là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/02/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và người đại diện trình bày và có yêu cầu như sau:

Bà C có đứng tên chủ quyền và quản lý, sử dụng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 19, diện tích 3.744,2m²; Loại đất: ODT + CLN; tọa lạc tại: thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long); Nguồn gốc do bà C nhận chuyển nhượng từ trước năm 1990 và quản lý sử dụng ổn định đến nay. Thửa đất nêu trên có giáp ranh với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 18, do ông Võ Văn Q và bà Đặng Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất của bà C, trước kia bà C có xây cất nhà (nhà cấp 4) cho thuê, do nhà không được kiên cố, nhiều lần tole bị dột, nên vào ngày 21/02/2019 bà C có tháo dỡ để xây cất lại. Đến ngày 25/02/2019 ông Q tự ý mời nhiều người ở khu vực lại dùng thước dây kéo đo lấn sang phần đất của bà C khoảng 30m² và nói là bà C đã lấn đất của ông. Khi đó, bà C không đồng ý. Ông Q liền nói “nếu không chịu thì có quyền yêu cầu nhà nước đo đạc theo diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ai lấn đất thì người đó sẽ trả lại”, bà C cũng thống nhất đồng ý theo ý kiến ông Q. Đến ngày 16/4/2024 bà C có liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cũ để yêu cầu đo đạc xác định ranh giới đất đang tranh chấp. Khi đó, ông Q ngăn cản không cho tổ đo đạc tiến hành đo đạc để phục hồi ranh đất.

Trong quá trình sử dụng đất giáp ranh giữa hai bên thì phía bị đơn từ lúc mua của chủ cũ, thì có coi nói 03 lần, mỗi lần xây lấn thêm chiều ngang và mặt hậu, 02 lần đầu bà C cũng có ý kiến nhưng ông Q nói là đất ông Q thì ông xây, gia đình gây áp lực, bà C thì chỉ có một mình nên tạm để vậy, cũng không báo chính quyền địa phương, khi xây thêm lần thứ 3 cách nay khoảng một năm thì do đất cho thuê nên bà C không có ở đó, khi ra đến nơi thì thấy lợp gần xong rồi, nên bà C có trao đổi với bà B là vợ ông Q nhưng cũng không có kết quả nên bà C có nói với bà B là bà C sẽ khởi kiện, cho đến hôm nay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C từ lúc cấp lần đầu vào khoảng năm 2017 đến khi biến động đến hôm nay đều dựa vào bản đồ chính quy chứ không có thấy đoàn đo đạc đến đo trực tiếp lần nào, nên không có ký giáp ranh giữa hai bên.

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu khởi kiện không có thay đổi bổ sung về phần diện tích yêu cầu. Yêu cầu buộc ông Võ Văn Q và bà Đặng Thị B có nghĩa vụ trả lại cho bà C phần đất có diện tích khoảng 30m² đất (Trong đó: Chiều ngang: cặp quốc lộ E khoảng 0,2m, phía trong khoảng 2m, chiều dài khoảng 22m) thuộc một phần thửa đất số 50, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại: xã B, tỉnh Vĩnh Long. Bà C không có tăng thêm hay giảm đi diện tích yêu cầu. Yêu cầu Tòa án căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C làm chứng cứ giải quyết vụ án. Bà C yêu cầu bị đơn trả bằng hiện vật, nhà ông Q bà B lấn vào

diện tích đất của bà C tới đâu thì phải tháo dỡ nhà tới đó để trả lại đất cho bà C.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà C thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, theo bản vẽ đo đạc bà chỉ yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm $6,5\text{m}^2$ thuộc thửa 50-1, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long).

Về yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu bà trả lại phần đất có diện tích $0,1\text{m}^2$ thì bà thống nhất, ai lấn của ai thì trả lại người đó.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 31/3/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Võ Văn Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị B cùng trình bày và có yêu cầu như sau:

Năm 2009, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 35, tờ bản đồ số 18, tọa lạc thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) từ ông Nguyễn Văn L, lúc này ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $119,3\text{m}^2$, khi chuyển nhượng không đo đạc lại mà chuyển sổ luôn (ông Q, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 9 năm 2009), ông L chỉ ranh phần đất cho ông bà là trọn chu vi ngôi nhà, sau đó ông bà vào sinh sống trên ngôi nhà này thì không có ai tranh chấp. Đồng thời từ lúc mua của chủ cũ đến nay là nhà đất giáp ranh mặt đường nên có nâng lộ, buộc ông bà phải nâng nền theo để khỏi bị ngập nên ông bà chỉ có sửa chữa nhà 02 lần vào năm 2010 nâng nền và năm 2024 nâng nền và nâng khoảng không gian phía trên (có xin chính quyền địa phương), chứ ông bà không có xây thêm hay coi nói thêm diện tích gì hết, những lần sửa chữa nhà này các chủ đất giáp ranh biết nhưng không ai có ý kiến gì.

Nay qua đo đạc thực tế phần đất của các bên thì ông bà có ý kiến như sau: Theo sổ đỏ thì ông Q, bà B thống nhất phần diện tích đang sử dụng là có lấn qua bên phía nguyên đơn phần diện tích là $6,5\text{m}^2$ thuộc thửa 50-1 tờ bản đồ số 19 xã B, tuy nhiên ông bà có ý kiến là hai bên thương lượng lại vì đập bức tường thì sẽ ảnh hưởng đến kết cấu chính của ngôi nhà nên nếu được ông bà sẽ hoàn tiền lại giá trị theo giá Hội đồng định giá đã định. Bởi vì, việc có lấn theo bản đồ địa chính thì do chủ cũ chứ ông bà cũng là người ngay tình khi mua thì nhà tới đâu thì ông bà sử dụng tới đó.

Ngoài ra tại đơn phản tố ngày 09/5/2025, ông Q yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất có diện tích $0,1\text{m}^2$ thuộc thửa 35-4 xã B, yêu cầu được khấu trừ vào diện tích ông bà đã lấn nêu trên. Ông Q, bà B thống nhất theo kết quả đo đạc định giá tòa án đã thực hiện, không yêu cầu đo đạc định giá lại.

Tầm tường xi măng và lam cửa theo như họa đồ ông Q, bà B tự tháo dỡ, di dời, không yêu cầu bồi thường; Ông bà không có tranh chấp ranh đất với các chủ ranh liền kề khác của 35 là thửa 34 và thửa 41.

Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nên vụ án được đưa ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2025/DS-ST, ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long, đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 220 của 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. *Tuyên xử:*

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

Buộc ông Võ Văn Q và bà Đặng Thị B có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị C giá trị quyền sử dụng đất diện tích 6,5m² thuộc thửa 50-1, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) với số tiền là 39.715.000 (Ba mươi chín triệu bảy trăm mười lăm nghìn) đồng.

Ông Võ Văn Q, bà Đặng Thị B được quyền sử dụng phần đất diện tích 6,5m² thuộc thửa 50-1, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Võ Văn Q, bà Đặng Thị B.

Buộc bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn Q, bà Đặng Thị B giá trị quyền sử dụng đất diện tích 0,1m² thuộc thửa 35-4, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) với số tiền là 611.000 đồng (Sáu trăm mười một nghìn).

Bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng phần đất diện tích 0,1m² thuộc thửa 35-4, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long).

3. Sau khi khấu trừ phần giá trị bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn và phần giá trị nguyên đơn trả cho bị đơn như trên thì ông Võ Văn Q và bà Đặng Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền: 39.104.000 (ba mươi chín triệu, một trăm lẻ bốn nghìn) đồng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự theo quy định hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự, hợp thửa đất phần đất các bên được quyền sử dụng như trên theo quy định khi đủ điều kiện.

4. Buộc ông Võ Văn Q, bà Đặng Thị B có nghĩa vụ tự tháo dỡ, di dời 01 lam cửa, 01 tấm tường xi măng nằm trên thửa 50-2, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại thị trấn B, huyện B tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền yêu cầu thi hành án, án phí, và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 49/2025/QĐ- SCBSBA ngày 10/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long, xác định lại như sau: Bà Đặng Thị B (Đặng Kim B1) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, không phải là bị đơn như án sơ thẩm ghi và phần Quyết định thì Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Văn Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Đặng Thị B.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 07 tháng 10 năm 2025, bà Nguyễn Thị C kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng cho bà nhận lại đất diện tích 6.5m² thuộc thửa 50-1 mà vợ chồng ông Võ Văn Q đã lấn chiếm đất của bà. Bà C không đồng ý nhận giá trị như án sơ thẩm tuyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới; ông Q và bà B đồng ý chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, đồng ý di dời toàn bộ tài sản đang có trên diện tích đất tranh chấp 6,5m² thuộc ký hiệu 50-1, thuộc thửa đất 50 trả đất lại cho bà C.

Trình bày của đại diện nguyên đơn có kháng cáo: Bên bị đơn đã nhiều lần sửa chữa nhà và mỗi lần sửa chữa đều có sự coi nói ra; bức tường hiện hữu mà bị đơn cho rằng của chủ đất cũ (ông L) đã xây dựng từ năm 2009 là không đúng, mà trong quá trình sửa chữa nhà vợ chồng bị đơn đã xây thêm bức tường bên ngoài sát với bức tường cũ nhằm lấn đất. Trong quá trình giải quyết tranh chấp từ UBND xã cho đến Tòa án, phía bị đơn đều cho rằng không có lấn đất của nguyên đơn, thậm chí còn ngăn cản không cho đoàn đo đạc xác định ranh đất cho chính xác của 2 bên. Việc tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía bị đơn đồng ý di dời trả lại diện tích 6,5m² đất tranh chấp cho nguyên đơn là có lý do, vì khu đất này hiện nay Nhà nước đã quy hoạch, đã có đo đạc và đã có bảng chi tiết bồi thường tài sản của những người có đất bị thu hồi và tài sản bị ảnh hưởng, nếu đồng ý thì trong vòng 06 tháng tới Nhà nước sẽ giải phóng mặt bằng trong đó có toàn bộ nhà - đất của bị đơn.

Trình bày của người không có kháng cáo: Ông Q và bà B chấp nhận kháng cáo của bà C, đồng ý di dời toàn bộ tài sản đang có trên diện tích đất tranh chấp 6,5m² thuộc ký hiệu 50-1, thuộc thửa đất 50 trả đất lại cho bà C theo yêu cầu khởi kiện, không hoàn trả giá trị như án sơ thẩm tuyên; đối với yêu cầu phản tố của bị đơn (ông Q) và yêu cầu độc lập của bà B không có kháng cáo nên đồng ý thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm. Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ thì đề nghị phía bà C chịu số tiền bằng 5.123.880 đồng, ông bà sẽ chịu bằng 10.000.000 đồng (do 02 bên đều có lỗi, bà C cũng có lấn đất của ông là 0,1m²).

Bà Nguyễn Thị C và đại diện theo ủy quyền là anh Huỳnh Chí C1 thống nhất

theo yêu cầu của ông Q và bà B đưa ra.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự, người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bên nguyên đơn, bên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Theo đó, ông Võ Văn Q và bà Đặng Thị B đồng ý di dời toàn bộ tài sản có trên diện tích 6,5m² (ký hiệu 50-1) đất tranh chấp, trả lại cho nguyên đơn. Đồng thời cũng thỏa thuận được việc phân chia nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng (Bên bà C chịu số tiền 5.123.880 đồng; bên ông Q và bà B chịu 10.000.000 đồng). Mặc dù Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng có giải thích việc thỏa thuận trả lại hiện vật (diện tích 6,5m²) và việc ông Q và bà B thống nhất di dời tài sản có trên diện tích đất tranh chấp thì các bên sẽ gặp khó khăn trong Thi hành án nếu trường hợp Nhà nước thay đổi quy hoạch (bỏ dự án quy hoạch) vì trên diện tích đất tranh chấp 6,5m² có nhà của ông Q và bà B là 01 khối liền, không thể tách rời nhưng các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến thỏa thuận, không thay đổi.

Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025 sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên tại phiên tòa phúc thẩm theo nội dung thỏa thuận nêu trên; Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà Nguyễn Thị C là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị C làm trong hạn luật định và hợp lệ nên chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng trong vụ án: Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung số: 49/2025/QĐ- SCBSBA ngày 10/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long (BL 271), xác định lại tư cách tham gia tố tụng trong vụ án như sau: Bà Đặng Thị B (Đặng Kim B1) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, không phải là bị đơn như án sơ thẩm ghi và phần Quyết định thì Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Văn Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Đặng Thị B. Từ đó, xác định tư cách tham gia tố tụng trong vụ án như sau: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, bị đơn có yêu cầu phản tố ông Võ Văn Q, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Đặng Thị B.

[3] Xét nội dung vụ án và đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo kết quả đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ thì phần ranh đất hai bên tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là diện tích 6,5m² thuộc ký hiệu 50 -1 (nằm trong tổng diện tích 3.744,3m² thuộc thửa 50) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C và diện tích 0,1m² ký hiệu 35-1 (nằm trong tổng diện tích 119,4m² thuộc thửa 35) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn Q, bà Đặng Thị B.

Toàn bộ phần đất tranh chấp (6,5m²) có phần nhà chính của ông Q và bà B đang ở có kết cấu nhà một tầng, móng cột dầm, bê tông cốt thép tường bao che ngăn phòng xây gạch dày 10cm, hoàn thiện sơn nước, trần nhựa, nền lát gạch ceramic, mái tole tráng kẽm được xây dựng vào năm 1991, sửa chữa vào năm 2024.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bên nguyên đơn (bà Nguyễn Thị C cùng con là anh Huỳnh Chí C1 - là người đại diện cho bà C) và bên ông Võ Văn Q và bà Đặng Thị B đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Theo đó, ông Võ Văn Q và bà Đặng Thị B đồng ý di dời toàn bộ tài sản có trên diện tích 6,5m² đất tranh chấp, trả lại đất cho nguyên đơn. Đồng thời cũng thỏa thuận được việc phân chia nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng (Bên bà C chịu số tiền 5.123.880 đồng; bên ông Q và bà B chịu số tiền 10.000.000 đồng). Mặc dù Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm, vị đại diện Viện kiểm sát cũng có giải thích việc thỏa thuận trả lại đất (diện tích 6,5m²) các bên sẽ gặp khó khăn trong Thi hành án (Vì toàn bộ phần đất tranh chấp (6,5m²) có phần nhà chính của ông Q và bà B đang ở có kết cấu nhà một tầng, móng cột dầm, bê tông cốt thép tường bao che ngăn phòng xây gạch dày 10cm, hoàn thiện sơn nước, trần nhựa, nền lát gạch ceramic, mái tole tráng kẽm được xây dựng vào năm 1991, sửa chữa vào năm 2024, không thể tách rời) nếu trường hợp Nhà nước thay đổi quy hoạch (bỏ dự án quy hoạch) thì việc tháo dỡ di dời trả đất gặp khó khăn, nhưng các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến thỏa thuận, không thay đổi.

Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không bị ép buộc, phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Từ đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên tại phiên tòa phúc thẩm theo nội dung thỏa thuận nêu trên.

Các phần khác của bản án sơ thẩm, không bị sửa đổi, bổ sung thực hiện như quyết định của án sơ thẩm.

[3] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025 và điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì trường hợp thỏa thuận tại phiên tòa phúc thẩm thì người kháng cáo phải chịu toàn bộ án phí phúc thẩm, nhưng xét bà Nguyễn Thị C thuộc trường hợp

được miễn án phí và có đơn xin miễn án phí hợp lệ nên Hội đồng xét xử xét miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị C.

[4] Xét ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận thỏa thuận của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5] Các quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, không bị sửa đổi bổ sung, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; áp dụng điểm d khoản 1 Điều 12 của 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.

Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C (đại diện là anh Huỳnh Chí C1) với bị đơn ông Võ Văn Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị B.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2025/DS-ST, ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long.

1. Công nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị C (có đại diện là anh Huỳnh Chí C1) với ông Võ Văn Q và bà Đặng Thị B.

Buộc ông Võ Văn Q và bà Đặng Thị B di dời toàn bộ tài sản có trên diện tích 6,5m² (ký hiệu 50 -1 theo sơ đồ vẽ) nằm trong tổng diện tích 3.744,3m² thuộc thửa 50, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long), trả lại đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị C (*Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo*).

2. Buộc bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn Q, bà Đặng Thị B giá trị quyền sử dụng đất diện tích 0,1m² thuộc thửa 35-4, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) với số tiền là 611.000 đồng (Sáu trăm mười một nghìn đồng);

Bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng phần đất diện tích 0,1m² thuộc thửa 35-4, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự theo quy định hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự, hợp thửa đất phần đất các bên được quyền sử dụng như trên theo quy định khi đủ điều kiện.

4. Buộc ông Võ Văn Q, bà Đặng Thị B có nghĩa vụ tự tháo dỡ, di dời 01 lam cửa, 01 tấm tường xi măng nằm trên thửa 50-2, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại thị trấn B, huyện B tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long).

5. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị C chịu số tiền 5.123.880 đồng (Năm triệu một trăm hai mươi ba nghìn tám trăm tám mươi đồng); ông Võ Văn Q và bà Đặng Thị B chịu số tiền bằng 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), nộp trả cho bà Nguyễn Thị C.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị C, ông Võ Văn Q và bà Đặng Thị B.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị C. Do bà Nguyễn Thị C được cấp sơ thẩm xét cho miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử không xem xét hoàn trả.

8. Các quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, không bị sửa đổi bổ sung, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 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:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 8 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 8 – Vĩnh Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Ngô Thị Kim Châu