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

Bản án số: 469/2025/DS-PT
Ngày: 25-9-2025
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 Rẻn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Bà Phạm Thị Hồng Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - 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 Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 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: 193/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 328/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn M (Mãng), sinh năm 1955

Địa chỉ: ấp T, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: ấp T, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Duy T, sinh năm 1985

Địa chỉ: ấp T, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: ấp T, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Lựu E, sinh năm 1975

2. Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: ấp T, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Cùng địa chỉ hiện nay: ấp T, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Lựu E: Bà Dương Thị Tuyết N, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số B, ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: Số B, ấp V, xã V, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1967

2. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: ấp T, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Cùng địa chỉ hiện nay: ấp T, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

3. Ông Nguyễn Minh N1, sinh năm 1977

4. Bà Nguyễn Thị Thu E1, sinh năm 1981

Địa chỉ: ấp T, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: ấp T, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Lựu E.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trên Giấy Chứng minh nhân dân và Căn cước công dân tên đúng của ông M là "Nguyễn Văn M", chỉ trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là "Nguyễn Văn M1" là do cấp nhầm, ông M chưa đổi lại. Cuối năm 1983, gia đình ông M được Ủy ban nhân dân (UBND) xã C tạm giao cho phần đất đối diện chợ C, ấp T, xã C để canh tác, giữ gìn, chăm sóc đất đồng thời đóng góp vào ngân sách địa phương. Khi về đây, đất gần như hoang hoá, ông M đã cải tạo và sử dụng ổn định, hợp pháp. Khi Nhà nước tổ chức đo đạc, ông M đăng ký và thực hiện các thủ tục theo quy định. Ngày 13/6/1992, UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất

1116, 1117 tờ bản đồ 3 tổng diện tích 4.6000m^2 tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre. Phần đất ông M được cấp giấy chứng nhận lấy mốc từ phía sau nhà Hợp tác xã trở về sau. Năm 1992, chợ C được thành lập, bà con các ấp (trong đó có vợ chồng bà T2, ông Đ) về phần đất của UBND xã C quản lý (nằm phía trước đất của ông M) thuê đất cất nhà cặp theo trục lộ 173 để buôn bán. Mỗi lô đất cho thuê có chiều ngang 04m, dài 08m. Sau một thời gian ổn định, bà con lấn chiếm bằng nhiều hình thức như: xây hồ chứa nước, xây dựng thêm nhà ở thêm. Ông M đã nhiều lần khiếu nại lên UBND xã C để được xem xét giải quyết nhưng vẫn chưa được giải quyết triệt để. Sau đo đạc VLAP, ông M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa mới số 419, tờ bản đồ 20 có diện tích 4.287,5m^2 vào ngày 28/4/2017. Lần đo đạc này có cắm trụ ranh cụ thể và các chủ giáp ranh phần đất ông M có ký hiệp thương ranh. Sau khi xem xét, kiểm tra ranh giới hiện trạng, ông M biết quá trình sử dụng đất, vợ chồng bà T2 đã lấn chiếm đất ông M và sau một thời gian bán nền nhà này lại cho vợ chồng bà Lựu E, ông T1. Nhiều lần ông M liên hệ yêu cầu vợ chồng bà T2, bà Lựu E di dời vật kiến trúc nhà cửa trả lại cho ông M phần đất lấn chiếm nhưng họ không trả. Gần đây, vợ chồng bà Lựu E cho em ruột bà Lựu E là bà Thu E1, ông N1 ở để buôn bán.

Ông M khởi kiện yêu cầu bà Lựu E, ông T1, bà Thu E1, ông N1 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 72.7m^2 thuộc một phần thửa 484 (ký hiệu 484b), tờ bản đồ 20 tại xã C để trả đất cho ông M.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Quốc T1, bà Nguyễn Thị Lựu E trình bày:

Năm 2009, vợ chồng bà Lê Thị T2 và ông Phạm Văn Đ (Phạm Hoàng Đ1) có thục cho ông bà căn nhà khu vực chợ C, ấp T. Kích thước nhà ngang 5m, dài nhà 19m, nền dài 22m với giá 50 chỉ vàng 24K, thời hạn thục là 06 năm. Hết hạn, ông bà giao trả nhà lại cho vợ chồng bà T2, vợ chồng bà T2 trả lại 50 chỉ vàng cho ông bà. Hai bên có lập và ký tên vào giấy tay tựa "Hợp đồng thuê thục" ngày 17/3/2009, hiện bản chính ông bà vẫn còn đang cất giữ. Ông bà đã giao đủ 50 chỉ vàng cho vợ chồng bà T2. Tuy nhiên, khi hết hạn thục nhà trên, vợ chồng bà T2 không có vàng trả và còn nợ ông bà số tiền 100.000.000 đồng nên vợ chồng bà T2 đã bán nhà này cho ông bà để trừ nợ. Lúc mua nhà, bà T2 có nói là đất này ông Đ1 được cấp do ông Đ1 là bộ đội phục viên, ông bà vẫn biết căn nhà này cất trên đất Nhà nước nên ông Đ1 chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà nghĩ vào ở thời gian sau nộp thuế, phí thì Nhà nước cũng sẽ cấp Giấy chứng nhận cho ông bà như các hộ lân cận nên ông bà mới mua. Từ lúc nhận nhà đến nay, ông bà dùng làm nơi buôn bán và ở, không hề xây cất, cơi nới lấn chiếm gì thêm về phía đất ông M mà chỉ cơi thêm về phía mặt tiền giáp lộ 173 cho rộng rãi trước nhà để buôn bán. Hiện tại căn nhà này ông bà cho em ruột bà Lựu E là bà Thu E1, ông N1 thuê dài hạn để buôn bán,

hai bên không có làm hợp đồng, chỉ thoả thuận miệng.

Ông bà không đồng ý trả lại đất cho ông M bởi vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M không đúng quy định, cụ thể là lấy phần đất do UBND xã C quản lý (có một phần căn nhà ông bà đã mua của ông Đ1) để cấp cho ông M.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Đ trình bày:

Ông và bà Lê Thị T2 là vợ chồng hợp pháp, vụ việc này ông là người nắm rõ nên ông thay mặt bà T2 đến Tòa án để trình bày và giải quyết vụ án. Năm 1990, ông có làm đơn xin UBND xã C phần đất để ở do ông là bộ đội phục viên về không có chỗ ở. Được sự chấp thuận của chính quyền địa phương, ông đã cất nhà trên phần đất do UBND xã C quản lý. Khoảng thời gian này, ông cũng có làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có căn nhà đang ở nhưng không được. Đến năm 2009, do không có nhu cầu về chỗ ở và buôn bán nên ông có thục cho vợ chồng ông T1, bà L Em căn nhà với giá 50 chỉ vàng 24K, bên ông đã nhận đủ vàng, thời hạn thục nhà là 06 năm, hết hạn thục nhà, do không có điều kiện chuộc lại nên vợ chồng ông bán căn nhà này cho vợ chồng ông T1 giá 50 chỉ vàng 24K và 100.000.000 đồng để trừ số tiền vợ chồng ông thiếu vợ chồng ông T1 trước đó. Như vậy, vợ chồng ông đã bán nhà và quyền ưu tiên mua nhà (nếu sau này Nhà nước hóa giá), không bán đất. Do đó, ông nghĩ ông bà không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án này, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu E1, ông Nguyễn Minh N1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu E1 là em ruột bà Nguyễn Thị Lựu E. Ông N1, bà Thu E1 là vợ chồng, ông bà có nhà đất trong vườn, ông bà có thuê dài hạn của bà L Em căn nhà ở chợ để bán vật tư nông nghiệp cách nay 4-5 năm. Do là chị em nên ông bà và bà Lựu E chỉ nói miệng chứ không làm hợp đồng thuê. Khi thuê, ông bà không biết phần nhà thuê có một phần bị tranh chấp vì bà Lựu E vẫn sinh sống trên đất bình thường. Việc tranh chấp giữa ông M và vợ chồng bà Lựu E thì ông bà không có ý kiến. Tuy nhiên, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông M thì ông bà xin thời gian cho ông bà để sắp xếp di dời, ổn định mua bán.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã thông báo và tổ chức các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đồng thời mở phiên tòa xét xử vụ án nhưng bà Lê Thị T2 đều vắng mặt không lý do, bà T2 cũng không có văn bản thể hiện ý kiến của mình.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của ông M yêu cầu bà Lựu E, ông T1, bà Thu E1, ông N1 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 72.7m^2 thuộc một phần thửa 484 (ký hiệu 484b), tờ bản

đồ 20 tại xã C để trả đất cho ông M. Ông M tự nguyện hỗ trợ bà Lựu E, ông T1 chi phí di dời số tiền là 5.000.000 đồng. Bà Lựu E, ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, từ chối nhận chi phí hỗ trợ di dời khi yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Vĩnh Long) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M.

Buộc ông Trần Quốc T1, bà Nguyễn Thị Lựu E, ông Nguyễn Minh N1, bà Nguyễn Thị Thu E1 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả cho ông Nguyễn Văn M phần đất có diện tích 72.7m^2 thuộc một phần thửa 484 (ký hiệu 484b), tờ bản đồ số 20 tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

(Phần đất nêu trên có hồ sơ đo đạc gửi kèm theo bản án).

Ông T1, bà Lựu E, ông N1, bà Thu E1 được lưu cư trên đất tranh chấp thời gian 06 (Sáu) tháng kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 29/5/2025, bà Nguyễn Thị Lựu E kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của bà Lựu E.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lựu E xác định bà Lựu E thay đổi yêu cầu kháng cáo theo hướng yêu cầu Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu đòi đất của ông Nguyễn Văn M, các đương sự không thỏa thuận được nội dung giải quyết vụ án. Đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lựu E trình bày một số căn cứ yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lựu E như: Phần đất tranh chấp bà Lựu E quản lý, sử dụng thực tế có diện tích 162m^2 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Đ vào năm 2009. Diện tích lúc mua khoảng 70m^2 (phần đất này ông Đ được Nhà nước cấp để ở từ năm 1990 nhưng ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận). Ông Đ đã bán và giao cho bà Lựu E nhà đất để quản lý, sử dụng từ năm 2009. Bà Lựu E không có được Nhà nước cấp đất hoặc chuyển nhượng thêm phần đất của ai khác nhập vào phần đất chuyển nhượng của ông Đ. Diện tích sử dụng tăng lên là do đo đạc thực tế. Trường hợp phần đất tranh chấp không phải là của ông Đ thì phần đất này là phần đất công của Nhà nước,

nguyên đơn tranh chấp với bà Lựu E là không đúng. Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp là của nguyên đơn, tại sao bà Lựu E vào ở xây sửa lại ngôi nhà trên đất nhiều lần nhưng đến năm 2021 nguyên đơn mới tranh chấp. Mặt khác, ngoài phần đất tranh chấp đang sử dụng, bà Lựu E không còn phần đất nào khác để di dời.

Đại diện 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 đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Lựu E, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Vĩnh Long).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lựu E; Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Ông M yêu cầu bà Lựu E, ông T1 trả lại cho ông phần đất thuộc một phần thửa 484, tờ bản đồ 20 tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre nên đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Ông T1, ông Đ, bà T2, bà Thu E1, ông N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng các đương sự này vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông T1, ông Đ, bà T2, bà Thu E1, ông N1.

[3] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lựu E xác định bà Lựu E thay đổi yêu cầu kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không ngoài phạm vi kháng cáo ban đầu, căn cứ khoản 3 Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

Nguyên đơn ông M cho rằng ông là chủ sử dụng hợp pháp thửa 484, tờ bản

đồ 20, tọa lạc tại xã C, huyện G (trên cơ sở giao đất của chính quyền địa phương, quản lý, sử dụng ổn định, công khai, liên tục, đăng ký kê khai đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định) nên tranh chấp yêu cầu bà Lựu E, ông T1, bà Thu E1, ông N1 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 72.7m^2 thuộc một phần thửa 484 (ký hiệu 484b), tờ bản đồ 20 tại xã C để trả đất cho ông M.

Bị đơn bà Lựu E cho rằng: Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 72.7m^2 thuộc một phần thửa 484 (ký hiệu 484b), tờ bản đồ 20 tại xã C là phần đất khu vực chợ C, ấp T có kích thước nhà ngang 5m, dài nhà 19m, nền dài 22m được vợ chồng bà Lựu E, ông T1 thục (nhà, đất) vàng còn của bà T2, ông Đ vào năm 2009 với giá 50 chỉ vàng 24K, thời hạn thục là 06 năm. Do không có vàng chuộc đất nên bà T2, ông Đ đã chuyển nhượng phần nhà, đất nói trên cho vợ chồng bà Lựu E, ông T1. Lúc chuyển nhượng ông Đ cho rằng ông là bộ đội phục viên nên được cấp đất, ông bà biết ông Đ chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà nghĩ nếu vào ở trên đất, có nộp thuế, phí thì Nhà nước sẽ cấp Giấy chứng nhận cho ông bà như các hộ lân cận nên ông bà mới mua. Sau khi vào ở, phía bà Lựu E có mở rộng thêm diện tích sử dụng về phía mặt tiền giáp lộ 173 để buôn bán, không có lấn chiếm phần đất nào của ông M.

Xét lời trình bày của đôi bên cũng như kháng cáo của bà Lựu E, thấy rằng:

[1] Về nguồn gốc đất: Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 72.7m^2 thuộc một phần thửa 484 (ký hiệu 484b), tờ bản đồ số 20 tại xã C (thuộc một phần thửa đất cũ là thửa 1116, 1117 tờ bản đồ 3 tổng diện tích 4.600m^2 của xã C) gia đình ông M được Ủy ban nhân dân (UBND) xã C giao quản lý, sử dụng vào năm 1983. Hiện trạng đất khi giao phần lớn còn hoang hoá, ông M đã cải tạo và sử dụng ổn định, liên tục, kê khai yêu cầu được cấp giấy chứng nhận. Ngày 13/6/1992, UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1116, 1117 tờ bản đồ 3 tổng diện tích 4.600m^2 tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre. Sau đo đạc VLAP, ông M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa mới số 419, tờ bản đồ 20 có diện tích 4.287,5m^2 vào ngày 28/4/2017. Bà Lựu E không được Nhà nước giao, cấp hoặc chuyển nhượng phần đất nào giáp ranh với đất ông M.

[2] Xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 13/6/1992, ông Nguyễn Văn M được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 4.600m^2 thửa 1116, 1117, tờ bản đồ số 3 tại xã C. Sau khi đo đạc theo tọa độ chính quy, ngày 28/4/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp lại cho ông Nguyễn Văn M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất trên

với thửa mới là 419, tờ bản đồ số 20, diện tích 4.287,5m^2. Khi tiến hành đo đạc, các chủ sử dụng liền kề (trong đó có UBND xã C) đã tham gia chứng kiến việc đo đạc và ký tên Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất (BL 152). Thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình ĐH.173 đoạn từ Nghĩa trang liệt sĩ huyện C đến Tượng đài Tiểu đoàn E, liên huyện C - G - B (cống C), Nhà nước đã thu hồi của ông M phần đất diện tích 1464.1m^2. Ngày 03/01/2020, ông M được cấp lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới: Thửa 484 diện tích 1485.6m^2 và thửa 485 diện tích 1337.9m^2 (có 300m^2 đất ở). Hiện tại, thửa đất 484 do ông M đứng tên và có tiếp giáp với thửa đất 399 thuộc quyền quản lý của UBND xã C. Theo văn bản 333/UBND-ĐC ngày 05/5/2025 của UBND xã C: Thửa đất 399, tờ bản đồ 20 vẫn là đất công thuộc quyền quản lý của UBND xã C, không có cho thuê, bà Lựu E không có liên hệ UBND xã để đăng ký kê khai. Năm 2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G đã tiến hành đo đạc lại thửa đất ông M, UBND xã C có cử đại diện Ủy ban tham gia chứng kiến, xác định ranh giới giữa hai thửa đất và ký tên vào Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất. Như vậy, việc ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nói trên là phù hợp với quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân xã C không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án. Do đó, ông T1, bà Lựu E cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M không đúng quy định là không có cơ sở.

[3] Quá trình quản lý, sử dụng đất:

Theo bản photo *"*Đơn xin chỗ ở" ngày 27/02/1990 và "Hợp đồng thuê thục" ngày 17/3/2009 mà bà Lựu E nộp cho Tòa án, ông Đ được UBND xã C xét cấp mặt bằng để cất nhà canh cửa hàng khu vực Hợp tác xã mua bán bề ngang khoảng 5m, dài 10m, tức diện tích 50m^2. Ông Đ cất nhà và sử dụng thời gian thì thục cho vợ chồng bà L Em căn nhà ngang 5m, dài 19m, nền dài 22m, tức nền đất diện tích 110m^2. Theo kết quả đo đạc, thẩm định của Tòa án thể hiện: Phần đất bà Lựu E đang sử dụng có tổng diện tích 162m^2 thuộc 02 thửa đất: thửa 399 diện tích 89.3m^2 của UBND xã C và thửa 484 diện tích 72.7m^2 của ông M, trong đó diện tích căn nhà là 107.9m^2 (thửa 399 diện tích 61.2m^2 và thửa 484 diện tích 46.7m^2). Điều đó cho thấy: Diện tích phần đất bà Lựu E đang sử dụng (162m^2) nhiều hơn diện tích phần đất bà Lựu E cho rằng đã mua của ông Đ, bà T2 (110m^2); diện tích căn nhà mà bà Lựu E đang sử dụng (107.9m^2) nhiều hơn diện tích phần đất ông Đ được Nhà nước cấp để cất nhà (50m^2) là 57.9m^2. Như vậy, có việc ông Đ xây cất, lấn chiếm phần đất ông M và sau này bán lại cho vợ chồng bà Lựu E nên việc ông M khởi kiện yêu cầu ông T1, bà Lựu E, ông N1, bà Thu E1 di dời tài sản trên đất gồm: một phần căn nhà nền lát gạch ceramic, cột gỗ tạp, vách tol, mái tol tráng kẽm không trần diện tích 11,875m^2; nhà phía sau nền xi măng, cột gỗ tạp, vách tol, mái tol tráng kẽm, không trần diện tích 37,525m^2, 02 hồ tròn chứa nước để trả cho ông M phần đất tranh chấp

nêu trên là có cơ sở, phù hợp với quy định tại các Điều 166, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, để tạo điều kiện cho ông N1, bà Thu E1 có thời gian di dời tài sản trên đất, ổn định việc mua bán khi trả đất, Hội đồng xét xử sơ thẩm quyết định cho ông T1, bà Lựu E, ông N1, bà Thu E1 lưu cư trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật là phù hợp.

[4] Về các giao dịch do các đương sự khác xác lập với bà Lựu E, ông T1:

Ông Đ, bà T2 chưa được cơ quan Nhà nước công nhận hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng đất cho ông T1, bà Lựu E. Ông T1, bà Lựu E không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp nên không có quyền cho ông N1, bà Thu E1 thuê đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã làm việc, giải thích và ấn định thời gian để ông T1, bà Lựu E thực hiện thủ tục tranh chấp đối với các hợp đồng liên quan đất tranh chấp trong vụ án này nhưng ông T1, bà Lựu E không thực hiện. Do đó, nếu ông T1, bà Lựu E, ông Đ, bà T2, ông N1, bà Thu E1 có tranh chấp các hợp đồng liên quan đến phần đất tranh chấp thì có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án khác.

[5] Kết quả đo đạc thể hiện ông T1, bà Lựu E đang sử dụng đất thửa 399, diện tích 89.3m^2 (diện tích nhà là 61.2m^2) do Ủy ban nhân dân xã C quản lý, Ủy ban nhân dân xã C không tranh chấp trong vụ án nên không xem xét.

[6] Về chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng là 3.994.000 đồng. Cấp sơ thẩm buộc ông T1, bà Lựu E có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông M số tiền 3.994.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông M được chấp nhận nên bà Lựu E, ông T1 phải chịu án phí là 300.000 đồng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lựu E cũng như ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà Lựu E là không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Vĩnh Long).

[8] 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.

[9] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lựu E phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản

1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Lựu E.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Vĩnh Long).

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 148, 157, 165, 296, 298 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 166, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 29 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 Nguyễn Văn M.

Buộc ông Trần Quốc T1, bà Nguyễn Thị Lựu E, ông Nguyễn Minh N1, bà Nguyễn Thị Thu E1 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả cho ông Nguyễn Văn M phần đất có diện tích 72.7m^2 thuộc một phần thửa 484 (ký hiệu 484b), tờ bản đồ số 20 tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long), mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

(Phần đất nêu trên có hồ sơ đo đạc gửi kèm theo bản án).

Ông T1, bà Lựu E, ông N1, bà Thu E1 được lưu cư trên đất tranh chấp thời gian 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Chi phí tố tụng: Ông Trần Quốc T1, bà Nguyễn Thị Lựu E phải liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn M số tiền 3.994.000 (Ba triệu chín trăm chín mươi bốn nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 xong tất cả các khoản tiền, 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, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Quốc T1, bà Nguyễn Thị Lựu E phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7 - Vĩnh Long.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Lựu E phải chịu án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010813 ngày 05/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7 - 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 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 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 7 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 7 - Vĩnh Long;
- Phòng GĐ, KT, TT & THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Rẻn