TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – VĨNH LONG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **120**/2026/DS-ST
Ngày: 12/5/2026
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – VĨNH LONG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có***:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Mộng Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Hà Thanh Minh

2. Ông Nguyễn Thanh Lâm

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Ngọc Thùy Linh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long*** *tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Thảo Loan – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 133/2023/TLST-DS ngày 19/4/2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 131/2026/QĐXX-ST ngày 22 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phùng Hoàng T1, sinh năm 1986;

Địa chỉ: ấp A, xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1993, địa chỉ: ấp X, xã Y, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Huỳnh Ngọc T2, sinh năm 1970;

Địa chỉ: ấp A, xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Minh T4, sinh năm 1979.

Địa chỉ: ấp N, xã M, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

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

Uỷ ban nhân dân xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C – Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã B, tỉnh Vĩnh Long (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/02/2023, đơn sửa đổi bổ sung đơn kiện ngày 20/9/2023 và ngày 24/02/2026, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T3 trình bày:

Nguyên đơn ông Phùng Hoàng T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ ông Huỳnh Văn N với diện tích là 441,7m^2 thuộc thửa đất

số 136, tờ bản đồ số 18 (Theo số liệu Vlap trở thành thửa đất số 156; 157, cùng tờ bản đồ số 25, diện tích 22,6m^2; 352m^2), tọa lạc tại xã B, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/10/2020. Trên phần đất nêu trên có một căn nhà diện tích khoảng 55,7m^2.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên, ông Huỳnh Văn Q có xin nguyên đơn ông T1 cho ông Q tiếp tục được ở nhờ trong căn nhà thuộc một phần của thửa đất số 136. Do thấy ông Q đã lớn tuổi nên ông T1 đồng ý để ông Q ở tạm trên thửa đất trên cho đến hết đời ông Q.

Cuối năm 2022, ông Q chết thì bà Huỳnh Ngọc T2 là con của ông Q vào ở trong căn nhà trên mà không được sự đồng ý của ông Q, ông Q đã nhiều lần yêu cầu bà T2 giao trả nhà và đất thuộc một phần của thửa đất nêu trên cho ông T1 nhưng bà T2 không thực hiện. Phần đất thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 18 (Theo số liệu Vlap là thửa đất số 156; 157, cùng tờ bản đồ số 25) đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông T1, hành vi ngang nhiên chiếm dụng nhà và đất của bà T2 là không đúng và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1. Ông T1 đã gửi đơn đến chính quyền yêu cầu giải quyết nhưng không thành.

Nay nguyên đơn ông Phùng Hoàng T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long xem xét, giải quyết buộc bị đơn bà Huỳnh Ngọc T2 phải trả cho ông T1 đất và căn nhà trên đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 57,1m^2 thuộc một phần của thửa đất số 136, tờ bản đồ số 18 (Theo số liệu Vlap là thửa đất số 156; 157, cùng tờ bản đồ số 25) (là các phần (A1), (A2), (A3) theo Họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 27/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ba Tri (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 25), tọa lạc tại xã B, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long).

Trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Minh T4 trình bày:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T1 thì phía bị đơn bà T2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phần đất và nhà tranh chấp trước đây là của ông Huỳnh Văn Q là cha của bà Huỳnh Ngọc T2, bà T2 sống với ông Q trong ngôi nhà này từ xưa đến nay. Nhưng phần nhà và đất này vào năm 2008 đã bị Nhà nước thu hồi để mở đường giao thông và Nhà nước khi đó đã bồi thường giá trị đất và nhà cho ông Q xong. Phần đất ông N bán cho ông T1 vào năm 2020 là không có bán phần đất và nhà này, vì đất và nhà này đã bị Nhà nước thu hồi đền bù cho ông Q từ năm 2008 để mở đường giao thông, bản án phúc thẩm trước đây giải quyết cũng không có giải quyết phần đất và nhà bị thu hồi này cho ông N. Sau khi bản án phúc thẩm xử ông N tiến hành điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích được công nhận, đến năm 2020 thì ông N mới bán đất của ông N lại cho ông T1 nên không có chuyện ông N bán nhà của ông Q đã bị Nhà nước thu hồi cho ông T1.

Khi nhà, đất này bị thu hồi và bồi thường cho ông Q từ năm 2008 thì nhà, đất này thuộc quyền quản lý của Nhà nước đến nay nhà này chưa giải tỏa thì bà T2 có

quyền tiếp tục sử dụng nhà, đất này. Khi nào Nhà nước tiến hành giải tỏa thi công công trình giao thông thì bà T2 sẽ tự đi trả nhà, đất này lại cho Nhà nước.

** Tại công văn số 593 ngày 20/3/2026 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã B trình bày:* Theo quyết định số 2785/QĐ – UBND ngày 03/02/2008 của Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri về việc thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng tuyến Đê biển đi qua xã B, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre đối với các hộ dân thì hộ ông Huỳnh Văn Q đã được thu hồi một phần đất có diện tích 66m^2 thuộc một phần thửa đất số 136, tờ bản đồ số 18, trên phần đất thu hồi có căn nhà của ông Huỳnh Văn Q. Năm 2009, ông Q nhận số tiền bồi thường thiệt hại về đất và nhà tổng cộng là 63.168.000 đồng nên phần đất này do Ủy ban nhân dân xã quản lý.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến*:

1/ Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2/ Về nội dung: Căn cứ vào các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 169, 197, 199, 221 Bộ luật dân sự 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Hoàng T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà Huỳnh Ngọc T2. Buộc bị đơn bà Huỳnh Ngọc T2 trả phần đất có diện tích là 2,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 156, tờ bản đồ số 25 (một phần thửa cũ là 136, tờ bản đồ số 18) đất tọa lạc tại xã B, tỉnh Vĩnh Long cho nguyên đơn ông Phùng Hoàng T1.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Hoàng T1 về việc yêu cầu bị đơn bà Huỳnh Ngọc T2 trả phần đất có diện tích là 54,8m^2 thuộc phần ghi chú A2 và A3 của họa đồ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã B có đơn yêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ quy định tại các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân xã B.

[2] *Về nội dung*: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Hoàng T1 yêu cầu bị đơn bà Huỳnh Ngọc T2 trả lại nhà và đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 57,1m^2 thuộc một phần của thửa đất số 136, tờ bản đồ số 18 (Theo số liệu Vlap mới là thửa đất số 156, tờ bản đồ số 25).

Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Phần tài sản trên đất là nhà ở thì nguyên đơn ông T1 cho rằng ngôi nhà này là của nguyên đơn ông Phùng Hoàng T1 nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn N

vào năm 2020 và ông T1 được cấp quyền sử dụng đất vào năm 2020 gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Ông N có được phần đất là theo bản án phúc thẩm số 90/2018 ngày 05/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre. Xét thấy, theo bản án phúc thẩm số 90 ngày 05/03/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre thì giao cho ông N được quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 388,4m^2 trong đó có phần ghi chú 3d trên bản vẽ đo ngày 06/02/2018 có diện tích 37,3m^2 có một phần nhà của ông Q nằm trong phần 3d, tại thời điểm này thì ngôi nhà của ông Q đã bị Nhà nước thu hồi và bồi thường cho ông Q vào năm 2008 xong, nên vào năm 2018 khi ông N và ông Q tranh chấp thì ngôi nhà trên đất tranh chấp này đã không còn thuộc quyền sở hữu của ông Q và càng không thuộc quyền sở hữu của ông N nên ông T1 cho rằng ông N có chuyển nhượng luôn ngôi nhà của ông Q cho ông T1 là không có căn cứ.

[2.2] Đối với phần đất tranh chấp theo bản án phúc thẩm số 90/2018 ngày 05/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xử giao cho ông N được quyền sử dụng có tổng diện tích đất là 388,4m^2. Ngày 09/9/2020 ông Nam đăng ký biến động theo bản án với diện tích là 374,6m^2 và cùng ngày 09/9/2020 ông N chuyển nhượng toàn bộ diện tích 374,6m^2 lại cho ông T1, ông T1 đăng ký biến động cấp quyền sử dụng thành 02 thửa đất mới thửa đất 156, diện tích 22,6m^2 và thửa 157, diện tích 352m^2, cùng tờ bản đồ số 25. Qua đo đạc thực tế thì Cơ quan quản lý đất đai đã xác định phần đất tranh chấp có ký hiệu ghi chú A1 có diện tích là 2,3m^2 trên họa đồ là thuộc thửa 156, tờ bản đồ số 25 của ông T1 nên ông T1 yêu cầu bà T2 trả phần đất có diện tích là 2,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 156, tờ bản đồ số 25 là thuộc quyền sử dụng đất của ông T1 là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bà T2 trả phần đất có diện tích là 54,8m^2 thuộc phần ghi chú số A2 và A3 của họa đồ, xét thấy bản đồ địa chính thể hiện thì 02 phần đất này hiện nay là đường đi công cộng là được biến động theo quyết định số 2785/QĐ – UBND ngày 03/02/2008 của Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri (cũ) và hồ sơ bồi thường hỗ trợ thể hiện về việc thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng tuyến Đê biển đi qua xã B, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre đối với các hộ dân thì hộ ông Huỳnh Văn Q đã được thu hồi một phần đất có diện tích 66m^2 thuộc một phần thửa đất số 136, tờ bản đồ số 18, trên phần đất thu hồi có ngôi nhà của ông Huỳnh Văn Q. Năm 2008, ông Q nhận số tiền bồi thường thiệt hại về đất và nhà tổng cộng là 63.168.000đồng nên phần đất này do Ủy ban nhân dân xã B quản lý, hiện nay trên bản đồ địa chính thì phần đất này là đường công cộng là phù hợp. Do đó, phần đất có diện tích là 54,8m^2 thuộc phần ghi chú số A2 và A3 của họa đồ là không thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn ông T1 nên yêu cầu của nguyên đơn ông T1 về việc buộc bà T2 trả lại phần đất có diện tích là 54,8m^2 thuộc phần ghi chú số A2 và A3 của họa đồ là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Xét quan điểm, đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp với Hội đồng xét xử phân tích nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: 11.477.000đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với phần không được chấp nhận và bị đơn bà T2 cũng phải chịu chi phí tố tụng tương ứng

với phần mà nguyên đơn được chấp nhận. Cụ thể, nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng là 11.014.705đ, nguyên đơn đã thanh toán xong.

Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng là 462.295đ do nguyên đơn đã thanh toán xong nên bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền trên cho nguyên đơn

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn, bị đơn phải nộp án phí theo 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 vào các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 169, 197, 199, 221 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Hoàng T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà Huỳnh Ngọc T2. Buộc bị đơn bà Huỳnh Ngọc T2 trả phần đất có diện tích là 2,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 156, tờ bản đồ số 25 (một phần thửa cũ là 136, tờ bản đồ số 18) đất tọa lạc tại xã B, tỉnh Vĩnh Long cho nguyên đơn ông Phùng Hoàng T1.

Nguyên đơn ông Phùng Hoàng T1 được quyền sử dụng phần nhà trên phần đất có diện tích là 2,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 156, tờ bản đồ số 25 (một phần thửa cũ là 136, tờ bản đồ số 18) đất tọa lạc tại xã B, tỉnh Vĩnh Long được chấp nhận cho đến khi Nhà nước giải tỏa tháo dỡ ngôi nhà trên đất.

(Có họa đồ đo đạc ngày 27/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ba Tri nay là khu vực 25 kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Hoàng T1 về việc yêu cầu bị đơn bà Huỳnh Ngọc T2 trả phần đất có diện tích là 54,8m^2 thuộc phần ghi chú A2 và A3 của họa đồ.

3. Chi phí tố tụng: 11.477.000đ (Mười một triệu bốn trăm bảy mươi bảy ngàn đồng) do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với phần không được chấp nhận và bị đơn bà T2 cũng phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với phần mà nguyên đơn được chấp nhận. Cụ thể, nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng là 11.014.705đ (Mười một triệu không trăm mười bốn ngàn bảy trăm lẻ năm đồng), nguyên đơn đã thanh toán xong.

Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng là 462.295đ (Bốn trăm sáu mươi hai ngàn hai trăm chín mươi lăm đồng) do nguyên đơn đã thanh toán xong nên bị đơn bà T2 phải có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền trên cho nguyên đơn ông T1.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông T1 phải nộp số tiền án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.898.000đ (Một triệu tám trăm chín mươi tám ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004133 ngày 20/04/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri và biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003294 ngày 26/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Sau khi khấu trừ,

nguyên đơn ông T1 được nhận lại số tiền còn dư là 1.598.000đ (Một triệu năm trăm chín mươi tám ngàn đồng).

Bị đơn bà T2 phải nộp số tiền án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tại Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tròn, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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:
- *Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long;*
- *VKSND khu vực 8 – Vĩnh Long;*
- *Phòng THADS khu vực 8 – Vĩnh Long;*
- *Ủy ban nhân dân xã B;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Đặng Mộng Tuyền