

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

Bản án số: 330/2026/DS-PT
Ngày: 02/4/2026
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 L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Triệu Hữu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Đặng Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Thảo – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L.

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

Ngày 02 tháng 4 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 70/TLPT – DS ngày 24/4/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/ DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Vĩnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 114/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 211/2026/QĐ-PT ngày 06/02/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1949; Địa chỉ: Tổ A, khóm T, xã T, tỉnh Vĩnh L: có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Quyết Q- Công ty TNHH MTV Q1, Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh L: có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trịnh Hữu S, sinh năm 1973; Địa chỉ: Tổ A, khóm T, xã T, tỉnh Vĩnh L: có mặt.

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

3.1. Bà Trịnh Thị B, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ A, khóm T, xã T, tỉnh Vĩnh L: có mặt;

3.2. Bà Trịnh Thị Minh N, sinh năm 1957; Địa chỉ: Tổ A, khóm T, xã T, tỉnh Vĩnh L: vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/5/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày

17/7/2024 trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Huỳnh Văn T trình bày:

Ông có quyền sử dụng đất thửa số: 534, tờ bản đồ số 6, diện tích 182,3m², loại đất CLN và thửa số: 536, tờ bản đồ số 6, diện tích 313,2m², loại đất ở nông thôn và CLN tọa lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh L. Nguồn gốc đất là ông mua của ông Trịnh Văn T và ông Phạm Văn C cả 02 thửa đất của ông giáp ranh với thửa đất của ông Trịnh Hữu S tại thửa đất số 540, tờ bản đồ số 6, diện tích 812,4m², loại đất thổ quả (Trong đó đất thổ 300m² và CLN 512,4m² Tọa lạc khóm T, Thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh L.

Quá trình canh tác ông S lấn ranh qua phần đất của ông tại thửa 536, ngang đầu ngoài là 3m, chiều dài 25m, đầu trong ngang 4 tấc, dài 9m và lấn ranh qua phần đất của ông thửa 534 ngang đầu ngoài 2m, chiều dài 14m, hiện nay ông S đang cất nhà kiên cố (đang ở giai đoạn làm nền móng) phần đất của ông trước đây có trụ ranh rõ ràng nhưng hiện nay không còn, khi nhà nước đo đạc theo chương trình Vlap thì ông không có ở nhà nên ông S tự cắm ranh cho họ đo đạc. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Trịnh Hữu S trả lại ông phần đất lấn chiếm có diện tích 46,9m² tại thửa 536, tờ bản đồ số 6, diện tích 313,2m², loại đất ở nông thôn và đất cây lâu năm, tọa lạc khóm T, Thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh L.

Buộc bà Trịnh Thị B tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm, ông không hỗ trợ chi phí tháo dỡ di dời, do trước khi bà B xây dựng ông đã ngăn chặn và có báo chính quyền địa phương.

Bị đơn là ông Trịnh Hữu S phản tố yêu cầu: Năm 1990 cha ông là Trịnh Văn T (mất năm 2012) và bà Phạm Thị N đổi đất với nhau. Phần đất này trước đây là của Phạm Thị N đổi cho cha ông, khi đổi đất thì giữa bà Phạm Thị N và ông Phạm Văn C đã thống nhất ranh với nhau, vị trí là ngay tường nhà của ông Huỳnh Văn T hiện nay. Bà N giao đất cho cha ông sử dụng từ năm 1990 cho đến nay. Hiện trạng khi giao gồm có hàng bông bụt hiện nay còn 1 cây, kế là cái mương được đào bên đất ông, cây dừa, phía trước giáp lộ đal có một cái miếu do mẹ ông lập vào hai, ba năm sau khi về sử dụng.

Đến năm 2003, 2004 ông Phạm Văn C bán một phần đất cho ông Huỳnh Văn T, ông T cất nhà ở xong sau đó đến năm 2005 mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông T mua đất của ông Phạm Văn C việc chỉ ranh để đo đạc tách thửa cho ông T là do cha ông Trịnh Văn T chỉ ranh. Vị trí ranh cũng ngay tường nhà của ông T hiện nay. Không còn phần đất nào của ông T ở ngoài. Việc ông T tranh chấp với ông là không đúng. Ranh hai bên đã sử dụng rõ ràng, của ai thì bên đó sử dụng không ai xâm chiếm của ai. Phần đất ông T tranh chấp là do bên gia đình ông quản lý sử dụng từ trước đến nay. Trên đất có hiện trạng là 01 cái miếu, 02 cây dừa của ông trồng từ 15 đến 20 năm, cao hơn 03m, đang cho trái. Ông yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp có diện tích theo kết quả đo đạc 46,9m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị B trình bày: Nguồn gốc đất mà đang cất nhà ở là của cha mẹ cho anh bà là ông Trịnh Hữu S. Anh bà có cho bà một nền nhà để ở, nhưng khi cất nhà thì ông T tranh chấp. Ý kiến của bà là không tranh chấp gì về quyền sử dụng đất cũng như giá trị nhà bà đang ở. Vì nhà và đất này là của ông Trịnh Hữu S.

Bản khai ý kiến đề ngày 25/9/2024 bà Trịnh Thị Minh N trình bày:

Vào ngày 18/6/2004 vợ chồng bà mua 400m² đất của ông Phạm Văn C với giá 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng). Vợ chồng bà có lập “Tờ nhượng đất” giữa hai bên ký tên và có các ông Trịnh Văn T, ông Trịnh Long C và ông Phạm Văn T2 cùng ký tên làm chứng.

Phần đất này tiếp giáp với đất của ông Trịnh Hữu S là bị đơn trong vụ án này.

Khi mua đất của C thì giữa đất của ông bà có một con mương (khoảng 2-3m) dùng làm đường nước từ ngoài vào các hộ bên trong. Khi giao đất thì ông C có giao từ bụi tre ngoài mé sông đi thẳng theo con mương dài hết đất (hiện nay bụi tre vẫn còn).

Do để làm đường nước từ sông T vào các thửa đất bên trong nên bà vẫn đồng ý để con mương này cho sử dụng làm đường nước, nên ông bà cất nhà chừa lại con mương này.

Quá trình sử dụng thì con mương này không còn làm đường nước nữa nên bỏ thành mương lạn. Gần đây ông S và gia đình đã tự san lấp mà không xin phép vợ chồng bà. Vợ chồng bà không đồng ý nên xảy ra tranh chấp.

Đỉnh điểm tranh chấp là vào đầu năm 2023 khi ông S xây dựng nền móng chuẩn bị xây dựng 01 căn nhà với diện tích 0,4m x 12m. Vợ chồng bà đã báo chính quyền địa phương và Chính quyền địa phương có lập biên bản vào ngày 13/4/2023. Nhưng bên ông S vẫn tiếp tục xây dựng và hiện căn nhà đã xây dựng xong. Bà Trịnh Thị B là em gái của ông S đang ở trên căn nhà này.

Đầu tháng 9/2024 ông S và gia đình tự lấp đất làm mất mốc ranh của bà, ông S lấn quan phần đất bên bà khoảng 02 mét.

Nay bà có ý kiến như sau: Đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chồng bà là ông Huỳnh Văn T về việc buộc bị đơn là ông Trịnh Hữu S tháo dỡ căn nhà trên phần đất lấn ranh thửa đất của vợ chồng bà, trả lại phần đất này cho vợ chồng bà, vợ chồng bà không đồng ý bồi thường chi phí, tháo dỡ, di dời.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/ DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh L (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Vĩnh L) đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T

yêu cầu ông Trịnh Hữu S trả phần đất lấn chiếm 46,9m².

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Công nhận cho ông Trịnh hữu S phần đất có diện tích 46,9m² gồm các mốc 16-17-9-16.

(Kèm theo là 02 trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 11/01/2024, 06/02/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V để thi hành án).

Các đương sự có quyền liên hệ đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/4/2025, nguyên đơn Huỳnh Văn T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn trình bày: Không chấp nhận kháng cáo. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trịnh Thị B trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, tham gia tố tụng về phía bị đơn.

Trong phần tranh tụng, các đương sự thống nhất: Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá; tư liệu địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp. Các đương sự đề nghị sử dụng kết quả đo đạc trong giai đoạn sơ thẩm làm cơ sở giải quyết vụ án. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá trong giai đoạn phúc thẩm, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vấn đề không thống nhất: Ông Huỳnh Văn T yêu cầu ông Trịnh Hữu S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại phần đất diện tích 46,9m² với lý do bị đơn đã lấn chiếm đất của nguyên đơn, chỉ ranh đo đạc không hết phần đất phía trước thửa đất ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Trịnh Hữu S, bà Trịnh Thị B không đồng ý với lý do phần đất tranh chấp không thuộc diện tích của ông T nhận chuyển nhượng mà có nguồn gốc của gia đình bị đơn đã quản lý, sử dụng từ trước khi ông T nhận chuyển nhượng đất.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Về nội dung: Văn bản số 658/VPĐK-KTĐDBĐ ngày 09/02/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai chưa đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai mà căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T, ông S đã được cấp, theo đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện chiều ngang phía trước đất ông T bị giảm đúng bằng phần đất tranh chấp và phần đất ông T chưa chỉ hết ranh chiều ngang.

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do đơn phản tố của bị đơn ngày 24/12/2024 (BL160) không có nội dung yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất cho ông S và thông báo nộp tạm ứng án phí phản tố là sau khi đã mở phiên tòa; cấp sơ thẩm không có thông báo thụ lý yêu cầu phản tố và trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không có xử lý phần tạm ứng án phí của bị đơn. Do vậy, nếu không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn

thì yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng là đảm bảo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Kháng cáo của ông Huỳnh Văn T là không có cơ sở để được chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn phát biểu sửa án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm và miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông T do là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn Huỳnh Văn T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu của luật sư liên quan đến thủ tục tố tụng tại cấp sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất tranh chấp diện tích 46,9m² theo kết quả đo đạc ngày 11/01/2025 trong giai đoạn sơ thẩm và diện tích 49,4m² theo trích đo ngày 22/12/2025 trong giai đoạn phúc thẩm đã được V đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh L xác định tại Công văn số 658/VPĐK-KTDĐBĐ ngày 09/02/2026 là thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 36, theo chương trình đất thuộc thửa 450 do ông Trịnh Hữu S đứng tên quyền sử dụng đất.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, lời khai của người làm chứng đều thể hiện phần đất tranh chấp do gia đình ông S quản lý sử dụng, không thuộc phần đất do ông T nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn C và tài sản, cây trồng trên đất đều thuộc sở hữu của ông S. Phần đất thửa 536 của ông T và thửa 540 của ông S đã được xác định ranh bằng hàng rào cây, tại phiên tòa, ông T thừa nhận hàng rào cây do ông S trồng, ngoài ra còn có 02 cây dừa trên 20 năm cũng thuộc sở hữu của ông S. Do vậy, căn cứ quá trình quản lý sử dụng, kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác định của cơ quan tài nguyên và môi trường, yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông T về việc yêu cầu ông S trả lại phần đất tranh chấp là chưa đủ cơ sở để được chấp nhận.

Về thủ tục tố tụng tại cấp sơ thẩm là có thiếu sót nhưng không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự do quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp và đều thuộc phạm vi xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm

nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[3] Từ cơ sở pháp lý và đánh giá chứng cứ như đã nhận định trên, kháng cáo của nguyên đơn và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá trong giai đoạn phúc thẩm tổng cộng 8.135.000 đồng. Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Huỳnh Văn T phải chịu toàn bộ và ông T cũng đã tạm ứng, nộp xong.

[5] Về án phí

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết tiền tạm ứng án phí sơ thẩm do ông Trịnh Hữu S đã nộp nên cấp phúc thẩm điều chỉnh một phần quyết định về án phí sơ thẩm như quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát, ông S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được miễn án phí do là người cao tuổi.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Huỳnh Văn T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/ DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh L (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Vĩnh L) về án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 166, 188, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật người cao tuổi.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T yêu cầu ông Trịnh Hữu S trả phần đất lấn chiếm 46,9m².

Công nhận cho ông Trịnh Hữu S phần đất có diện tích 46,9m², loại đất CLN gồm các mốc 16-17-9-16 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 11/01/2024 và ngày 06/02/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V.

(Có trích đo bản đồ kèm theo).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp

luật đất đai.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá trong giai đoạn phúc thẩm, tổng cộng 8.135.000 đồng, Huỳnh Văn T phải chịu toàn bộ và đã tạm ứng, nộp xong.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Huỳnh Văn T do là người cao tuổi.

Ông Trịnh Hữu S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Sĩ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0000286 ngày 14/3/2025 của Thi hành án dân sự huyện Bình Tân (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Vĩnh L).

3. 2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho ông Huỳnh Văn T do là người cao tuổi.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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./.

Nơi nhận:

- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh L;
- TAND khu vực 3 -Vĩnh L;
- VKSND khu vực 3- Vĩnh L;
- THADS tỉnh Vĩnh L;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Triệu Hữu