

Bản án số: 134/2026/DS-PT
Ngày: 05 - 02 - 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 Nguyễn Thị Kim Chi

Các thẩm phán: Bà Đặng Thị Ánh Bình

Ông Nguyễn Chí Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Nguyễn Yến Phương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

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

Ngày 05/02/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 726/2025/TLPT-DS ngày 09/12/2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 77/2026/QĐXXPT-DS ngày 14/01/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1957, địa chỉ: Số 60/12, Mậu Thân, Phường 3, thành phố V (nay là phường P), tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Mai Trần Thanh T, sinh năm 1982, địa chỉ: số 60/12, Mậu Thân, Phường 3, thành phố V (nay là phường P), tỉnh Vĩnh Long (theo giấy ủy quyền ngày 07/6/2024), có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Huỳnh Tấn H, sinh năm 1976, địa chỉ: số 159/78, Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Nguyễn Mộng T, sinh năm 1972, địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L (nay là phường P), tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Tấn H, ông Nguyễn Mộng T: bà Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm 1976, địa chỉ: số 22, Ngô Quyền, Phường 1, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long (theo giấy ủy quyền ngày 30/5/2024), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1954, địa chỉ: số 71/9B, Mậu Thân, Phường 3, thành phố V (nay là phường P), tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành T1: bà Mai Trần Thanh T, sinh năm 1982, địa chỉ: số 60/12, Mậu Thân, Phường 3, thành phố V (nay là phường P), tỉnh Vĩnh Long (theo giấy ủy quyền ngày 29/4/2025), có mặt.

2. Bà Đỗ Thị Ngọc T2, sinh năm 1976, địa chỉ: số 159/78, Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

3. Bà Phạm Thị Hằng N1, sinh năm 1975, địa chỉ: Số 60/12, Mậu Thân, Phường 3, thành phố V (nay là phường P), tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

4. Ông Lê Hữu P, sinh năm 1990, địa chỉ: số 74/13, Khóm 4, Phường 3, thành phố V (nay là phường P), tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị N; bị đơn ông Huỳnh Tấn H, ông Nguyễn Mộng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 01/02/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/11/2024 của nguyên đơn bà Huỳnh Thị N và trong quá trình giải quyết vụ án bà Mai Trần Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Huỳnh Thị N là chủ sử dụng của các thửa đất sau: (1) Thửa đất số 247; tờ bản đồ số 38; diện tích 218,8m²; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; tọa lạc tại: Khóm 3, Phường 3, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; do bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp ngày 26/01/2018, (2) Thửa đất số 271; tờ bản đồ số 38; diện tích 47,9m²; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; tọa lạc tại: Phường 3, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; do bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp ngày 03/3/2022. (3) Thửa đất số 274; tờ bản đồ số 38; diện tích 101,4m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; tọa lạc tại: Phường 3, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; do bà Nguyễn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp ngày 03/3/2022.

Các thửa đất số 247, 271 và 274 của bà N nêu trên giáp ranh với thửa đất

số 273 của bị đơn ông Huỳnh Tấn H và giáp ranh với thửa đất số 301 của bị đơn ông Nguyễn Mộng T. Cụ thể: Thửa đất số 273; tờ bản đồ số 38; diện tích 59,9m²; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; tọa lạc tại: Phường 3, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp ngày 04/7/2019; cấp cho ông Huỳnh Tấn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại đô thị, theo Quyết định số 3950/QĐ-UBND, ngày 18/7/2019, hồ sơ số 017725.CM.003, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V xác nhận trang 3 ngày 13/8/2019. Thửa đất số 301; tờ bản đồ số 38; diện tích 137,3m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; tọa lạc tại: Phường 3, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp ngày 29/8/2019; cấp cho ông Nguyễn Mộng T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2021-2022, ông H xây dựng công trình vật kiến trúc là nhà trọ lấn chiếm sang phần đất thửa số 247 của bà N khoảng 48m². Năm 2021-2022, ông T cũng lấn chiếm qua 02 thửa đất số 271 và 274 của bà N có chiều N1ng khoảng 1,45m, chiều dài khoảng 28,1m, tổng diện tích lấn ranh tại 02 thửa trên khoảng 40,64m² và lấn chiếm qua thửa đất số 247 chiều dài khoảng 5,5m, chiều N1ng 05m, tổng diện tích lấn ranh tại thửa số 247 khoảng 27,5m². Khi phát hiện sự việc, bà N đã xây hàng rào để bảo vệ quyền sử dụng đất của mình, nhưng phần không gian ông T đã xây mái che bằng tole và xây dựng phòng trọ có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, mái tole, để lấn chiếm. Việc ông H và ông T lấn chiếm đất khi bà N đi du lịch ở nước ngoài nên hoàn toàn không hay biết. Khi bà N về nước phát hiện thì bà có đến gặp ông H, ông T nhưng các ông từ chối gặp nên bà có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường hòa giải nhưng không thành.

Do đó, bà Huỳnh Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Huỳnh Tấn H phải tháo dỡ phần xây dựng và trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 36,6m²; loại đất CLN; thửa số 247; tờ bản đồ số 38; địa chỉ: Khóm 3, Phường 3, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; do bà Huỳnh Thị N đứng tên giấy chứng nhận.

2. Buộc ông Nguyễn Mộng T phải tháo dỡ phần xây dựng là mái che bằng tole và phòng trọ có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, mái tole; để trả lại phần đất lấn chiếm tại 02 thửa đất số 271 và 274 có tổng diện tích lấn ranh là 24,5m²; thửa số 247 bị lấn có diện tích là 26,4m²; cùng thuộc tờ bản đồ số 38; địa chỉ: Khóm 3, Phường 3, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; do bà Huỳnh Thị N đứng tên giấy chứng nhận.

* Tại đơn phản tố ngày 01/4/2025 của bị đơn ông Huỳnh Tấn H và quá

trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Thanh M là người đại diện theo ủy quyền của ông H trình bày:

Ông Huỳnh Tấn H là chủ sử dụng thửa đất số 273 như bà N trình bày nêu trên. Nguồn gốc đất, năm 2019 ông H nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Danh. Khi nhận chuyển nhượng đã được chủ sử dụng cắm trụ ranh và lúc giao nhận cũng chỉ ranh theo các cột mốc đã cắm sẵn. Chủ sử dụng là ông Danh nhưng người ký hợp đồng chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị N và lúc giao nhận đất bà N cũng xác định ranh đất là các cột mốc đã cắm sẵn, hiện nay các trụ ranh này vẫn còn. Năm 2020, ông xây dựng nhà ở nên đã chuyển mục đích từ CLN sang đất ODT, gia đình bà N ở gần nên lúc ông H xây dựng nhà thì bà N và chồng con cũng thường xuyên qua lại nhưng không có ý kiến gì. Khoảng một năm sau khi ông H xây dựng nhà xong rồi thì bà N cũng xây dựng nhà của bà N, gần hai năm sau bà N lại nói bên ông H xây dựng lấn qua đất của bà N nên bà làm đơn khởi kiện.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N thì ông không đồng ý, vì lúc chuyển nhượng các bên đã xác định ranh giới là các cột mốc đã được cắm sẵn và trong quá trình xây dựng phía bà N tới lui thường xuyên quan sát và biết rõ ông H xây dựng nhà ở theo các cột mốc đã xác định từ trước nhưng bà N vẫn để cho ông H xây dựng mà không có ý kiến gì. Theo kết quả đo đạc thì phần đất tranh chấp thuộc thửa tách 247, diện tích 36,6m², loại đất CLN, hiện trạng ông H đã cất nhà ở kiên cố. Ông H yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp 36,6m² cho ông được quyền sử dụng. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H thì ông sẽ chuyển mục đích thành đất ODT để hợp thửa đất của ông, ông H đồng ý trả giá trị đất cho bà N 6.000.000 đồng/m². Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

* Tại đơn phản tố ngày 01/4/2025 của bị đơn ông Nguyễn Mộng T và trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Thanh M là người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày:

Ông Nguyễn Mộng T là chủ sử dụng thửa đất số 301 như nguyên đơn trình bày, phần đất này do ông nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Danh thuộc thửa số 275, diện tích 87,3m² và một phần của thửa tách thửa số 249, tổng diện tích hai phần là 137,3m². Khi nhận chuyển nhượng đã được chủ sử dụng cắm trụ ranh và lúc giao nhận cũng chỉ ranh theo các cột mốc đã cắm sẵn. Chủ sử dụng là ông Danh nhưng người ký hợp đồng chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị Nguyên và lúc giao nhận đất bà N cũng xác định ranh đất là các cột mốc đã cắm sẵn, hiện nay các trụ ranh này vẫn còn.

Năm 2020, ông xây dựng nhà ở, gia đình bà N ở gần đó, bà N và chồng

con cũng thường xuyên lui tới sang sửa các phần đất gần sát đất ông nhưng không có ý kiến gì. Khoảng một năm sau khi ông T xây dựng nhà xong rồi thì bà N cũng xây dựng nhà của bà N (mở Quán bida P Lộc) nhưng bà cũng không có ý kiến gì. Theo kết quả đo đạc thì phần đất tranh chấp có diện tích 50,9m² (gồm: tách 247, diện tích 26,4m², loại đất CLN + tách 271, diện tích 4,5m², loại đất CLN + thửa 274, diện tích 20,0m², loại đất ODT, hiện trạng có nhà ở). Đối với thửa tách 247, diện tích 26,4m², loại đất CLN: hiện ông T đã cất nhà ở kiên cố nên ông yêu cầu Tòa án công nhận cho ông quyền sử dụng diện tích 26,4m² này, ông T sẽ chuyển đổi mục đích sử dụng thành đất ODT cho phù hợp với phần đất ông T đang sử dụng để hợp thửa đất theo quy định của pháp luật, ông T đồng ý trả giá trị đất cho bà N 6.000.000 đồng/m². Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông T đồng ý tự nguyện tháo dỡ: mái che, có kết cấu bằng đòn tay sắt, diện tích 10m² (1,05 mét x 10,12 mét), giáp Quán Bida P Lộc; mái che, có kết cấu: lợp tole + thép hộp + tấm Alu, diện tích 5,61m² (1,05 mét x 4,85 mét) và sê nô (phía trên mái che) bằng xi măng có diện tích 6,25m² (81cm x 1,25 mét) trên thửa 247 để trả đất lại cho bà N.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Vĩnh Long đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị N.

1.1. Công nhận cho bà Huỳnh Thị N được quyền sử dụng phần đất có diện tích 36,6m² gồm các mốc ranh số 1, 2, 3, 6, 1; thuộc thửa tách 247; tờ bản đồ số 38; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; phần đất tọa lạc tại: Khóm 3, Phường 3, thành phố V (nay là phường P), tỉnh Vĩnh Long; có vị trí và tứ cận như Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 20/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai khu vực 1 (đính kèm). Vật kiến trúc trên thửa đất tách 247 nêu trên gồm: 02 căn phòng trọ. Kết cấu: Khung bê tông cốt thép, mái tole, có trần, vách tường, nền gạch men, diện tích 36,3m² hiện nay do ông Huỳnh Tấn H đang quản lý, sử dụng.

Buộc ông Huỳnh Tấn H trả lại phần đất lấn chiếm 36,6m² nêu trên có vị trí và tứ cận như Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 20/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai khu vực 1 (đính kèm) cho bà Huỳnh Thị N quản lý, sử dụng.

Buộc bà Huỳnh Thị N có nghĩa vụ hoàn trả giá trị vật kiến trúc gồm: 02 căn phòng trọ. Kết cấu: Khung bê tông cốt thép, mái tole, có trần, vách tường, nền gạch men, diện tích 36,3m² cho ông Huỳnh Tấn H với số tiền là 115.934.072 đồng.

1.2. Công nhận cho bà Huỳnh Thị N được quyền sử dụng các phần đất có diện tích, cụ thể như sau: (i) 26,4m² gồm các mốc ranh số 2, 3, 4, 5, a, 2 ; thuộc thửa tách 247; tờ bản đồ số 38; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. (ii) 4,5m² gồm các mốc ranh số 5, c, b, a, 5; thuộc thửa tách 271; tờ bản đồ số 38; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. (iii) 20,0m² gồm các mốc ranh số 1, b, c, 6, 1; thuộc thửa tách 274; tờ bản đồ số 38; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;

Tất cả cùng tọa lạc tại: Khóm 3, Phường 3, thành phố V (nay là phường P), tỉnh Vĩnh Long; có vị trí và tứ cận như Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 20/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai khu vực 1 (đính kèm).

Vật kiến trúc trên thửa tách 247 nêu trên gồm: 01 căn nhà. Kết cấu: Khung bê tông cốt thép, mái tole, có trần, vách tường, nền gạch men, vách tường độc lập, diện tích 23,75m² hiện nay do ông Nguyễn Mộng T đang quản lý, sử dụng.

Vật kiến trúc trên thửa đất tách 274 nêu trên gồm: (i) mái che, có kết cấu bằng đòn tay sắt, diện tích 10m² (1,05 mét x 10,12 mét), giáp Quán Bida P Lộc. (ii) mái che, có kết cấu: lợp tole + thép hộp + tấm Alu, diện tích 5,61m² (1,05 mét x 4,85 mét). (iii) sê nô (phía trên mái che) bằng xi măng có diện tích 6,25m² (81cm x 1,25 mét).

Buộc ông Nguyễn Mộng T trả lại phần đất lần chiếm 50,9m² nêu trên có vị trí và tứ cận như Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 20/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai khu vực 1 (đính kèm) cho bà Huỳnh Thị N quản lý, sử dụng.

Buộc bà Huỳnh Thị N có nghĩa vụ hoàn trả giá trị vật kiến trúc gồm: 01 căn nhà. Kết cấu: Khung bê tông cốt thép, mái tole, có trần, vách tường, nền gạch men, vách tường độc lập, diện tích 23,75m² cho ông Nguyễn Mộng T với số tiền là 75.852.182 đồng.

Buộc ông Nguyễn Mộng T phải tháo dỡ: (i) mái che, có kết cấu bằng đòn tay sắt, diện tích 10m² (1,05 mét x 10,12 mét), giáp Quán Bida P Lộc. (ii) mái che, có kết cấu: lợp tole + thép hộp + tấm Alu, diện tích 5,61m² (1,05 mét x 4,85 mét). (iii) sê nô (phía trên mái che) bằng xi măng có diện tích 6,25m² (81cm x 1,25 mét).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Tấn H về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần đất 36,6m² (gồm các mốc ranh số 1, 2, 3, 6, 1 theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 20/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V), loại đất CLN, thuộc thửa tách 247 cho ông H và ông H trả giá trị đất cho bà N 6.000.000 đồng/m².

Buộc hộ gia đình ông Huỳnh Tấn H phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản của gia đình ông H ra khỏi thửa tách số 247; diện tích 36,6m² (gồm các mốc ranh số 1, 2, 3, 6, 1 theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 20/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai khu vực 1).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Mộng T về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần đất 26,4m² (gồm các mốc ranh số 2, 3, 4, 5, a, 2 theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 20/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V), loại đất CLN, thuộc thửa tách 247 cho ông T và ông T trả giá trị đất cho bà N 6.000.000 đồng/m².

Buộc hộ gia đình ông Nguyễn Mộng T phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản của gia đình ông T ra khỏi thửa tách số 247; diện tích 26,4m² (gồm các mốc ranh số 2, 3, 4, 5, a, 2 theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 20/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai khu vực 1).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm; quyền, nghĩa vụ liên quan đến thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 11/10/2025, nguyên đơn bà Huỳnh Thị N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, buộc ông Huỳnh Tấn H và ông Nguyễn Mộng T phải tự tháo dỡ các công trình đã xây dựng lấn chiếm sang các quyền sử dụng đất của bà để trả đất lại cho bà và xác định lại các chi phí tố tụng, án phí theo quy định.

Ngày 10/10/2025, bị đơn ông Huỳnh Tấn H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận cho ông quyền sử dụng phần đất có diện tích 36,6m² (theo kết quả đo đạc ngày 20/8/2024) loại đất CLN (đã cất nhà kiên cố), thuộc tách thửa 247, ông trả giá trị đất cho bà N theo giá 6.000.000đ/m².

Ngày 10/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Mộng T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận cho ông được quyền sử dụng phần đất có diện tích 26,4m² (theo kết quả đo đạc ngày 20/8/2024) loại đất CLN (đã cất nhà kiên cố), thuộc tách thửa 247, ông trả giá trị đất cho bà N 6.000.000 đ/m².

* Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị N là bà Mai Trần Thanh T vẫn giữ nguyên kháng cáo. Bà T trình bày: Bản án sơ thẩm chưa bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của bà N vì các thửa đất 247, 271 và 274 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N được pháp luật bảo vệ theo quy định

của Hiến pháp và pháp luật đất đai. Phía ông H, ông T cố tình xây dựng công trình lấn chiếm đất của bà N là đã xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của bà N nên ông H, ông T phải gánh chịu trách nhiệm là tự tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc xây dựng trên đất của bà N để trả đất lại cho bà N, bà N không có nhu cầu sử dụng nhà của ông T và ông H xây dựng trái phép trên đất của bà nên không đồng ý bồi thường giá trị nhà cho hai ông. Rút lại yêu cầu kháng cáo về phân chi phí tố tụng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Huỳnh Tấn H, ông Nguyễn Mộng T là bà Nguyễn Thị Thanh M rút lại yêu cầu kháng cáo của ông T và ông H, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: những người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông T và ông H; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N; giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc ông H và ông T mỗi người chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, bà N được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Ngày 30/9/2025 Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, đến ngày 10/10/2025 ông Huỳnh Tấn H và ông Nguyễn Mộng T có đơn kháng cáo, ngày 11/10/2025 bà Huỳnh Thị N kháng cáo là còn trong hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và đương sự thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bà Huỳnh Thị N là chủ sử dụng 03 thửa đất gồm: thửa số 247, diện tích 218,8m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; thửa đất số 271, diện tích 47,9m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 274, diện tích 101,4m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị cùng tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long. Các thửa đất này giáp ranh với thửa đất số 273, diện tích 59,9m² thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Tấn H và thửa đất số 301, diện tích 137,3m² thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Mộng T.

[3] Quá trình sử dụng đất.

Thể hiện tại Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V (bút lục 400, 412) và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án (bút lục 425-427) thì ông H đang quản lý, sử dụng 36,6m² đất thuộc một phần thửa 247 của bà N, trên phần đất này có căn nhà do ông H xây cất; ông T đang quản lý sử dụng 26,4m² đất thuộc một phần thửa đất 247 của bà N trên đất có căn nhà do ông T xây cất + 4,5m² đất thuộc một phần thửa 271 của bà N là đất trống + 20m² đất thuộc một phần thửa 274 của bà N, trên đất có mái che của ông T. Các đương sự thống nhất thừa nhận ông T và ông H xây dựng nhà trên phần đất tranh chấp từ năm 2019.

[4] Bà N kháng cáo cho rằng, ông T và ông H lấn chiếm đất của bà, tự ý xây dựng nhà và vật kiến trúc trên đất nên phải có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời để trả đất lại cho bà, bà không đồng ý bồi thường giá trị căn nhà.

Hội đồng xét xử xét thấy: ông H và ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà N, sau đó tiến hành xây dựng nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng nhưng có lấn sang các thửa đất khác của bà N giáp ranh với thửa đất mà hai ông nhận chuyển nhượng. Như vậy, ông T, ông H có lỗi trong việc xây dựng nhà lấn sang đất của bà N. Tuy nhiên, quá trình ông H, ông T xây dựng nhà thì bà N biết và thời điểm này bà N cũng có xây dựng nhà trên đất của bà nhưng bà không có ý kiến phản đối hay ngăn cản ông T và ông H mà để cho công trình hoàn thành nên bà N cũng có một phần lỗi. Thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (bút lục 425 - 427) và biên bản định giá (bút lục 168- 170) cho thấy nhà của ông T, nhà của ông H xây dựng kiên cố nếu buộc tháo dỡ thì sẽ gây ra thiệt hại rất lớn. Do đó, nên giữ nguyên hiện trạng, công nhận cho bà N sở hữu nhà và hoàn trả giá trị nhà lại cho ông T, ông H là phù hợp.

Tòa án cấp sơ thẩm xử công nhận cho bà N sở hữu căn nhà của ông T và căn nhà của ông H xây dựng lấn chiếm trên đất của bà N và buộc bà N trả giá trị nhà cho ông T và ông H là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bà N không có căn cứ chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do ông H và ông T rút kháng cáo nên phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm theo quy định, bà N được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Mộng T và ông Huỳnh Tấn Hải.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị N về chi phí tố tụng. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Vĩnh Long.

Áp dụng các điều 26, 31, 131, 146, 220, 236 của Luật Đất đai năm 2024; các Điều 163, 164, 166, 175, 176, 579, 583 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị N.

1.1. Công nhận cho bà Huỳnh Thị N được quyền: sử dụng phần đất có diện tích 36,6m² gồm các mốc ranh số 1, 2, 3, 6, 1 thuộc thửa tách 247, tờ bản đồ số 38, đất trồng cây lâu năm, tại khóm 3, phường P, tỉnh Vĩnh Long có vị trí, tứ cận theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 20/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực 1 (đính kèm) và được quyền sở hữu tài sản trên phần đất này là căn nhà (gồm 02 căn phòng trọ) diện tích 36,3m², có kết cấu: khung bê tông cốt thép, mái tole, có trần, vách tường, nền gạch men.

Buộc ông Huỳnh Tấn H giao lại phần đất diện tích 36,6m² nêu trên và căn nhà gắn liền trên đất (02 căn phòng trọ) cho bà Huỳnh Thị N sở hữu, sử dụng.

Buộc bà Huỳnh Thị N có nghĩa vụ hoàn trả giá trị căn nhà trên đất (02 căn phòng trọ) cho ông Huỳnh Tấn H với số tiền là 115.934.072 đồng (một trăm mười lăm triệu chín trăm ba mươi bốn ngàn không trăm bảy mươi hai đồng).

1.2. Công nhận cho bà Huỳnh Thị N:

- Được quyền sử dụng 26,4m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa tách 247, tờ bản đồ số 38, phường P, tỉnh Vĩnh Long, gồm các mốc ranh số 2, 3, 4, 5, a, 2 và sở hữu tài sản gắn liền trên đất là căn nhà diện tích 23,75m² có kết cấu: khung bê tông cốt thép, mái tole, có trần, vách tường, nền gạch men, vách tường độc lập.

- Được quyền sử dụng 4,5m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa tách 271, tờ bản đồ số 38, phường P, tỉnh Vĩnh Long, gồm các mốc ranh số 5, c, b, a, 5.

- Được quyền sử dụng 20,0m² đất ở tại đô thị, thuộc thửa tách 274, tờ bản đồ số 38, phường P, tỉnh Vĩnh Long, gồm các mốc ranh số 1, b, c, 6, 1.

Các thửa đất có vị trí, tứ cận theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày

20/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai khu vực 1 (kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Mộng T giao trả 03 phần đất nêu trên và giao căn nhà có diện tích 23,75m² gắn liền trên tách thửa 247 cho bà Huỳnh Thị N, sở hữu, sử dụng.

Buộc ông Nguyễn Mộng T phải tháo dỡ, di dời vật kiến trúc trên tách thửa 247 gồm: mái che, có kết cấu bằng đòn tay sắt, diện tích 10m² (1,05 mét x 10,12 mét), giáp Quán Bida P Lộc; mái che, có kết cấu: lợp tole + thép hộp + tấm Alu, diện tích 5,61m² (1,05 mét x 4,85 mét) và sê nô (phía trên mái che) bằng xi măng có diện tích 6,25m² (81cm x 1,25 mét) để giao trả đất cho bà Huỳnh Thị N.

Buộc bà Huỳnh Thị N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Mộng T giá trị căn nhà diện tích 23,75m² trên tách thửa 247 với số tiền là 75.852.182 đồng (bảy mươi lăm triệu tám trăm năm mươi hai ngàn một trăm tám mươi hai đồng).

1.3 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.4. Bà Huỳnh Thị N có quyền, nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai theo quy định.

2. Án phí phúc thẩm:

Buộc ông Huỳnh Tấn H chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006673 ngày 21/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 -Vĩnh Long. Ông H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Buộc ông Nguyễn Mộng T chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006674 ngày 21/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 -Vĩnh Long. Ông T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

3. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra giải quyết lại, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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 Điều 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:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 1 - VL;
- Phòng THADS kv 1 - VL;
- Đường sự; Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Kim Chi