

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 341/2026/DS-PT
Ngày 06 - 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 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 Lê Thành Trung

Ông Nguyễn Văn Dũng

- **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 Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2026, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 876/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2025/DS-ST, ngày 07 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Vĩnh Long, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 161/2025/QĐ-PT, ngày 03 tháng 02 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 266/2026/DS-PT ngày 03/03/2026, Thông báo mở lại phiên tòa số: 22/TB-TA ngày 20/03/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Võ Thị B, sinh năm 1986; cư trú tại ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Võ Văn T, sinh năm 1970; cư trú tại ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

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

1. Bà Huỳnh Thị Bé H, sinh năm 1970 (vợ ông T), có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Chị Võ Thị Bé T1, sinh năm 1993, có mặt.

3. Chị Võ Thị Bé P, sinh năm 2004, vắng mặt.

Cùng cư trú tại: ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Bà Võ Thị B là nguyên đơn trong vụ án

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị B trình bày và có yêu cầu như sau:

Bà có thửa đất 313, tờ bản đồ số 29, diện tích 670,4m², loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long) do bà Võ Thị B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nguồn gốc đất này bà nhận tặng cho từ cha là ông Võ Văn N và mẹ là bà Lý Thị M vào năm 2010, nhưng đến năm 2022 thì bà mới làm thủ tục tặng cho và đứng tên quyền sử dụng đất. Thửa đất 313 có hướng Nam nằm giáp ranh với thửa 310, diện tích 362,3m², tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long) do ông Võ Văn T (anh ruột của bà) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trong quá trình sử dụng liền kề, vào tháng 3/2023 ông T tiến hành xây dựng thêm nhà ở trên đất, loại nhà công trình cấp 4 xây tường. Lúc này, ông T không hỏi ý kiến bà về ranh giới của thửa 313 và 310 nên khi xây dựng nhà, ông T đã xây lấn qua thửa 313 của bà, bà có ngăn cản, có nhờ chính quyền địa phương giải quyết, nhưng ông T vẫn cho rằng xây đúng vị trí đất nên không dừng lại việc xây dựng nhà ở, mặc dù bà đã cố gắng ngăn cản thì lúc này ông T có nói với bà “*qua phần nào thì đập phần đó trả lại*”.

Do không ngăn cản được nên bà đã khởi kiện ông T về tranh chấp đất đai và được Ủy ban nhân dân xã N hòa giải, nhưng không thành vì vậy bà mới tiếp tục khởi kiện đến Tòa án. Ban đầu, bà khởi kiện yêu cầu ông Võ Văn T trả lại phần diện tích đất 5,94m² nằm trong tổng diện tích 670,4m², thửa đất 313, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long). Nhưng sau khi có kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ bà B rút lại một phần yêu cầu khởi kiện ban đầu và chỉ yêu cầu ông Võ Văn T, bà Huỳnh Thị Bé H tháo dỡ một phần căn nhà xây lấn chiếm trên phần diện tích đo đạc thực tế là 2,1m² (ký hiệu là (C) theo sơ đồ khu đất), có hình thể là hình tam giác, nằm trong tổng diện tích 670,4m², thửa đất 313, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long) để trả lại hiện trạng đất cho bà B.

Riêng đối với phần diện tích 3,8m² (ký hiệu là (B) theo sơ đồ khu đất) và diện tích 1,5m² (ký hiệu là (D) theo sơ đồ khu đất) nằm trong tổng diện tích 362,3m², thuộc thửa 310, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long) khi thẩm định do bà chỉ ranh cho Hội đồng thẩm định, nhưng kết quả đo đạc thuộc quyền sử dụng đất của ông T nên bà không tranh chấp.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/9/2025, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Võ Văn T trình bày và có yêu cầu như sau:

Ông có thửa đất 310, tờ bản đồ số 29, diện tích 362,3m², tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long) do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nguồn gốc đất này ông nhận chuyển nhượng từ cha là ông Võ Văn N và mẹ là bà Lý Thị M vào năm 2008. Đến năm 2021 ông mới làm thủ tục chuyển nhượng và đứng tên quyền sử dụng đất. Thửa đất số 310 có hướng Bắc giáp ranh với thửa 313, diện tích 670,4m², tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long) do bà Võ Thị B (em ruột của ông) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trong quá trình sử dụng, vào năm 2009 ông tiến hành xây dựng nhà ở trên đất, loại nhà công trình cấp 4 xây tường kiên cố, nhưng lúc này ông xây nhà chưa hết thửa đất. Đến tháng 3/2023 ông tiến hành xây dựng thêm nhà ở nối liền với nhà chính, loại nhà công trình cấp 4 xây tường kiên cố. Đồng thời, trước khi xây dựng ông có mời cha ruột là ông N, cùng 03 người anh em ruột khác (nhưng không có mời bà B) ra chứng kiến cho ông xây nhà đến trụ đá mà lúc chuyển nhượng cho ông thì do cha ông cùng một số anh em thống nhất cặm làm ranh. Chính vì vậy, ông mới tiến hành việc xây nhà. Tuy nhiên, trong quá trình xây nhà thì bà B cho rằng ông lấn qua đất của bà B nên ông cũng đã tự đập tường sửa lại và trả cho bà B khoảng 4 mét đất. Đồng thời, khi tranh chấp ông có nhờ chính quyền địa phương tại ấp đo đạc lại thì kết quả là ông xây không có lấn qua đất của bà B. Vì vậy, nên ông mới tiếp tục xây dựng hoàn thiện căn nhà như hiện nay.

Sau khi có kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì ông mới biết đã xây dựng nhà ở lấn qua đất của bà B với diện tích đo đạc thực tế là 2,1m² (ký hiệu là (C) theo sơ đồ khu đất), nằm trong tổng diện tích 670,4m², thửa đất 313, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long), nhưng ông không cố tình lấn chiếm, nay ông nhận thấy nếu phá dỡ sẽ hư hỏng kết cấu căn nhà và ông đã thăm dò biết được chi phí phá dỡ rất cao. Vì vậy, ông mong muốn được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất tranh chấp là 2,1m² và sẽ hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà B. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T đồng ý trả cho bà B giá trị quyền sử dụng đất lấn chiếm với số tiền là 15.000.000 đồng. Nhưng tại phiên tòa, ông T tự nguyện nâng lên số tiền là 20.000.000 đồng để trả cho bà B tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất đã lấn chiếm là 2,1m² (ký hiệu là (C) theo sơ đồ khu đất), nằm trong tổng diện tích 670,4m², thửa đất 313, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long).

Đối với phần diện tích là 5,1m² (ký hiệu là (A) theo sơ đồ khu đất), nằm trong tổng diện tích 670,4m², thửa đất 313, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long) thuộc quyền sử dụng đất của

bà B, do khi thẩm định ông không xác định được ranh giới cụ thể nên đã chỉ qua đất của bà B phần này ông T thống nhất thuộc quyền sử dụng đất của bà B nên không tranh chấp với bà B.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Bé H trình bày:

Bà là vợ của ông Võ Văn T; Căn nhà công trình cấp 4 xây tường kiên cố, có một phần xây dựng lấn chiếm qua quyền sử dụng đất của bà B với diện tích 2,1m² (ký hiệu là (C) theo sơ đồ khu đất), nằm trong tổng diện tích 670,4m², thửa đất 313, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long) là tài sản chung của vợ chồng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông Võ Văn T là mong muốn được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất tranh chấp là 2,1m² và sẽ hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà B với số tiền là 20.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 08/10/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Bé T1 trình bày: Chị là con ruột của ông Võ Văn T và bà Huỳnh Thị Bé H. Căn nhà được xây dựng trên thửa 310 có một phần diện tích tại phía Bắc đang tranh chấp là tài sản của cha mẹ chị nên chị không có ý kiến mà để cha mẹ là ông T và bà H quyết định.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2025/DS-ST, ngày 07 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Vĩnh Long, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 147, Điều 157, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025; Căn cứ Điều 163, Điều 164; Điều 170 và Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 166, 170, 179 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 31, Điều 37 và Điều 236 của Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2024; Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị B.

Ông Võ Văn T và bà Huỳnh Thị Bé H có trách nhiệm thanh toán cho bà Võ Thị B số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu đồng) giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 2,1m² nằm trong tổng diện tích 670,4m², thửa đất 313, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án (tất cả các khoản tiền) theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025.

2. Ông Võ Văn T và bà Huỳnh Thị Bé H được quyền sử dụng phần diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là $2,1m^2$ (ký hiệu (C)) nằm trong tổng diện tích $670,4m^2$, thửa đất 313, tờ bản đồ số 29, toạ lạc tại ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long).

Kích thước, tứ cận của diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là $2,1m^2$ (ký hiệu (C)) nằm trong tổng diện tích $670,4m^2$, thửa đất 313, tờ bản đồ số 29, toạ lạc tại ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long) được thể hiện trong sơ đồ khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực 17 cung cấp.

3. Hướng dẫn Thi hành án: Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết của bản án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo kết quả giải quyết của bản án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với một phần diện tích nằm trong yêu cầu khởi kiện ban đầu là $3,84m^2$ đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 14 tháng 11 năm 2025, bà Võ Thị B kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng áp dụng cơ chế quyền hưởng dụng

theo quy định tại Điều 257 của Bộ luật Dân sự năm 2015, cho phía bị đơn là ông Võ Văn T được tiếp tục sử dụng tạm thời diện tích 2,1m² đất nằm trong tổng diện tích 670,4m², thuộc thửa 310 của nguyên đơn cho đến trọn đời công trình nhà (nghĩa là cho đến khi có sự thay đổi kết cấu về hiện trạng nhà thì phải trao trả lại diện tích 2,1m² cho nguyên đơn), chứ không tách diện tích 2,1m² (phần C) giao cho bị đơn như án sơ thẩm tuyên. Đồng thời, buộc phía bị đơn phải có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn số tiền bằng 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới và không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trình bày của nguyên đơn kháng cáo: Khi ông T xây nhà thì bà đã có ra ngăn cản, cảnh báo là qua đất của bà nhưng ông T cho rằng làm anh, lần áp bà, còn nói lần qua tới đâu thì sẽ sẵn sàng đập nhà trả đất, cho nên buộc ông T phải thực hiện. Bà không đồng ý điều chỉnh quyền sử dụng đất, giao diện tích đất tranh chấp cho phía ông T. Đồng thời, buộc ông T và bà H phải có trách nhiệm bồi hoàn tiền sử dụng đất cho bà với số tiền bằng 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Trình bày của bị đơn: Do ông và bà B đều không xác định được ranh chính xác do phía giáp ranh không có trụ ranh, dẫn đến việc ông và bà B đều chỉ ranh không chính xác, chứng tỏ ông không cố tình lấn đất của bà B. Quá trình giải quyết vụ án và qua kết quả đo đạc thì ông mới biết phần nhà của ông đã xây lấn qua đất của bà B là 2,1m² nên ông cũng đã tự nguyện bồi thường cho bà B giá trị quyền sử dụng đất cao gấp nhiều lần so với giá trị thực tế được Hội đồng định giá định (giá do Hội đồng định giá định chỉ bằng 300.000 đồng/m²). Nay bà B không đồng ý nhận số tiền 20.000.000 đồng thì tôi yêu cầu Hội đồng xét xử tính theo giá Hội đồng định giá đã định.

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:* Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, diễn biến tại phiên tòa, nhận thấy có đủ cơ sở xác định ông Võ Văn T và bà Huỳnh Thị Bé H có xây nhà lấn qua phần đất thuộc thửa 313 của bà Võ Thị B là 2,1m² (ký hiệu là C trên sơ đồ khu đất). Tuy nhiên, trên phần diện tích tranh chấp, ông T và bà H đã xây dựng nhà kiên cố, sử dụng ổn định không thể đập phá di dời. Quá trình giải quyết vụ án thì cả ông T và bà B đều không xác định được ranh đất chính xác của các bên. Đồng thời, phần đất tranh chấp diện tích không lớn, nằm ở phía trong nên cấp sơ thẩm buộc giao đất cho bị đơn và ghi nhận bị đơn tự nguyện bồi thường giá

trị quyền sử dụng đất với số tiền 20.000.000 đồng là cao hơn gấp nhiều lần so với giá trị đất hiện tại, bảo đảm quyền lợi của bà B. Từ đó, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu 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 nguyên đơn bà Võ Thị B làm trong hạn luật định và hợp lệ nên chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét thấy tại phiên tòa, bà Huỳnh Thị Bé H có đơn xin xét xử vắng mặt, chị Võ Thị Bé P đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do, nên căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định.

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

Thửa 313, tờ bản đồ số 29, diện tích 670,4m², loại đất trồng lúa nước, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Võ Thị B vào ngày 10/01/2022; Thửa 310, tờ bản đồ số 29, diện tích 362,3m² loại đất trồng lúa nước, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Võ Văn T vào ngày 08/4/2021. Cả hai thửa đất đều được cấp theo tư liệu địa chính năm 2010 là tư liệu chính quy.

Theo kết quả đo đạc, hiện trạng phân đất tranh chấp theo Công văn số 153/CNKV17-KT ngày 07/10/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực 17 – Vĩnh Long, thì tổng diện tích đất tranh chấp là 12,5m² trong đó có 04 phần.

+ Phần diện tích là 5,1m² (ký hiệu là (A) theo sơ đồ khu đất), nằm trong tổng diện tích 670,4m², thửa đất 313, tờ bản đồ số 29 theo tư liệu đo đạc năm 2010, là đất trồng, thuộc về đất của bà B, ông T không tranh chấp;

+ Phần diện tích là 3,8m² (ký hiệu là (B) theo sơ đồ khu đất), nằm trong tổng diện tích 362,3m², thửa đất 310, tờ bản đồ số 29 theo tư liệu đo đạc năm 2010, có nhà ông T trên đất, thuộc về đất của ông T, bà B không tranh chấp;

+ Phần diện tích là 2,1m² (ký hiệu là (C) theo sơ đồ khu đất), nằm trong tổng diện tích 670,4m², thửa đất 313, tờ bản đồ số 29 theo tư liệu đo đạc năm 2010, có nhà ông T trên đất, thuộc về đất của bà B; bà B và ông T có tranh chấp;

+ Phần diện tích là $1,5\text{m}^2$ (ký hiệu là (D) theo sơ đồ khu đất), nằm trong tổng diện tích $362,3\text{m}^2$, thửa đất 310, tờ bản đồ số 29 theo tư liệu đo đạc năm 2010, đất trống, thuộc về đất của ông T, bà B không tranh chấp;

Như vậy, xác định phần diện tích tranh chấp là $2,1\text{m}^2$ (ký hiệu là (C)) mà ông T, bà H đã xây dựng nhà lấn chiếm qua quyền sử dụng đất thuộc thửa 313 của bà Võ Thị B. Vì vậy, bà Võ Thị B yêu cầu ông Võ Văn T và bà Huỳnh Thị Bé H tháo dỡ một phần nhà đã xây cất để trả lại cho bà diện tích $2,1\text{m}^2$ (ký hiệu là (C) theo sơ đồ khu đất), nằm trong tổng diện tích $670,4\text{m}^2$, thửa đất 313, tờ bản đồ số 29 theo tư liệu đo đạc năm 2010 cho bà B.

Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án ông T và bà H thừa nhận đã xây dựng nhà lấn chiếm qua phần diện tích $2,1\text{m}^2$ (ký hiệu là (C) theo sơ đồ khu đất, nằm trong tổng diện tích $670,4\text{m}^2$, thửa đất 313, tờ bản đồ số 29 do bà Võ Thị B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (theo tư liệu đo đạc năm 2010) và lời thừa nhận của ông T và bà H là phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, do đó, có cơ sở khẳng định diện tích là $2,1\text{m}^2$ (ký hiệu là (C) theo sơ đồ khu đất, nằm trong tổng diện tích $670,4\text{m}^2$, thửa đất 313, tờ bản đồ số 29 theo tư liệu đo đạc năm 2010 thuộc quyền sử dụng của bà Võ Thị B. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị B là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, xét việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ phần nhà đã xây dựng lấn chiếm trả lại cho nguyên đơn hiện trạng đất tranh chấp là $2,1\text{m}^2$ là chưa phù hợp. Vì căn nhà của ông T và bà H xây dựng lấn chiếm qua thửa đất 313 với diện tích $2,1\text{m}^2$ là loại nhà bê tông cốt thép, nền móng kiên cố, là tài sản không thể tháo dỡ và di dời được, nếu phá dỡ phần nhà lấn chiếm sẽ ảnh hưởng đến giá trị của công trình. Hơn nữa, các bên đều không xác định chính xác ranh đất của mình nên cũng có thể bên ông T có sự nhầm lẫn về ranh đất dẫn đến việc xây nhà lấn sang đất của nguyên đơn bằng $2,1\text{m}^2$. Nhận thấy, phần diện tích đất ông T xây lấn chiếm sang đất của bà B rất nhỏ ($2,1\text{m}^2/670,4\text{m}^2$) nên phần diện tích đất còn lại của nguyên đơn vẫn đảm bảo để nguyên đơn khai thác đầy đủ công năng sử dụng của đất. Do đó, việc ông T, bà H thống nhất trả giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích lấn chiếm $2,1\text{m}^2$ cho bà B với số tiền bằng 20.000.000 đồng là đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn và cao hơn nhiều so với giá trị thực tế của quyền sử dụng đất bị lấn chiếm (Bút lục số 90, 91 Tòa án xác minh giá thị trường của đất tranh chấp là 300.000 đồng/ m^2 , tổng diện tích đất tranh chấp có giá $2,1\text{m}^2 \times 300.000 \text{ đồng} = 630.000 \text{ đồng}$) là có lợi cho nguyên đơn nên việc kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa án theo hướng tuyên cho bị đơn hưởng dụng quyền sử dụng đất cho đến mãn đời của công trình nhà ông T và buộc phía ông T phải trả giá trị với số tiền 50.000.000 đồng là không có căn cứ. Từ đó, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét lời trình bày và yêu cầu của ông Võ Văn T tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chỉ buộc ông và

bà H bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho bà B theo giá Hội đồng định giá đã định bằng 300.000 đồng/m² đối với phần đất ông lấn chiếm. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu của ông không thể xem xét do ông không có kháng cáo. Đồng thời, số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) là do ông và bà H tự nguyện đưa ra, đồng ý bồi hoàn giá trị đất cho nguyên đơn để được trọn quyền sử dụng phần đất tranh chấp.

[5] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và 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, kháng cáo của bà Võ Thị B không được chấp nhận, bà B không thuộc trường hợp được miễn án phí nên phải chịu án phí bằng 300.000 đồng, được trừ vào tiền nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011076 ngày 02/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long, nên không phải nộp tiếp.

[6] Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị B

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2025/DS-ST, ngày 07 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Vĩnh Long.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị B.

Buộc ông Võ Văn T và bà Huỳnh Thị Bé H có trách nhiệm thanh toán cho bà Võ Thị B số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 2,1m² nằm trong tổng diện tích 670,4m², thửa đất 313, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án (tất cả các

khoản tiền) theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Ông Võ Văn T và bà Huỳnh Thị Bé H được quyền sử dụng phần diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là $2,1\text{m}^2$ (ký hiệu (C)) nằm trong tổng diện tích $670,4\text{m}^2$, thửa đất 313, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long).

Kích thước, tứ cận của diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là $2,1\text{m}^2$ (ký hiệu (C)) nằm trong tổng diện tích $670,4\text{m}^2$, thửa đất 313, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã N, tỉnh Vĩnh Long) được thể hiện trong sơ đồ khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực 17 cung cấp.

3. Hướng dẫn Thi hành án: Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết của bản án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo kết quả giải quyết của bản án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với một phần diện tích nằm trong yêu cầu khởi kiện ban đầu là $3,84\text{m}^2$ đất.

5. *Về chi phí tố tụng*: Buộc ông Võ Văn T và bà Huỳnh Thị Bé H phải chịu số tiền 2.048.062 đồng (Hai triệu không trăm bốn mươi tám nghìn không trăm sáu mươi hai đồng) là chi phí đã chi cho thẩm định. Ông Võ Văn T và bà Huỳnh Thị Bé H có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Võ Thị B số tiền 2.048.062 đồng (Hai triệu không trăm bốn mươi tám nghìn không trăm sáu mươi hai đồng) trong giai đoạn thi hành án.

6. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc ông Võ Văn T và bà Huỳnh Thị Bé H phải chịu 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

Bà Võ Thị B không phải chịu án phí nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0014362 ngày 11 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 14 – Vĩnh Long).

7. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Buộc bà Võ Thị B phải nộp 300.000 đồng , được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011076 ngày 02/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long, nên không phải nộp tiếp.

8. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực 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 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 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:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 14 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 14 – 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