

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 121/2025/DS-PT.

Ngày 16 - 6 - 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: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Hà.

Ông Đặng Văn Lộc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quốc Thái – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Lữ Thị Tuyết Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: số 63/2025/TLPT - DS ngày 21 tháng 4 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 108/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Đặng Minh H, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Địa: Số nhà E, đường M, khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Thanh H1, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà E, đường M, khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 18/8/2022).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà E, đường M, khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh

Long.

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

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1960 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).
2. Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1984 (có mặt).
3. Chị Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1982 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số E, đường M, khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn anh Nguyễn Đăng Minh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 18/8/2022; đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/8/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn trình bày:

Anh Nguyễn Đăng Minh H là chủ sử dụng thửa đất số 104, tờ bản đồ số 36, diện tích 136,5m², tọa lạc tại khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất này anh H được bà Đặng Thanh H1 tặng cho và anh H đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V chỉnh lý mặt 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 104 vào ngày 25/6/2019. Quá trình sử dụng đất Nhà nước thu hồi 10,5m² đất trồng cây lâu năm và 3,3m² đất ở tại đô thị, diện tích còn lại 122,7m² và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V chỉnh lý mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/10/2021.

Giáp ranh với thửa đất 104 là thửa đất số 94, diện tích 103,5m² do bà Nguyễn Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng phía bà B lấn chiếm phần đất của anh H có diện tích khoảng 2,2m², chiều ngang 0,2m, chiều dài 11m, thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 24/4/2024 anh Nguyễn Đăng Minh H có đơn yêu cầu Tòa án giám định phần không gian do bà Nguyễn Thị B lấn chiếm xây dựng. Ngày 27/5/2024 Tòa án thông báo cho anh H nộp tạm ứng chi phí giám định không gian là 38.000.000 đồng nhưng anh H không nộp.

Anh H thống nhất với kết quả đo đạc ngày 31/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và xác định ranh giới giữa hai thửa đất theo kết quả đo đạc; thống nhất với kết quả định giá tài sản ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long xác định giá đất trồng cây lâu năm là 324.000

đồng/m² và giá đất ở tại đô thị là 6.500.000 đồng/m². Đồng ý công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 0,5m² thuộc thửa 94 của hộ bà B, xác định ranh giới giữa hai thửa đất theo kết quả đo đạc ngày 31/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng lý đất đai thành phố V, trường hợp bên nào xây dựng phần không gian gồm có gạch, tole, ống nước 60, ống nước 27, ống gas máy lạnh, lan can lấn chiếm qua phần đất của bên còn lại sẽ tự tháo dỡ, di dời.

Chi phí khảo sát đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng cộng là 4.628.000 đồng. Anh H tạm ứng 3.628.000 đồng, bà B tạm ứng 1.000.000 đồng. Anh H đồng ý chịu 3.628.000 đồng. Yêu cầu bà B chịu 1.000.000 đồng.

Tại các biên bản hòa giải và lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà Nguyễn Thị B là chủ sử dụng đất thửa 94, diện tích 103,5m² được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ của bà vào ngày 16/7/2015. Nguồn gốc thửa đất 94 là do bà nhận thừa kế từ cha ruột là ông Nguyễn Tấn L. Quá trình sử dụng đất Nhà nước thu hồi 11,3m² đất ở tại đô thị, diện tích còn lại 103,5m² và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V chỉnh lý mặt 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/02/2021. Hộ sử dụng đất của bà gồm có chồng bà là ông Nguyễn Văn S và 02 con là Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Hồng N.

Bà B xác định không có lấn ranh của anh H nên không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của anh H.

Ngày 01/7/2024 bà Nguyễn Thị B có đơn yêu cầu Tòa án giám định phần không gian anh H lấn chiếm đặt ống thoát nước mưa và máng xối bằng xi măng qua thửa đất số 94; gác kèo và tôn lấn chiếm qua thửa 94. Ngày 15/10/2024 bà Nguyễn Thị B có đơn xin rút lại yêu cầu giám định không gian.

Bà B thống nhất với kết quả đo đạc ngày 31/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và xác định ranh giới giữa hai thửa đất theo kết quả đo đạc; thống nhất với kết quả định giá tài sản ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long xác định giá đất trồng cây lâu năm là 324.000 đồng/m² và giá đất ở tại đô thị là 6.500.000 đồng/m², yêu cầu phản tố công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 0,5m² thuộc thửa 94 của hộ bà B, trường hợp bên nào xây dựng phần không gian gồm mái tole, đòn tay, ống nước, máng xối nước lấn chiếm qua phần đất của bên còn lại sẽ tự tháo dỡ, di dời.

Chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng cộng là 4.628.000 đồng. Anh H tạm ứng 3.628.000 đồng, bà B tạm ứng 1.000.000 đồng. Bà B không đồng ý chịu chi phí khảo sát, đo đạc, định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ, lý do bà không có lấn ranh đất anh H nên không thống nhất chịu chi phí trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, khoản 1 Điều 227, Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 và 175 Bộ luật Dân sự; Điều 235 và 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Đăng Minh H đòi bị đơn Nguyễn Thị B trả lại phần đất có diện tích 2,2m².

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị B: Công nhận 0,5m² thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ số 36 cho hộ bà Nguyễn Thị B (có kết quả đo đạc hiện trạng khu đất kèm theo).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá, xem xét thẩm định, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/3/2025 nguyên đơn anh Nguyễn Đăng Minh H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Tiến hành đo đạc, thẩm định tại chỗ lại thửa đất 104, thửa đất 94.
- Sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, buộc bà B trả lại phần đất lấn chiếm diện tích khoảng 2,2m² và tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc ra khỏi phần đất lấn chiếm.
- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Giữa bà Đặng Thanh H1 đại diện cho nguyên đơn anh Nguyễn Đăng Minh H, bị đơn bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H2 thỏa thuận được với nhau toàn bộ các vấn đề giải quyết trong vụ án như sau:

Xác định phạm vi tranh chấp giải quyết trong vụ án là diện tích 0,5m², mục đích sử dụng đất ODT, thuộc tách 94, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

1. Công nhận diện tích 0,5m², mục đích sử dụng đất ODT, thuộc tách 94, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng của hộ bà Nguyễn Thị B theo các mốc 2,b,3,c,d,a,2.

Anh Nguyễn Đăng Minh H có nghĩa vụ trả cho hộ bà Nguyễn Thị B diện tích 0,5m², mục đích sử dụng đất ODT, thuộc tách 94, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long theo các mốc 2,b,3,c,d,a,2 (có Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đề ngày 31/5/2023 kèm theo).

Anh Nguyễn Đăng Minh H và hộ bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ tháo dỡ di dời các tài sản có trên diện tích đất tranh chấp đi nơi khác không phải bồi thường.

2. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng cộng 4.628.000 đồng.

Anh Nguyễn Đăng Minh H đồng ý chịu nộp 3.628.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị B đồng ý chịu nộp 1.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Đăng Minh H đồng ý chịu nộp 300.000 đồng.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

+ *Về thủ tục:* Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung:* Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa. Sửa bản án sơ thẩm. Công nhận phần diện tích 0,5m² thuộc thửa 94 cho hộ bà Nguyễn Thị B. Buộc anh H giao trả lại cho bà B phần diện tích 0,5m² thuộc thửa 94 gồm các mốc 2,b,c,d,a,2 (theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 31/5/2023).

Về chi phí khảo sát đo đạc, định giá: Buộc anh H chịu 3.628.000 đồng; bà B chịu 1.000.000 đồng.

Về án phí phúc thẩm: Anh H không phải chịu án phí phúc thẩm.

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:

- *Về thủ tục:* Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Đăng Minh H đúng về hình thức, nội dung và còn trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- *Về nội dung:*

[1] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm. Giữa bà Đặng Thanh H1 đại diện cho nguyên đơn anh Nguyễn Đăng Minh H, bị đơn bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H2 thỏa thuận được với nhau toàn bộ các vấn đề giải quyết trong vụ án như sau:

Xác định phạm vi tranh chấp giải quyết trong vụ án là diện tích 0,5m², mục đích sử dụng đất ODT, thuộc tách 94, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- Công nhận diện tích 0,5m², mục đích sử dụng đất ODT, thuộc tách 94, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng của hộ bà Nguyễn Thị B theo các mốc 2,b,3,c,d,a,2.

Anh Nguyễn Đăng Minh H có nghĩa vụ trả cho hộ bà Nguyễn Thị B diện tích 0,5m², mục đích sử dụng đất ODT, thuộc tách 94, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long theo các mốc 2,b,3,c,d,a,2 (có Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đề ngày 31/5/2023 kèm theo).

Anh Nguyễn Đăng Minh H và hộ bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ tháo dỡ di dời các tài sản có trên diện tích đất tranh chấp đi nơi khác không phải bồi thường.

- Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng cộng 4.628.000 đồng.

Anh Nguyễn Đăng Minh H đồng ý chịu nộp 3.628.000 đồng. Nhưng được trừ vào 3.628.000 đồng anh H đã nộp tạm ứng, nên anh H không phải nộp thêm.

Bà Nguyễn Thị B đồng ý chịu nộp 1.000.000 đồng. Nhưng được trừ vào 1.000.000 đồng bà B đã nộp tạm ứng, nên bà B không phải nộp thêm.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Đăng Minh H đồng ý chịu nộp 300.000 đồng. Nhưng được trừ vào 357.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long theo biên lai thu số 0001536 ngày 05/10/2022. Hoàn trả lại cho anh H 57.000 đồng.

[2] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa. Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST, ngày 07/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án dân sự sơ thẩm nên nguyên đơn anh Nguyễn Đăng Minh H có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long theo biên lai thu số 0007788 ngày 21/3/2025.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST, ngày 07/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng: Điều 26, Điều 147, Điều 157 và Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 và Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 235 và Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 27 và 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Công nhận diện tích 0,5m², mục đích sử dụng đất ODT, thuộc tách 94, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng của hộ bà Nguyễn Thị B theo các mốc 2,b,3,c,d,a,2.

Anh Nguyễn Đăng Minh H có nghĩa vụ trả cho hộ bà Nguyễn Thị B diện tích 0,5m², mục đích sử dụng đất ODT, thuộc tách 94, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long theo các mốc 2,b,3,c,d,a,2 (có Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đề ngày 31/5/2023 kèm theo).

Anh Nguyễn Đăng Minh H và hộ bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các tài sản có trên diện tích đất tranh chấp đi nơi khác không phải bồi thường.

2. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ:

Anh Nguyễn Đăng Minh H có nghĩa vụ chịu nộp 3.628.000 đồng. Nhưng được trừ vào 3.628.000 đồng anh H đã nộp tạm ứng, nên anh H không phải nộp thêm.

Bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ chịu nộp 1.000.000 đồng. Nhưng được trừ vào 1.000.000 đồng bà B đã nộp tạm ứng, nên bà B không phải nộp thêm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Đăng Minh H có nghĩa vụ chịu nộp 300.000 đồng. Nhưng được trừ vào 357.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long theo biên lai thu số 0001536 ngày 05/10/2022. Hoàn trả lại cho anh H 57.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Đăng Minh H có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long theo biên lai thu số 0007788 ngày 21/3/2025.

5. 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TPHCM: 01b;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng TT, KT&THA TAND TVL:01b;
- TAND TP Vĩnh Long: 01b;
- Chi cục THADS TP Vĩnh Long: 01b;
- Mỗi đương sự: 01b;
- Lưu HS: 06b.

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

Nguyễn Văn Trường