

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11 - VĨNH LONG**
Bản án số: 02/2026/DS-ST
Ngày: 16-01-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản trên đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Điền.

Ông Nguyễn Thành Công.

- Thư ký phiên tòa: Bà Quách Thúy Lam - Thư ký của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2026/QĐST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1952 (*Có mặt*).

Địa chỉ: ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

2. *Bị đơn:*

2.1- Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm: 1958 (*Vắng mặt có lý do*);

2.2- Bà La Thị A, sinh năm: 1961 (*Có mặt*).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thanh V: Bà La Thị A, sinh năm: 1961 (Theo văn bản ủy quyền ngày 10-01-2025) (*Có mặt*).

Cùng địa chỉ: ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1954 (*Có mặt*);

3.2- Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm: 1983 (*Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt*);

3.3- Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm: 1987 (*Có mặt*);

Cùng địa chỉ: ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thanh V, bà La Thị A, ông Nguyễn Thanh T: Luật sư Hồ Kim H - Văn phòng Luật sư Trương Hoàng P, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V (Có mặt).

3.4- Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm: 1973 (*Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt*);

Địa chỉ: ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

3.5- Bà Nguyễn Thị É, sinh năm: 1950 (*Có mặt*).

Địa chỉ: ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12-12-2023, bản tự khai ngày 06-9-2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Vào khoảng năm 2010 ông có chuyển nhượng 02 thửa đất số 1426, diện tích 125m², loại đất cây lâu năm và thửa số 1427, diện tích 810m², loại đất LUC, cùng tờ bản đồ số 4, cùng tọa lạc tại ấp S, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long) cho bà Nguyễn Thị É. Lúc làm giấy tay hai lần chuyển nhượng đất do đã lâu ông không nhớ ngày tháng năm chỉ nhớ diện tích tổng cộng khoảng 1.042m². Sau đó có nhờ cơ quan địa chính đến đo đạc lại đất để xác định chính xác diện tích đất ghi nhận vào hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên. Trong thời gian sử dụng đất, bà É đã tự di dời cọc ranh phía bắc giáp kênh thửa số 1426 của bà É lấn sang thửa số 581 của ông. Bà É dời cọc ranh khi cả gia đình ông vắng nhà nên không hay biết. Đến năm 2015, bà É chuyển nhượng 02 thửa số 1426, 1427 lại cho ông Nguyễn Thanh V và bà La Thị Anh. Khi chuyển nhượng sang tên không có địa chính đo đạc, không ký giáp ranh. Sau đó, ông V sử dụng đất và trồng cây trên phần đất mà trước đây bà É lấn qua đất ông từ cọc bà É đã di dời giáp kênh thẳng vào cọc đá trong cùng là cọc phân ranh giữa các thửa số 1426, 1427 của ông V, bà A giáp với đất của gia đình ông là thửa số 581A, diện tích 790m², loại đất chuyên trồng lúa nước và thửa số 581 diện tích 33m², loại đất trồng cây lâu năm, cùng tọa lạc tại ấp S, xã C. Qua nhiều lần ông yêu cầu ông V, bà A trả lại đất lấn chiếm nhưng họ không đồng ý trả. Đến năm 2019, ông V có mời bà É đến xác định lại cọc ranh, khi đó bà É thống nhất di dời cọc ranh trước đây bà đã dời 04 mét qua đất của ông. Nhưng sau đó, vợ chồng ông V, bà A lại tự ý nhổ cọc này và không chịu trả đất lấn chiếm cho ông, cũng không cho địa chính đo đạc lại, Ủy ban nhân dân xã M, huyện C (cũ) đã tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc hộ bà A, ông V trả lại đất lấn chiếm qua đo đạc gồm phần A1 diện tích 6,4m² thuộc thửa số 581 và phần A2 diện tích 26m² thuộc thửa số 581A, tổng diện tích 32,4m². Trên đất tranh chấp hiện chỉ có 08 cây tre cao trên 06 mét của ông (Nằm ở phần A2).

Tại các bản tự khai ngày 06-8-2024, 22-12-2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thanh V và bà La Thị A cùng trình bày:

Diện tích đất đang tranh chấp giữa ông bà với hộ ông Nguyễn Văn L là nằm trong thửa số 1426, diện tích 125m², loại đất cây lâu năm và thửa số 1427, diện tích 810m², loại đất LUC, cùng tờ bản đồ số 4, cùng tọa lạc tại ấp S, xã M, huyện C,

tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long) có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị É chuyển nhượng cho ông bà vào năm 2014 với giá 100.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, bà É có giao cho ông bà 02 tờ giấy chuyển nhượng đất viết tay của ông Nguyễn Văn L đã chuyển nhượng đất cho bà É vào các năm 2002, 2003 với diện tích 1.500m² bằng số tiền 27.500.000 đồng cùng với 01 biên nhận viết tay vợ chồng ông L chuyển nhượng cho bà É thêm đất 01 mét ngang với giá 1.000.000 đồng vào ngày 17-5-2003 (Theo lời bà É nói với ông bà). Tháng 8 năm 2014, ông bà đã trả đủ tiền cho bà É và bà É giao 02 thửa đất cho ông bà sử dụng, trên đất đã có sẵn 03 trụ đá làm ranh giới giữa đất bà É với đất của hộ ông L phía trước giáp kênh, phía sau có 01 trụ đá giáp đất của bà Đ và 01 góc mù u giáp với đất ông T1 sử dụng không tranh chấp. Ông bà không đo đạc lại đất thực tế vì khi đi làm thủ tục, địa chính xã và huyện đều nói do bà É chuyển nhượng trọn thửa đất cho ông bà thì không cần đo đạc lại, ranh giới trước đây giữa đất ông L với đất bà É địa chính đã có đo đạc cắm trụ đá xong. Sau khi nhận đất, ông bà đã cải tạo bơm cát san lấp mương vũng cất nhà ở vào tháng 10 năm 2014 và trồng cây ăn trái mà gia đình ông L không ngăn cản. Ngày 12-11-2015, ông bà đã được Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên. Ngày 24-5-2018, khi ông bà đi đám giỗ không ai ở nhà, ông L tự ý qua đo đất của ông bà rồi cắm lại trụ tre làm ranh, ông bà không đồng ý và lúc này mới phát hiện bị mất 01 trụ đá ở phía sau do bà É và ông L cắm trước đây. Năm 2022, vợ chồng ông L tranh chấp ranh đất với ông bà, thừa nhận chuyển nhượng đất cho bà É diện tích 1.042m², nhưng nói bà É chuyển nhượng lại đất cho ông bà không đúng hiện trạng đất ông L đã chuyển nhượng cho bà É, nên yêu cầu ông bà xác định lại ranh đất, ông bà không đồng ý. Vì thực tế đất ông bà sử dụng đã được cấp giấy chưa đủ diện tích 1.500m² hoặc 1.042m², tuy không đo đạc lại nhưng đã có trụ đá phân ranh rõ ràng giữa các bên từ năm 2002 cho đến nay đúng với trụ đá ông L đã chuyển nhượng đất cho bà É. Đối với bụi tre (hiện có 08 cây tre mọc lẫn vào đất tranh chấp) thì hộ ông L trồng sau khi ông bà đã về ở trên đất 02 năm.

Ông bà không yêu cầu phản tố, nhưng đề nghị Tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, giữ nguyên hiện trạng đất tranh chấp qua đo đạc gồm phần A1 và phần A2 bằng 32,4m² là thuộc 02 thửa số 1426, 1427 quyền sử dụng hợp pháp của ông bà. Đối với 08 cây tre của hộ ông L trên đất tranh chấp thì ý kiến hộ ông L phải di dời luôn cả cây và gốc để trả hiện trạng đất lại cho ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Ngọc D cùng ý kiến:

Bà N là vợ ông Nguyễn Văn L, bà D là con ông L, hai đương sự hoàn toàn thống nhất với yêu cầu, ý kiến của ông L, không ý kiến khác, không yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn là ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Ông là con của ông Nguyễn Thanh V và bà La Thị A, hoàn toàn thống nhất với trình bày của cha mẹ. Ông không tranh chấp, không yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị É trình bày:

Vào năm 2002 bà có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn L khoảng 500m². Đến năm 2003 nhận chuyển nhượng tiếp 1.000m² đất của hộ ông L, cùng tọa lạc tại ấp S, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long). Mục đích để sử dụng và ý định sau này cho lại con trai bà khi lấy vợ ra riêng. Bà và ông L có thống nhất cắm 04 trụ đá xung quanh đất chuyển nhượng, có làm giấy tay mua bán đất với nhau, có nhờ địa chính đến đo đạc đất, nhưng đến năm 2008 mới làm thủ tục chiết tách thửa sang tên, rồi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do bà đứng tên 02 thửa đất số 1426, 1427 vào năm nào nay do lâu quá bà không nhớ. Sau khi nhận đất, bà lên liếp có trồng một số cây dừa ngay ranh. Bà xác định quá trình sử dụng đất là đúng diện tích đã nhận chuyển nhượng của hộ ông L, không lấn đất thêm, không cắm lại trụ ranh, không có tranh chấp ranh đất với hộ ông L. Sau đó, do bà lớn tuổi, nên về sinh sống với các người con tại khóm A, thị trấn C (Nay là ấp C, xã C), gia đình bà không có nhu cầu sử dụng đất nữa, nên khoảng năm 2014 - 2015 bà đã chuyển nhượng hai thửa đất lại cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh V, bà La Thị A, nhưng không đo đạc lại đất, đã sang tên xong và đã giao đất cho ông V, bà A sử dụng ngay khi chuyển nhượng. Hiện tại việc ông L cho rằng ông V, bà A lấn ranh là không hợp lý, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Riêng bà không có yêu cầu độc lập trong cùng vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 trình bày:

Khoảng cách nay mười mấy năm, ông có chứng kiến ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị É diện tích là 1.042m² (Phần đất sau này bà É chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh V, bà La Thị A và hiện nay đang tranh chấp một phần). Tại thời điểm ông L chuyển nhượng đất cho bà É, ông có chứng kiến việc đo thước đất bằng cây, khi này hai bên thống nhất sử dụng đất, không ý kiến, không làm văn bản giấy tờ về việc đo đất giữa đôi bên về chiều ngang, chiều dài các cạnh, cũng như diện tích đất. Nay trong vụ án này ông không liên quan, không tranh chấp, không nộp chứng cứ gì cho Tòa án.

Tại phiên tòa, các đương sự có mặt thống nhất kết quả khảo sát, đo đạc đất theo Công văn số 547/CNHCL ngày 17-11-2024 và Sơ đồ khu đất của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh huyện C (cũ) cung cấp, riêng phía bà A, ông V ý kiến không đồng ý xác định phần tranh chấp 32,4m² thuộc quyền sử dụng của hộ ông L mà yêu cầu xác định thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn. Đối với ông L, theo đơn khởi kiện tranh chấp 78m², ông L tự nguyện rút một phần diện tích chênh lệch so với yêu cầu ban đầu là 45,6m². Các đương sự không nộp thêm tài liệu, chứng cứ, không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người tham gia tố tụng. Hai bên đương sự xuất trình bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đang quản lý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thanh V, bà La Thị A, ông Nguyễn Thanh T trình bày quan điểm:

Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L là không có cơ sở. Với các lý do: Trong đơn khởi kiện, ông L trình bày nguồn gốc đất do hộ ông L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị É, sau này bà É chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh V,

bà La Thị Anh . Ông L cho rằng quá trình bà E sử dụng đất đã tự ý di dời trụ ranh lần đất, nên ông L kiện tranh chấp diện tích 78m², đến khi có kết quả đo đạc ông L mới rút một phần yêu cầu, xác định lại diện tích tranh chấp là 32,4m². Tại Tòa, có mặt bà E xác định ông L đã chuyển nhượng đất hai 02 lần cho bà vào các năm 2002, 2003 với tổng diện tích 1.500m², bà E đã sử dụng đất ngay sau khi nhận chuyển nhượng, có trồng dừa và đào một mương nước sát ranh với đất hộ ông L mà không ai tranh chấp ngăn cản. Khoảng năm 2014 - 2015, bà A, ông V mới nhận chuyển nhượng lại 02 thửa đất của bà E, hiện trạng đất đã có sẵn 04 trụ đá; Suốt quá trình sử dụng đất (Từ hộ ông L chuyển nhượng đất cho bà E; Từ bà E chuyển nhượng đất lại cho ông V, bà A) các bên không tranh chấp về ranh giới đất, đến năm 2022 ông L mới phát sinh tranh chấp. Theo Phiếu cung cấp thông tin số 1081/PCCTT-CNHCL ngày 07-12-2023 và Công văn số 106/CNHCL ngày 28-02-2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C (cũ) thể hiện nguồn gốc đất của hộ ông Nguyễn Văn L (Thửa số 581 diện tích ban đầu là 790m²; Thửa số 581A diện tích ban đầu là 3.180m²); Quá trình sử dụng đất, hộ ông L đã chiết tách mỗi thửa đất thành 06 thửa; Năm 2010, hộ ông L chuyển nhượng thửa số 1426 (Được chiết tách từ thửa số 581) và thửa số 1427 (Được chiết tách từ thửa số 581A) cho bà E, khi này thửa số 581 diện tích còn là 33m², thửa số 581A diện tích còn là 790m². Bà E nhận chuyển nhượng đất của hộ ông L từ năm 2002, 2003 và đã trực tiếp sử dụng đất, nhưng đến năm 2010 hộ ông L mới làm thủ tục chiết tách thửa sang tên để bà E được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà E không hay biết diện tích được cấp giấy không đủ diện tích như đã nêu trong các tờ giấy viết tay chuyển nhượng, nên không ai khiếu nại về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông V, bà A nhận chuyển nhượng lại đất của bà E, ông bà được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đúng bằng diện tích đất đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng cho bà E trước đây. Có 01 trụ đá đầu ngoài giáp kênh do bà E cắm và bà E có đào một mương nước làm ranh, bà E đã sử dụng đất, sau này đến ông V, bà A sử dụng đất tính đến khi phát sinh vụ kiện đến Tòa là đã sử dụng đất trên 22 năm ông L mới cho rằng bị lấn ranh chiếm đất. Nay qua đo đạc thực địa đất, thửa số 581 tăng 22,2m², trong khi hai thửa số 1426, 1427 đều bị thiếu một phần diện tích so với giấy được cấp, khả năng ông L đã kê khai diện tích thửa số 581 chồng lấn một phần diện tích đất của bà E. Việc ông L cho rằng năm 2019 có mời bà E đến xác định lại ranh với ông và với ông V, bà A, nhưng phía bị đơn không thừa nhận, ông L không có chứng cứ chứng minh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác bỏ toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn L, công nhận đất tranh chấp 32,4m² thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh V, bà La Thị A và yêu cầu hộ ông L di dời 08 cây tre trên đất để trả lại hiện trạng đất cho ông V, bà A; Đề nghị kiến nghị Ủy ban nhân dân xã C điều chỉnh giấy đất của hộ ông L do cấp chưa đúng diện tích.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa thụ lý đến thời điểm này, Thẩm phán đã chấp hành đúng theo Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, việc gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát, cấp và tổng đạt đầy đủ các văn bản tố

tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng về thời gian ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử chưa đảm bảo theo Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự về thời hạn chuẩn bị xét xử. Đối với phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử thực hiện đầy đủ và đúng theo trình tự pháp luật quy định của phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích, đánh giá tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa, Vi đề nghị căn cứ vào quy định tại các Điều 26, 39, 91, 147, 157, 165, 166, 227, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 175, 176, 189, 212, 216 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 4, 5, 11, 17, 25, 26, 31, 133, 152, 236 Luật Đất đai năm 2024; 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn L, buộc hộ ông Nguyễn Thanh V, bà La Thị A phải giao diện tích đất 32,4m², Sơ đồ khu đất ký hiệu A1 thuộc thửa số 581 và ký hiệu A2 thuộc thửa số 581A, cùng tờ bản đồ số 4, cùng tọa lạc ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long cho hộ ông L để hộ ông L được quyền sử dụng diện tích đất này. Tài sản trên đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của hộ ông L, ông L không tranh chấp, nên không xem xét. Hộ ông V, bà A không được ngăn cản hộ ông L sử dụng đất và tài sản trên đất. Đình chỉ một phần yêu cầu của ông L đối với diện tích chênh lệch theo yêu cầu của đơn khởi kiện là 45,6m². Các bên giữ nguyên hiện trạng đất tranh chấp, không được thay đổi hiện trạng đất khi chưa được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền. Khi án có hiệu lực pháp luật, các bên liên quan có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chỉnh lý, thay đổi, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, V1 đề nghị xem xét về nghĩa vụ phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp và nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của đương sự, trừ trường hợp không phải nộp, miễn nộp và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân khu vực 11 - Vĩnh Long nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Ông Nguyễn Văn L kiện yêu cầu buộc hộ ông Nguyễn Thanh V, bà La Thị A trả phần đất ranh thuộc thửa số 581 và 581A; Bà A, ông V cho rằng đất thuộc quyền sử dụng của ông bà nên hộ ông L phải di dời cây trồng trên đất để giữ nguyên hiện trạng đất cho ông bà; Đất tranh chấp tọa lạc tại ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long. Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Vĩnh Long.

[2] *Về xác định tư cách người tham gia tố tụng:* Ông L khởi kiện đối với ông V, bà A, nên ông L là nguyên đơn, ông V và bà A là bị đơn; Sự việc tranh chấp ranh giới đất có liên quan đến thành viên hộ gia đình đồng sử dụng đất, các chủ sử dụng đất trước đây và người chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa các bên, nên xác định các đương sự còn lại trong vụ án như đã nêu là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] *Về thủ tục tố tụng:* Đối với ông Nguyễn Thanh V vắng mặt có văn bản ủy quyền tham gia tố tụng cho bà La Thị A; Đối với bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Văn L1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa, các đương sự có mặt thống nhất và đại diện Viện kiểm sát đề nghị tiếp tục phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] *Về nội dung vụ án:* Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn L giữ nguyên việc rút một phần yêu cầu diện tích đất tranh chấp do chênh lệch giữa đo đạc thực địa với nội dung khởi kiện là $45,6m^2 (= 78m^2 - 32,4m^2)$. Xét việc rút một phần yêu cầu này là tự nguyện và phù hợp quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, nên Tòa án đình chỉ một phần yêu cầu của ông L. Đối với diện tích đất tranh chấp $32,4m^2$ ông L giữ nguyên yêu cầu hộ ông V, bà A trả lại quyền sử dụng. Ông V, bà A cho rằng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông bà nên không đồng ý trả theo yêu cầu của ông L; Đến tại phiên tòa hôm nay ông bà mới yêu cầu công nhận đất cho ông bà và yêu cầu hộ ông L di dời 08 cây tre trên đất tranh chấp, nhưng quá trình tố tụng vụ án đến trước phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, ông bà đã không có đơn khởi kiện phản tố.

[5] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa về việc: Thửa số 581, diện tích $33m^2$, loại đất trồng cây lâu năm và thửa số 581A, diện tích $790m^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, cùng được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ ông Nguyễn Văn L đứng tên cùng vào ngày 05-10-2010, nên ông L đại diện hộ quyết định diện tích tranh chấp với ông Nguyễn Thanh V, bà La Thị Anh. Đối với thửa số 1426, diện tích $125m^2$, loại đất cây lâu năm và thửa số 1427, diện tích $810m^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, cùng được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Nguyễn Thanh V, bà La Thị A đứng tên cùng vào ngày 12-11-2015, nên ông V, bà A quyết định diện tích tranh chấp với ông L.

[6] Theo kết quả đo đạc do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C (cũ) cung cấp cho Tòa án tại số 547/CNHCL ngày 17-11-2024 (Khi đo đạc, có mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn, bị đơn trực tiếp chứng kiến chỉ ranh cho Văn phòng Đ thực hiện), kết quả đất tranh chấp hai bên xác định đo đạc gồm 03 phần: Phần diện tích $3,4m^2$ (Sơ đồ khu đất thể hiện ký hiệu A), đối chiếu hồ sơ địa chính, phần A thuộc kênh công cộng; Phần diện tích $6,4m^2$ (Sơ đồ khu đất thể hiện ký hiệu A1), đối chiếu hồ sơ cấp giấy chứng nhận, phần A1 thuộc thửa số 581; Phần diện tích $26,0m^2$ (Sơ đồ

khu đất thể hiện ký hiệu A2), đối chiếu hồ sơ cấp giấy chứng nhận, phần A2 thuộc thửa số 581A. Đất còn lại không tranh chấp thuộc thửa số 581 (Ký hiệu B1 trên Sơ đồ khu đất) có diện tích 48,8m² (Tăng so với giấy chứng nhận được cấp) và thuộc thửa số 581A (Ký hiệu B2 trên Sơ đồ khu đất) có diện tích 341,2m² (Giảm so với giấy chứng nhận được cấp). Đất còn lại không tranh chấp thuộc thửa số 1426 (Ký hiệu C1 trên Sơ đồ khu đất) có diện tích 124,7m² (Giảm so với giấy chứng nhận được cấp) và thuộc thửa số 1427 (Ký hiệu C2 trên Sơ đồ khu đất) có diện tích 806,5m² (Giảm so với giấy chứng nhận được cấp). Sau khi có kết quả đo đạc, Tòa án đã thực hiện công khai theo quy định của luật tố tụng dân sự; Các bên đương sự thống nhất kết quả đo đạc, xác định hiện nay chỉ tranh chấp đất đối với phần A1 + A2 tổng diện tích 32,4m².

[7] Tại Công văn số 106/CNHCL ngày 28-02-2025, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C (cũ) đã phúc đáp cho Tòa án về việc chênh lệch tăng, giảm diện tích đất giữa đo đạc thực địa với được cấp trên giấy chứng nhận thì:

- Thửa số 581 (A1 + B1), diện tích thực đo 55,2m², tăng 22,2m² so với giấy chứng nhận; Thửa số 581A (A2 + B2), diện tích thực đo 367,2m², giảm 422,8m² so với giấy chứng nhận; Hai thửa này do tài liệu năm 1996 chưa đo đạc chính quy, tại trang 2 giấy chứng nhận cấp ngày 05-10-2010 có nêu “số hiệu và diện tích đất chưa được xác định theo bản đồ địa chính”, khi khảo sát hiện trạng được các chủ sử dụng đất chỉ ranh cắm mốc đầy đủ nên tính diện tích thực đo thửa số 581 tăng so với giấy chứng nhận, thửa số 581A giảm so với giấy chứng nhận.

- Thửa số 1426 (C1), diện tích thực đo 124,7m², giảm 0,3m² sai số cho phép; Thửa số 1427 (C2), diện tích thực đo 806,5m², giảm 3,5m² so với cấp giấy chứng nhận do tách thửa năm 2006 cách tính trung bình cộng, hiện tại diện tích được tính trên phần mềm đo đạc.

[8] Tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định đương sự nêu ra yêu cầu phải có nghĩa vụ giao nộp tài liệu, chứng cứ chứng minh yêu cầu là có căn cứ và hợp pháp. Để chứng minh cho yêu cầu, nguyên đơn ông L có nộp cho Tòa án bản sao chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 581 và 581A, các văn bản về thủ tục hòa giải, khảo sát đất tranh chấp, các biên bản xác minh, tiếp xúc của Ủy ban nhân dân xã M, huyện C (cũ). Đối với bị đơn ông V, bà A có nộp chứng cứ là bản gốc Tờ sang nhượng đất ngày 20-11-2002; bản gốc Tờ sang nhượng đất ngày 22-02-2003; bản gốc tờ giấy không có tiêu đề nội dung “*tôi có nhận của chị É một triệu ngày 17 tháng 5 năm 2003*”; 02 bản sao chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 02 thửa số 1426 và 1427; 01 tờ đơn yêu cầu cung cấp chứng cứ gốc theo yêu cầu của Tòa án ngày 11-9-2024.

[9] Qua thẩm tra tài liệu, chứng cứ liên quan việc chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất trong hồ sơ vụ án thể hiện: Vào ngày 07-12-2006, giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị É có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1426, 1427, diện tích lần lượt được ghi nhận trong Hợp đồng là 125m² và 810m², loại đất LNQ và LUC, được Ủy ban nhân dân xã M, huyện C (cũ) xem xét các điều kiện, đã ký chứng thực việc chuyển nhượng đất hợp pháp giữa hai

bên. Đến ngày 05-10-2010, được Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp giấy chứng nhận cho bà É đứng tên quyền sử dụng hai thửa đất. Quá trình chuyển nhượng đất đến sau khi được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn toàn không ai tranh chấp hay khiếu nại.

[10] Ngày 16-12-2025, Tòa án đã tiến hành xác minh với chính quyền địa phương ấp số 2, xã C cho biết: Từ trước nay không tiếp nhận đơn thư khiếu nại, tố cáo của bên đương sự nào về việc cấp quyền sử dụng đất cho bên nào; Cũng không tiếp nhận đơn khiếu nại gì về việc ông L trồng tre lấn đất ai; Đất tranh chấp đầu ngoài giáp kênh, đầu trong có một bụi tre của ông L trồng lâu đời. Về việc tranh chấp ranh đất giữa hai hộ gia đình, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

[11] Thấy rằng, mặc dù năm 2002 - 2003 giữa bà É, ông L có làm giấy tay sang nhượng đất với nhau, nhưng trong các tờ giấy tay ngoài nêu diện tích đất thì không nêu thông tin nào về số thửa, số tờ bản đồ, vị trí đất tọa lạc, tứ cận độ dài các cạnh đất bao nhiêu mét, giáp đất của ai. Tại thời điểm, người chứng kiến việc chuyển nhượng đất là ông Nguyễn Văn L1 xác nhận hai bên đo thước đất bằng cây. Đến khi được cơ quan địa chính đo đạc thực địa, xác định chính xác số liệu đất chuyển nhượng, lúc này ông L, bà É mới tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng đất hợp pháp theo quy định pháp luật về đất đai. Cả ông L, bà É đều thống nhất diện tích đất chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng của thửa số 1426 là 125m² và thửa số 1427 là 810m². Đến năm 2014, bà É chuyển nhượng trọn 02 thửa đất này lại cho bà A, ông V mà không đo đạc lại thực địa đất. Ông V, bà A nhận đất bà É giao thì sử dụng ổn định cho đến nay, không cặm trụ phân ranh lại với hộ giáp cận là hộ ông L. Ông L cho rằng quá trình bà É sử dụng đất đã dòi trụ lấn ranh, trước đây bà É không thừa nhận, nhưng tại phiên tòa hôm nay bà É có mặt xác nhận khoảng năm 2019 bà É có đồng ý cặm lại trụ ranh ngược vô đất của bà É khoảng 05 tấc do ông L nói với bà É đã sử dụng đất nhiều hơn đất ông L chuyển nhượng cho bà É; Còn khi làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy ghi nhận diện tích tổng hai thửa là 935m² chưa đủ diện tích trên giấy tay, bà É có hỏi lại cơ quan địa chính, được giải thích do trừ mốc lộ giới và theo kết quả chỉ đo đất của bà É với ông L đúng với diện tích đất thực tế bà É đang sử dụng, nên bà É đã thống nhất ký tên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà É cũng đồng ý mà không khiếu nại gì. Bà A, ông V cho rằng khi họ vắng nhà, phía ông L tự ý qua đất cặm lại trụ ranh. Quá trình tố tụng vụ án, Tòa án đã giải thích và yêu cầu các bên cung cấp chứng cứ để xác định về trụ ranh đất hiện trạng trước đây, nhưng cả hai bên đều không cung cấp được chứng cứ. Nên khi đo đạc thực địa đất vụ án này, quyền sử dụng đất được các bên đương sự tự xác định, được cơ quan đo đạc đối chiếu tư liệu địa chính cung cấp kết quả cho Tòa án làm cơ sở giải quyết vụ án. Hiện trạng phần diện tích tranh chấp cả hai bên đều cho rằng trực tiếp quản lý, sử dụng, đến khi phát sinh tranh chấp mới giữ nguyên hiện trạng đến nay. Trên đất tranh chấp (Đoạn đầu trong của phần A2) ngoài các cây tre của bụi tre do hộ ông L mọc trên đất, thì không có tài sản nào của bị đơn trên đất.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất số 581, 581A, 1426, 1427, hai bên đương sự xác nhận hiện nay không cầm cố, thế chấp cho ai, ở đâu, mà đang quản lý, xuất trình tại phiên tòa.

Hiện nay kết quả đo đạc đã xác định phần A1 thuộc thửa số 581 và phần A2 thuộc thửa số 581A; Mặc dù thực địa thửa số 581 tăng 22,2m², nhưng thửa số 581A lại bị giảm đến 422,8m² so với giấy chứng nhận được cấp. Đối với thửa số 1426 diện tích giảm 0,3m² là trong phạm vi sai số đo đạc cho phép, còn thửa số 1427 giảm 3,5m² do cách tích trung bình cộng với tính công thức trên phần mềm đo đạc.

[12] Theo Công văn số 172/PC06 ngày 03-6-2025 của Phòng Cảnh sát Quản lý hành chính Công an tỉnh T (cũ) về thành viên hộ ông L tại thời điểm được cấp quyền sử dụng đất đến nay (Cùng đang quản lý, sử dụng đất) có ông L, vợ là bà Nguyễn Thị N và con là bà Nguyễn Thị Ngọc D. Đối với bà A, ông V có một người con sống chung hộ là ông Nguyễn Thanh T cùng đang quản lý, sử dụng đất.

[13] Về tài sản trên đất: Theo Biên bản định giá này 12-11-2024 của Hội đồng định giá trong tổ tụng dân sự huyện C (cũ), giá đất tại vị trí tranh chấp (không phân biệt loại đất) có giá là: 600.000 đồng/m²; Trên phần đất tranh chấp có 08 cây tre cao trên 06 mét trị giá thành tiền bằng 480.000 đồng, ngoài ra không còn tài sản nào khác. Vụ án thuộc trường hợp tranh chấp quyền sử dụng đất của ai, không xem xét về giá trị đất.

[14] Với những nhận định phân tích trên, đề hợp tình, hợp lý và phù hợp quy định pháp luật, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, buộc ông V, bà A, ông T phải giao diện tích đất 32,4m² (Gồm: Phần A1 và A2) cho hộ ông L, không được ngăn cản hộ ông L sử dụng đất. Và khi án có hiệu lực pháp luật, các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

[15] Ngoài ra, qua đo đạc đất, theo phía nguyên đơn xác định thể hiện trên Sơ đồ khu đất có phần B diện tích 25,4m² thuộc kênh công cộng, hiện trạng do hộ ông Nguyễn Văn L đang sử dụng. Và theo bị đơn xác định thể hiện trên Sơ đồ khu đất có phần C diện tích 53,5m² thuộc kênh công cộng, hiện trạng do hộ ông Nguyễn Thanh V, bà La Thị A đang sử dụng. Hai phần B, C là đất kênh, thuộc đất công, không thuộc phạm vi tranh chấp trong vụ án, nên không xem xét.

[16] Về chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đất tranh chấp và cung cấp thông tin đất: Tổng cộng là 4.941.000 đồng, buộc ông Nguyễn Thanh V, bà La Thị A phải chịu theo luật định; Ông V, bà A phải nộp số tiền này để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn L do ông L đã nộp tạm ứng trước.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Đối với ông Nguyễn Văn L được chấp nhận yêu cầu nên không chịu tiền án phí. Đối với ông Nguyễn Thanh V, bà La Thị A do là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, được chấp nhận miễn nộp toàn bộ.

[17] Xét quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thanh V, bà La Thị A, ông Nguyễn Thanh T là không có cơ sở để chấp nhận.

[18] Xét quan điểm của Vị kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Vĩnh Long là có cơ sở.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 39, 70, 91, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 164, 166, 175, 176, 189, 212, 216, 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 3, 4, 5, 11, 17, 25, 26, 31, 133, 152, 236 Luật Đất đai năm 2024; các Điều 12, 14, 15, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L.

Buộc ông Nguyễn Thanh V, bà La Thị A và thành viên hộ là ông Nguyễn Thanh T phải giao quyền sử dụng đất gồm diện tích 6,4m², thuộc một phần thửa số 581, loại đất trồng cây lâu năm và diện tích 26,0m², thuộc một phần thửa số 581A, loại đất chuyên trồng lúa nước (Tổng hai phần diện tích bằng 32,4m²), cùng tờ bản đồ số 4, cùng tọa lạc ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long cho ông Nguyễn Văn L cùng thành viên hộ là bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Ngọc D sử dụng đất và không được ngăn cản hộ ông L sử dụng đất.

Vị trí diện tích đất 32,4m² là phần A1 + A2 trên Sơ đồ khu đất:

- Hướng đông giáp phần C1 của thửa số 1426 có số đo 5,0 mét và giáp phần C2 của thửa số 1427 có số đo 32 mét.
- Hướng tây giáp phần B1 của thửa số 581 có số đo 5,0 mét và giáp phần B2 của thửa số 581A có số đo 32,18 mét.
- Hướng nam giáp thửa số 580 có số đo 0,40 mét.
- Hướng bắc giáp kênh có số đo 1,35 mét.

Kèm theo Công văn số 547/CNHCL ngày 27-11-2024 và Sơ đồ khu đất của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C (cũ) (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ - Vĩnh Long).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L đối với diện tích 45,6m² do chênh lệch so với yêu cầu trong đơn khởi kiện.

3. Để đảm bảo cho việc thi thành án, các bên đương sự phải giữ nguyên hiện trạng đất tranh chấp. Nghiêm cấm việc đào phá, hủy hoại làm thay đổi hiện trạng đất, không được chuyển nhượng hoặc thực hiện bất cứ hình thức nào khi chưa được cho phép của cơ quan có thẩm quyền. Khi án có hiệu lực pháp luật các bên có trách

nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý biên động, thay đổi, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đất tranh chấp và cung cấp thông tin đất: Buộc ông Nguyễn Thanh V, bà La Thị A phải chịu là 4.941.000đ (Bốn triệu chín trăm bốn mươi một nghìn đồng). Ông Nguyễn Văn L được hoàn trả lại số tiền này khi thu được từ ông V, bà A tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Thanh V, bà La Thị Anh.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày 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 tổng đạt hợp lệ.

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 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 11 - Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thanh Thảo