| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH VĨNH LONG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 608/2026/DS-PT
Ngày: 02 – 7 - 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:* Ông Lê Thành Trung

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Dũng.

Bà Ngô Thị Kim Châu

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thị Hồng 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 Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 335/2026/TLPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2026 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) di dời tài sản trên đất và bồi thường thiệt hại tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2026/DS-ST ngày 09/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 574/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số A, ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1955

2. Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1955

3. Ông Trần Trọng L, sinh năm 1965

4. Ông Vương Ngọc T, sinh năm 1961

5. Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp cho bà Bích N, ông T: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1955. Địa chỉ: ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 24/06/2026)

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

1. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Khu 1, thị trấn Trà Ôn, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long nay là ấp 1, xã Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long

2. Bà Dương Thị Bé T1, sinh năm 1969.

Địa chỉ: ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp cho bà T1: Ông Trần Trọng L, sinh năm: 1965; Địa chỉ: Ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 13/3/2023)

3. Bà Nguyễn Mỹ N1, sinh năm 1956;

Địa chỉ: ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp cho bà N1: Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm: 1955; Địa chỉ: đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/3/2023).

4. Nguyễn Thị M, sinh năm 1969;

Địa chỉ: ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số A, ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 14/11/2022).

5. Ông Huỳnh Hữu P, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Ấp Phú Long, xã phú Thành, tỉnh Vĩnh Long

Tạm trú: Ấp 1, xã Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

6. Ông Trần Chí L1, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp 2, xã Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long

7. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1971.

8. Bà Cao Thị M1, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn H là nguyên đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện ngày 29/9/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/11/2022 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Năm 2002, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M có mua một căn nhà cấp 4 gắn liền thửa số 91, tờ bản đồ số 18, diện tích 66,9 m² loại đất ở đô thị được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/3/2016. Khi chuyển nhượng thửa đất hướng tây thửa đất có 01 con hẻm để làm lối đi và để mở cửa sổ, phần đất có chiều ngang 1,25m, chiều dài 13,55m.

Trong quá trình sử dụng bị ông Nguyễn Đức H1, Nguyễn Văn V; ông Trần Trọng L bà Vương Ngọc T và Nguyễn Thị Bích N đã lấn chiếm phần đất này xây dựng nhà bếp nhà, nhà vệ sinh. Đồng thời làm mái che vào sát vách tường nhà ông bà dẫn đến nước chảy thấm vào vách tường làm hư hỏng vách tường. Ông, bà đã nhiều lần yêu cầu các hộ nêu trên di dời toàn bộ vật kiến trúc trả lại đất cho ông bà.

Nay H bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: yêu cầu hộ ông V, hộ ông H1, hộ ông L, hộ ông T và bà N di dời toàn bộ vật kiến trúc, giao trả lại phần đất lấn chiếm cụ thể như sau:

+ Buộc ông V trả 3m² thuộc thửa 91-2

+ Buộc ông H1 trả 3,6m² thuộc thửa 91-3;

+ Buộc ông L trả ông 3,7m² thuộc thửa 91-4;

+ Buộc ông T trả ông 2,7m² thuộc thửa 91-5.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ R lại yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn V, hộ ông Nguyễn Đức H1, hộ ông Trần Trọng L và hộ ông, bà Vương Ngọc T, Nguyễn Thị Bích N bồi thường vách tường nhà đã bị hư hỏng cho gia đình ông bà là 25.000.000 đồng.

*Tại đơn phản tố ngày 28/5/2024 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn V trình bày:*

Vào năm 1990 vợ chồng ông có mua 01 căn nhà gắn liền diện tích đất 27,8m² thuộc thửa đất số 97 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Từ lúc mua đến nay ông bà sử dụng đất giữ nguyên hiện trạng, quyền sử dụng đất của ông đã được cấp lại 03 lần. Ông không đồng ý yêu cầu của bà M và ông H vì ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng đất trước khi ông H, bà M mua nhà đất và sinh sống. Khi về nhà sinh sống thì bà M, ông H giữ nguyên hiện trạng không xây dựng gì thêm.

Vào năm 2003 ông H, bà M đã làm đơn khởi kiện hộ ông về việc tranh chấp phần không gian và thành cầu nhà vệ sinh trên con hẻm công cộng, con hẻm này ông bà sử dụng từ năm 1990. Tại Bản án số 77/DSST ngày 23/9/2003 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn xử bác yêu cầu khởi kiện của bà M về việc yêu cầu ông V tháo dỡ tấm mũ che qua ô văng cửa sổ và thành cầu nhà vệ sinh xây dính vào bức tường nhà bà M làm ảnh hưởng nước mưa thấm tường và mục chân tường nhà bà M.

Nhưng đến năm 2016, Ủy ban nhân dân huyện T lại cấp cho ông H, bà M con hẻm công cộng 13 m² làm ảnh hưởng đến sinh hoạt cho hộ của ông và 03 hộ còn lại. Đây là lối thoát nước chung cho 06 hộ. Nay bà M, ông H tiếp tục khởi kiện hộ của ông và 03 hộ còn lại yêu cầu di dời tường nhà, cầu vệ sinh trả lại diện tích theo đo đạc hiện trạng khu đất đất, đồng thời buộc các hộ có trách nhiệm liên đới bồi thường bức tường do quá trình sử dụng nước thấm tường cho ông H, bà M 25.000.000 đồng thì ông không đồng ý. Đồng thời ông không đồng ý trả diện

tích 03m² thuộc tách thửa 91-2 theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 03m² cho ông.

*Tại đơn phản tố ngày 28/5/2024 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Đức H1 trình bày:*

Vào năm 1990 ông có mua 01 căn nhà gắn liền diện tích đất 27,9 m² thuộc thửa đất số 96 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Từ lúc mua đến nay gia đình của ông sử dụng đất giữ nguyên hiện trạng.

Vào năm 2003 ông H, bà M đã làm đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn V về việc tranh chấp phần không gian và thành cầu nhà vệ sinh trên con hẻm công cộng 13 m², con hẻm này được các hộ bị kiện sử dụng từ năm 1990. Tại Bản án số 77/DSST ngày 23/9/2003 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn xử bác yêu cầu khởi kiện của ông H, bà M, ông H, bà M công nhận đây là hẻm công cộng. Nay bà M, ông H khởi kiện ông và 03 hộ còn lại yêu cầu chúng tôi di dời tường nhà, cầu vệ sinh trả lại diện tích đất 13 m² trong đó hộ của ông trả 3,6 m² thuộc tách thửa 91-3 ông không đồng ý và yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích đất 3,6 m² thuộc tách thửa 91-3 thuộc quyền sử dụng của ông.

*- Tại đơn phản tố ngày 28/5/2024 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Trọng L trình bày:*

Vào năm 1990 ông có mua 01 căn nhà gắn liền diện tích đất 27,8 m² thuộc thửa đất số 95 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Từ lúc mua đến nay thì giữ nguyên hiện trạng. Nay bà M, ông H khởi kiện yêu cầu di dời tường nhà, cầu vệ sinh trả lại diện tích đất 3,7m2 thuộc tách thửa 91-4, đồng thời buộc các hộ bị kiện có trách nhiệm liên đới bồi thường bức tường do quá trình sử dụng thì ông không đồng ý và yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích đất 3,6 m² thuộc tách thửa 91-3 thuộc quyền sử dụng của ông.

*- Tại đơn phản tố ngày 28/5 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án ông Vương Ngọc T trình bày:*

Vào năm 1990 ông có mua 01 căn nhà gắn liền diện tích đất 30,9 m² thuộc thửa đất số 94 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Từ lúc mua đến nay giữ nguyên hiện trạng. Nay bà M ông H khởi yêu cầu di dời tường nhà, cầu vệ sinh trả lại diện tích đất 2,7 m² thuộc tách thửa 91-5, đồng thời buộc có trách nhiệm liên đới bồi thường bức tường do quá trình sử dụng nước thấm tường cho ông H, bà M 25.000.000 đồng thì ông không đồng ý và yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích đất 3,6 m² thuộc tách thửa 91-3 thuộc quyền sử dụng của ông.

- Tại bản tự khai ngày 20/3/2023 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K trình bày: Bà là vợ ông V bà thống nhất với lời trình bày của ông V không bổ sung gì thêm.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/9/2025 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Chí L1 trình bày: Anh có hợp đồng thuê nhà với ông Trần Trọng L thời hạn thuê là 03 năm nay ông H, bà M với ông L tranh chấp ông không có yêu cầu gì trong vụ án đồng thời ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết tại Tòa án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/9/2025 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Hữu P trình bày: Anh có hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn Đức H1 thời hạn thuê là 07 năm nay ông H, bà M với ông H1 tranh chấp anh không có yêu cầu gì trong vụ án đồng thời ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết tại Tòa án.

Tại văn bản đề nghị ngày 02/7/2025 và các lời trình bày tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án bà Cao Thị M1 trình bày: Vào năm 2022 bà có thuê của ông V bà K1 căn nhà để kinh doanh nay vụ kiện tranh chấp giữa ông H và bà M chị không yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2026/DS-ST ngày 09/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Vĩnh Long đã xử:

Áp dụng các Điều 5, khoản 2, khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164 của Bộ Luật dân sự; các Điều 135, Điều 136, Điều 137, Điều 235 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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:

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử về việc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M yêu cầu ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Mỹ N1, ông Trần Trọng L và bà Dương Thị Bé T1, ông Vương Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích N liên đới bồi thường bức tường bị hư hỏng số tiền 25.000.000đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn V trả lại phần đất đã lấn chiếm diện tích 3m² thuộc tách thửa 91-2.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Mỹ N1 trả lại phần đất đã lấn chiếm diện tích 3,6m² thuộc tách thửa 91-3.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Trần Trọng L và bà Dương Thị Bé T1 trả lại phần đất đã lấn chiếm diện tích 3,7m² thuộc tách thửa 91-4.

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Vương Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích N trả lại phần đất đã lấn chiếm diện tích 2,7m² thuộc tách thửa 91-5.

3. Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M giá trị phần đất tranh chấp với số tiền 51.000.000đ (Năm mươi một triệu đồng).

3.1 Buộc ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Mỹ N1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M giá trị phần đất tranh chấp với số tiền 61.200.000₫ (Sáu mươi một triệu hai trăm ngàn đồng).

3.2 Buộc ông Trần Trọng L và bà Dương Thị Bé T1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M giá trị phần đất tranh chấp với số tiền 62.900.000₫ (Sáu mươi hai triệu chín trăm ngàn đồng).

3.3 Buộc ông Vương Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích N có liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M giá trị phần đất tranh chấp với số tiền 45.900.000₫ ( Bốn mươi lăm triệu chín trăm ngàn đồng).

4. Công nhận cho ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị K được tiếp tục quản lý và sử dụng phần đất diện tích 3.0m² thuộc tách thửa 91-2 gồm các mốc (a,b,12,A,a).

4.1 Công nhận cho ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Mỹ N1 tiếp tục quản lý và sử dụng phần đất diện tích 3.6m² thuộc tách thửa 91-3 gồm các mốc (A,12,11,B,A).

4.2 Công nhận cho ông Trần Trọng L và bà Dương Thị Bé T1 được tiếp tục quản lý và sử dụng phần đất diện tích 3.7m² thuộc tách thửa 91-4, gồm các mốc (B,11,10, C, B).

4.3 Công nhận cho ông Vương Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích N được tiếp tục quản lý và sử dụng phần đất diện tích 2.7 m² thuộc tách thửa 91-5 gồm các mốc (C,10,9,13,C).

Các tách thửa đất nêu trên tọa lạc tại khu A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long nay là ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Vị trí thửa đất và tài sản trên đất (có biên bản xem xét tại chỗ ngày 19/12/2023, ngày 27/11/2024 và trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày ngày 01/03/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V kèm theo).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan chức năng làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai đối với phần đất nêu trên.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/4/2026 nguyên đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo yêu cầu buộc bị đơn phải di dời tài sản trả lại phần đất lấn chiếm.

Ngày 29/6/2026 ông Nguyễn Văn H kháng cáo bổ sung yêu cầu phía bị đơn bồi thường giá trị bức tường bằng 25.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long về vụ án:

- *Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án*: Diện tích đất tranh chấp là 13 m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trên diện tích này các bị đơn đã xây dựng công trình và quản lý, sử dụng ổn định trong thời gian dài. Xét yêu cầu buộc các bị đơn phải di dời tài sản để trả lại toàn bộ diện tích đất tranh chấp, Viện kiểm sát nhận thấy việc chấp nhận yêu cầu này sẽ dẫn đến phải tháo dỡ nhà, công trình kiên cố, ảnh hưởng lớn đến nơi ở và quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự, trong khi phần diện tích tranh chấp nhỏ, việc tháo dỡ có thể gây thiệt hại lớn hơn giá trị quyền sử dụng đất được bảo vệ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn kháng cáo bổ sung ngày 29/6/2026 của ông Nguyễn Văn H yêu cầu phía bị đơn bồi thường thiệt hại cho bức tường của ông H bằng 25.000.000 đ. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H đã rút yêu cầu bồi thường và Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ việc giải quyết yêu cầu bồi thường của ông H. Án sơ thẩm xét xử ngày 09/4/2026; ngày 24/4/2026 nguyên đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo yêu cầu buộc bị đơn phải di dời tài sản trả lại phần đất lấn chiếm Tòa án cấp sơ thẩm đã làm thủ tục kháng cáo, Tòa án cấp phúc thẩm đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 10/6/2026 nên việc ông H kháng cáo bổ sung là trễ hạn nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xét xử phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại tường nhà của ông H, ông H được quyền khởi kiện vụ án khác yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu có tranh chấp.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H yêu cầu các đồng bị đơn di dời tài sản trả lại phần đất lấn chiếm.

Năm 2022 bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H có nhận chuyển nhượng căn nhà gắn liền với thửa đất số 91 diện tích 66,9 $m^2$ của bà Trương Thị C1. Theo trích lục thửa bản đồ địa chính thửa đất khi chuyển nhượng ngày 25/3/2003 thì thửa đất số 91 hướng Tây giáp thửa 94 của ông Nguyễn Văn V, thửa 95 của

Nguyễn Đức H1, thửa số 96 của ông Trần Trọng L, thửa số 97 của ông Vương Ngọc T. Trên thửa đất 91 của ông khi nhận chuyển nhượng xây dựng nhà chủ củ có chừa một lối đi và mở cửa sổ ngang 1,25 m dài 13,5 m phía Tây giáp với đất của bị đơn. Trong quá trình sử dụng các bị đơn đã lấn chiếm phần đất này để xây dựng nhà bếp và nhà vệ sinh nên ông H khởi kiện yêu cầu các bị đơn phải di dời nhà lấn chiếm trả lại đất.

Ông V, ông H1, ông L ông T khai năm 1990 các ông nhận chuyển nhượng đất thì phía sau nhà của các ông giáp với đường hẻm thuộc quyền sử dụng đất của các ông, không phải đất của ông H bà M. Theo Bản án số 77/DSST ngày 23/9/2003 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn xử bác yêu cầu khởi kiện của bà M về việc yêu cầu ông V tháo dỡ tấm mũ che qua ô văng cửa sổ và thành cầu nhà vệ sinh xây giáp với đất của bà M, nên các bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H bà M.

[3] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 91 của bà M, ông H; thửa 94 của ông Nguyễn Văn V, thửa 95 của Nguyễn Đức H1, thửa số 96 của ông Trần Trọng L, thửa số 97của ông Vương Ngọc T thì phía thửa đất 91 và thửa 94,95,96,97 liền kề với nhau không có đường hẻm.

Tại công văn số 3131/UBND-NC ngày 09/10/2024 của Ủy ban nhân dân huyện T trả lời cho Tòa án: Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X986053 thửa đất số 91, tờ bản đồ số 18, diện tích 66,9 $m^2$, loại đất: T cho hộ bà Nguyễn Thị M, ngày 21/7/2003 trong trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với việc Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn cho rằng: Phần đất hẻm công cộng 13 $m^2$ đã cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M là không có cơ sở (theo hồ sơ cấp giấy không có thể hiện hẻm công cộng).

Theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất tỉnh Vĩnh Long cung cấp hiện trạng sử dụng thửa đất 97 của ông V là 27,8 $m^2$, thửa 96 của ông H1 là 28,3 $m^2$, thửa 95 của ông L 27,9 $m^2$, thửa 94 của ông T là 30,9 $m^2$ bằng với diện tích của các bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 91 của ông H và bà M hiện trạng sử dụng là 52,9 $m^2$ thiếu diện tích so với giấy chứng nhận được cấp.

[4] Phần diện tích tranh chấp là 13 $m^2$ thuộc thửa số 91 cấp quyền sử dụng cho ông H bà M, trong đó ông V sử dụng 3$m^2$, ông H1 sử dụng 3,6$m^2$, ông L sử dụng 3,7 $m^2$, ông T sử dụng 2,7 $m^2$. Tuy nhiên, qua xem xét hiện trạng sử dụng đất cho thấy các bị đơn đã xây dựng nhà ở kiên cố trên phần đất đang tranh chấp và việc xây dựng đã tồn tại ổn định trong thời gian dài. Nếu chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc các bị đơn phải tháo dỡ nhà để trả lại diện tích đất lấn chiếm sẽ làm ảnh hưởng lớn đến chỗ ở, điều kiện sinh hoạt của các bị đơn, gây thiệt hại đáng kể về tài sản, trong khi diện tích đất lấn chiếm không lớn. Để bảo đảm hài

hòa quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, đồng thời bảo đảm việc sử dụng đất ổn định, tránh gây lãng phí xã hội do phải phá dỡ công trình xây dựng hiện hữu, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết buộc các bị đơn tháo dỡ nhà ở để trả lại đất cho nguyên đơn mà cần giao phần diện tích đất các bị đơn đang quản lý, sử dụng tiếp tục cho các bị đơn sử dụng và buộc các bị đơn hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất tương ứng cho ông H và bà M. Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H và bà M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Ý kiến của kiểm sát viên là phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Ông Nguyễn Văn H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên chấp nhận miễn án phí phúc thẩm cho ông H.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 166 của Bộ Luật dân sự;

Căn cứ các Điều 135, Điều 136, Điều 203, Điều 235 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết 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 yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 33/2026/DS-ST ngày 09/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Vĩnh Long.

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn H

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

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.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 4 – Vĩnh Long;
- Phòng THDS khu vực 4 – Vĩnh Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TGĐ&NCTN, hồ sơ vụ án.

**Lê Thành Trung**