

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3-VĨNH LONG
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số:15/2025/DS-ST

Ngày: 31 - 7 - 2025

“ V/v T/c quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3-VĨNH LONG – TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lê T

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Phi H

Ông Sơn M

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Kim Ngọc P – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3-Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3-Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Văn H – Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3-Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số: 177/2024/TLST-DS, ngày 14 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2025/QĐXXST - DS ngày 20 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Anh **Đoàn Hữu N**, sinh năm 1987 – Có mặt;

2. Chị **Trần Kim T**, sinh năm 1996 – Có mặt;

Địa chỉ: Khóm C, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ hiện nay: Khóm E, phường C, tỉnh Vĩnh Long.

- **Bị đơn:** Chị **Hồ Thủy Ngọc V**, sinh năm 1989 – Có mặt;

Địa chỉ: Tổ H, khóm E, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ hiện nay: Tổ H, khóm E, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Bà **Trịnh Thị Kim T1**, sinh năm 1954 (Mẹ chị V) – Vắng mặt;

2. Anh **Hồ Quốc K**, sinh năm 1978 (anh trai chị V) – Vắng mặt;

3. Anh **Hồ Bảo K1**, sinh năm 1983 (Anh trai chị V) – Vắng mặt;

4. Chị **Trần Thị Minh H**, sinh năm 1982 (Chị dâu của chị V);

5. Chị **Hồ Thủy Tuyết V1**, sinh năm 1987 (Chị gái của chị V1) – Vắng mặt;

6. Chị **Hồ Ngọc Vân Q**, sinh năm 2004 (cháu chị V1) – Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ H, khóm E, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ hiện nay: Tổ H, khóm E, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

7. Ngân hàng TMCP P (OCB);

Trụ sở chính: Tòa nhà T, A T, phường A, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trịnh Văn T2** – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Văn T2: Ông **Thị Thanh B** - Chức vụ: Giám Đốc chi nhánh V5 (Theo giấy ủy quyền số 03/20254/UQ-CT.HĐQT ngày 04/4/2025 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ngân hàng TMCP P).*

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thị Thanh B:

1. Bà **Nguyễn Thị Huỳnh N1**, sinh năm 1991 – Chức danh: Chuyên viên tín dụng – Vắng mặt;

2. Ông **Lê Nguyễn Thanh T3**, sinh năm 1987 – Chức danh: Chuyên viên thu hồi nợ hiện trường – Có mặt;

3. Ông **Dương Văn H1**, sinh năm 1980 – Chức danh: Chuyên viên thu hồi nợ hiện trường – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: H- H, đường P, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ hiện nay: 81- 83, đường P, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

(Theo văn bản ủy quyền số 201/2025/UQ-OCB, ngày 15 tháng 7 năm 2025).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện ngày 10 tháng 8 năm 2024 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là anh Đoàn Hữu N trình bày:** Vào năm 2022, vợ chồng anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T được cha mẹ tặng cho thửa đất số 322, tờ bản đồ số 3, diện tích 469,1m²; loại đất: ở và đất trồng cây lâu năm. Đất tọa lạc: Phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Đất do vợ chồng anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 493703. Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS25061, ngày 24/5/2022 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V. Liên kê thửa đất số 322 là đất của chị Hồ Thủy Ngọc V. Khi anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T nhờ cơ quan có thẩm quyền đo đạc thì phát hiện chị V đã lấn sang thửa đất 322 (phần lấn ranh phía sau nhà) với chiều ngang là 2,2 mét; chiều dài là 9,26 mét; Diện tích đất chị V đã lấn chiếm là 19,44m². Gia đình anh N đã nhiều lần yêu cầu chị V di dời kiến trúc xây dựng nhà mồ để trả lại đất lấn chiếm nhưng chị V không đồng ý. Nay anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh giải quyết: Buộc chị Hồ Thủy Ngọc V có trách nhiệm trả lại phần đất đã lấn chiếm cho anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T ngang 2,1 dài 9,26 (Tổng diện tích là 19,44 m²) tại thửa đất số 322, tờ bản đồ số 3, diện tích 469,1 m² loại đất (30m² đất ở và 439,1m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Đất do chị Trần Kim T và anh Đoàn Hữu N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Tại đơn khởi kiện ngày 10 tháng 8 năm 2024 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là chị Trần Kim T trình bày:** Vào năm 2022, vợ chồng anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T được cha mẹ tặng cho thửa đất số 322, tờ bản đồ số 3, diện tích 469,1m²; loại đất: ở và đất trồng cây lâu năm. Đất tọa lạc: Phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Đất do vợ chồng anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T

đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 493703. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS25061, ngày 24/5/2022 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V. Liên kề thửa đất số 322 là đất của chị Hồ Thủy Ngọc V. Khi anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T nhờ cơ quan có thẩm quyền đo đạc thì phát hiện chị V đã lấn sang thửa đất 322 (phần lấn ranh phía sau nhà) với chiều ngang là 2,2 mét; chiều dài là 9,26 mét; Diện tích đất chị V đã lấn chiếm là 19,44m². Gia đình anh N đã nhiều lần yêu cầu chị V di dời kiến trúc xây dựng nhà mồ để trả lại đất lấn chiếm nhưng chị V không đồng ý. Nay anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân thị xã Bình Minh giải quyết: Buộc chị Hồ Thủy Ngọc V có trách nhiệm trả lại phần đất đã lấn chiếm cho anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T ngang 2,1 dài 9,26 (Tổng diện tích là 19,44 m²) tại thửa đất số 322, tờ bản đồ số 3, diện tích 469,1 m² loại đất (30m² đất ở và 439,1m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Đất do chị Trần Kim T và anh Đoàn Hữu N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 19/12/2024 của bị đơn là chị Hồ Thủy Ngọc V trình bày: Năm 2018, chị Hồ Thủy Ngọc V được cha ruột là ông Hồ Kim L cho tặng thửa đất số 31, tờ bản đồ số 03 với diện tích 425 m². Đến năm 2019, chị Hồ Thủy Ngọc V có xin giấy phép xây dựng để xây nhà, khi đó chị Hồ Thủy Ngọc V có đề nghị địa chính thị xã B đo đạc lại phần giáp ranh với các hộ xung quanh tổng cộng hai lần. Khi đo đạc chị Hồ Thủy Ngọc V có thông báo trước một ngày để các hộ giáp ranh ở nhà có mặt, trong lúc cán bộ xuống đo đạc đất. Tại thời điểm đó, người đứng tên sở hữu thửa giáp ranh với thửa đất chị Hồ T4 Ngọc V là ông L1 - cha của chị Trần Kim T. Ông L1 là người đứng tên thửa đất và sau này mới chuyển sang cho anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T.

Tại thời điểm đo đạc gia đình ông L1 bao gồm cả mẹ và em ông L1 có vào chứng kiến. Khi đo đạc thì địa chính đo tới đâu chị V mới cầm cọc tới đó theo chỉ định của bộ phận đo đạc. Sau đó chị Hồ Thủy Ngọc V xây dựng nhà và sau khi nhà xây dựng hoàn chỉnh thì V tiếp tục xây dựng hàng rào và nhà mồ. Khi xây hàng rào và nhà mồ chị Hồ Thủy Ngọc V có thông báo cho bà S là mẹ ông L1 liên hệ để ông L1 vào để thỏa thuận đồng ý cho chị V xây hàng rào để sau này không có tranh chấp. Sau đó, ông L1 có vào xem lại phần ranh, chị Hồ Thủy Ngọc V có hỏi ông L1, nếu đúng thì chị V xin phép xây hàng rào, nếu không đồng ý thì chị V sẽ không xây dựng. Chính ông L1 là người xác nhận, đồng ý cho chị V xây dựng hàng rào và không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, sau khi ông L1 chuyển tên lại cho con gái là chị Trần Kim T thì mới xảy ra tranh chấp. Cụ thể là chị Trần Kim T và con rể là anh Đoàn Hữu N lại khởi kiện chị Hồ T4 Ngọc V về việc tự ý lấn ranh thì hoàn toàn không đúng. Khi anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T yêu cầu địa chính đo đạc lại thửa đất vào năm 2023 thì cũng không thông báo cho chị Hồ Thủy Ngọc V để chứng kiến. Khi đi làm về thì chị Hồ T4 Ngọc V nghe người nhà nói lại. Khi địa chính đo thì xác định được 01 cột giáp ranh và còn 01 cột còn lại thì chưa xác định diện tích chính xác. Ngoài ra, khi đo đạc lại phần đất của mình, chị Hồ Thủy Ngọc V cũng phát hiện ra rằng đất của chị Hồ Thủy Ngọc V lại bị mất do các nguyên đơn lấn chiếm, sử dụng lấn sang. Cụ thể là đất của chị Hồ T4 Ngọc V bị thiếu chiều ngang 0,28 m x dài 14,30 m = tổng là 4,04 m².

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì chị Hồ Thủy Ngọc V làm đơn yêu cầu phản tố: Buộc anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T phải trả lại cho chị Hồ T4 Ngọc Vân phần diện tích lấn chiếm là 4,04m² thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, diện tích 425,0m², tọa lạc tại Khóm E, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Tại đơn đề nghị thương lượng thỏa thuận giá đề ngày 28/7/2025 của chị Hồ Thủy Ngọc V trình bày: Sau khi đo đạc thì phần diện tích đất tranh chấp là 14.1m² là đất của anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T do gia đình chị V đã xây dựng khu nhà mô lấn chiếm. Nay chị Hồ T4 Ngọc V đề nghị anh N và chị T đồng ý cho chị V trả giá trị phần diện tích đất lấn chiếm là 1.500.000 đồng/1m² để không phải di dời mồ mã và đập phá hàng rào.

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

(1). Bà Trịnh Thị Kim T1 trình bày: Vào năm 2019, khi gia đình bà Trịnh Thị Kim T1 xây dựng hàng rào được sự đồng ý từ ông L1 là cha của chị Trần Kim T và bà S là mẹ của chị T. Cả hai bên đã thỏa thuận không tranh chấp nhưng nay chị T khởi kiện gia đình bà T1 lấn chiếm đất đai là không đúng sự thật. Bà T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thống nhất ý kiến của chị Hồ Thủy Ngọc V. Bà Trịnh Thị Kim T1 xin vắng mặt tại các phiên họp và xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm.

(2). Anh Hồ Quốc K trình bày: Vào năm 2019, khi gia đình anh Hồ Quốc K xây dựng hàng rào được sự đồng ý từ ông L1 là cha của chị Trần Kim T và bà S là mẹ của chị T. Cả hai bên đã thỏa thuận không tranh chấp nhưng nay chị T khởi kiện gia đình anh K lấn chiếm đất đai là không đúng sự thật. Anh K không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thống nhất ý kiến của chị Hồ Thủy Ngọc V. Anh Hồ Quốc K xin vắng mặt tại các phiên họp và xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm.

(3). Anh Hồ Bảo K1 trình bày: Vào năm 2019, khi gia đình anh Hồ Bảo K1 xây dựng hàng rào được sự đồng ý từ ông L1 là cha của chị Trần Kim T và bà S là mẹ của chị T. Cả hai bên đã thỏa thuận không tranh chấp nhưng nay chị T khởi kiện gia đình anh K1 lấn chiếm đất đai là không đúng sự thật. Anh K1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thống nhất ý kiến của chị Hồ Thủy Ngọc V. Anh Hồ Quốc K xin vắng mặt tại các phiên họp và xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn anh Đoàn Hữu N trình bày: Buộc chị Hồ Thủy Ngọc V có trách nhiệm trả lại phần đất đã lấn chiếm cho anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T với diện tích đo đạc của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Vĩnh Long là 14,1m², gồm các mốc 15,12,17,16,15 thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 3, với tổng diện tích là 469,1 m² loại đất (30m² đất ở và 439,1m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Đất do chị Trần Kim T và anh Đoàn Hữu N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị T và anh N không yêu cầu bị đơn di dời mồ mã mà chỉ yêu cầu đập phá bức tường nằm phía sau khu mộ và đồng ý cho chị V dùng lưới rào phía sau khu mộ không để gà vịt chạy vào trong khu nhà mộ.

- Nguyên đơn chị Trần Kim T trình bày: Buộc chị Hồ Thủy Ngọc V có trách nhiệm trả lại phần đất đã lấn chiếm cho anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T

với diện tích đo đạc của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Vĩnh Long là 14,1m², gồm các mốc 15,12,17,16,15 thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 3, với tổng diện tích là 469,1 m² loại đất (30m² đất ở và 439,1m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Đất do chị Trần Kim T và anh Đoàn Hữu N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị T và anh N không yêu cầu bị đơn di dời mô mã mà chỉ yêu cầu đập phá bức tường nằm phía sau khu mộ và đồng ý cho chị V dùng lưới rào phía sau khu mộ không để gà vịt chạy vào trong khu nhà mồ.

- **Bị đơn chị Hồ Thủy Ngọc V trình bày:** Sau khi đo đạc thì phần diện tích đất tranh chấp là 14.1m² là đất của anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T do gia đình chị V đã xây dựng khu nhà mồ lấn chiếm. Nay chị Hồ T4 Ngọc V đề nghị anh N và chị T đồng ý cho chị V trả lại giá trị phần diện tích đất là lấn chiếm là 1.500.000 đồng/1m² để không phải di dời mô mã và đập phá hàng rào.

- **Đại diện Ngân hàng TMCP P trình bày:** Do phần diện tích đất 14.1m² là phần diện tích tăng thêm không nằm trong phần diện tích đất đã thế chấp cho ngân hàng nên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nên không có ý kiến.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3-Vĩnh Long phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:**

*. Việc tuân theo pháp luật tổ tụng của Thẩm phán:

- *Việc thụ lý đơn khởi kiện:* vụ án đã được tiến hành hòa giải cơ sở theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP, Điều 202 Luật đất đai năm 2013, nên có đủ điều kiện khởi kiện quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về thời hiệu khởi kiện:* vụ án thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự.

- *Về thẩm quyền giải quyết:* đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Vĩnh Long) theo quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về xác định quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 322, tờ bản đồ số 3, diện tích 469,1m², loại đất: đất ở 30m², đất trồng cây lâu năm: 439,1m², tọa lạc: phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long), Tòa án xác định quan hệ tranh chấp đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về xác định tư cách pháp lý của đương sự:* Tòa án xác định tư cách pháp lý của đương sự đúng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Việc Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ:* đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Cụ thể: tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo điểm d và đ khoản 2 Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 101, Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Việc Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải:* được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 205 đến Điều 211 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về thời hạn chuẩn bị xét xử:* Chưa đúng theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về quyết định đưa vụ án ra xét xử:* Tòa án thực hiện đúng theo quy định tại Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Việc Tòa án cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp để nghiên cứu:* Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng, thời hạn gửi hồ sơ để Viện kiểm sát nghiên cứu được thực hiện đúng theo quy định từ Điều 170 đến Điều 181 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

- Đối với nguyên đơn: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 70, Điều 71, Điều 96, Điều 186, Điều 189, Điều 190 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với bị đơn: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 70, Điều 72, Điều 91, Điều 96, Điều 199 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 70, Điều 73, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

*. Về việc giải quyết vụ án dân sự:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 10/8/2024, bản tự khai ngày 10/8/2024 và những lời trình bày tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Đoàn Hữu N, chị Trần Kim T trình bày:*

Vào năm 2022 vợ chồng anh N, chị T được cha mẹ tặng cho 1 thửa đất số 322, tờ bản đồ số 3, diện tích 469,1m², loại đất: đất ở 30m², đất trồng cây lâu năm: 439,1m², tọa lạc: phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) do vợ chồng anh N, chị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó anh N, chị T yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc kiểm định lại thửa đất số 322 thì phát hiện trong quá trình sử dụng chị Hồ Thị Ngọc V2 đã lấn chiếm xây dựng nghĩa trang qua phần đất thửa 322 của gia đình anh N, chị V2, diện tích ngang 2,1m, dài 9,26m, tổng diện tích là 19,44m² (diện tích thực đo là 14,1m², gồm các mốc 15,12,17,16,15). Anh N, chị V2 đã nhiều lần yêu cầu chị V2 di dời kiến trúc xây dựng trên nghĩa trang để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình anh N, chị T thì chị V2 không đồng ý.

Nay anh N, chị T yêu cầu chị V2 đập bức tường rào nằm trên phần đất diện tích 14,1m², anh N, chị T không yêu cầu chị V2 di dời mộ mã và đồng ý cho chị V2 dùng lưới rào phía sau khu mộ không để gà vịt chạy vào trong khu nhà mộ.

- *Bị đơn chị Hồ Ngọc Thủy V3 có đơn yêu cầu phản tố ngày 19/12/2024:* Năm 2018, chị V3 được cha là ông Hồ Kim L tặng cho thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, diện tích 425m². Đến năm 2019 chị T có xin giấy phép xây dựng để xây nhà, khi đó chị T có yêu cầu địa chính thị xã B đo đạc lại phần đất giáp ranh với các hộ xung quanh tổng cộng hai lần. Tại thời điểm đó người đứng tên sở hữu thửa giáp

ranh với thửa đất của chị V3 là ông Lạc cha của của bà Trần Kim T. Đến năm 2022 ông L1 mới tặng cho ông Đoàn Hữu N và bà Trần Kim T.

Tại thời điểm đo đạc gia đình ông L1 bao gồm cả mẹ và em ông L1 có vào chứng kiến. Khi đo đạc đến đâu thì chị V3 mới cầm cọc tới đó theo chỉ định của bộ phận đo đạc. Sau đó chị V3 xây dựng hàng rào và nhà mồ chị V3 có thông báo cho bà S là mẹ của ông L1 liên hệ để ông L1 vào thỏa thuận đồng ý cho chị V3 xây hàng rào để sau này không có tranh chấp. Sau đó ông L1 có vào xem lại phần ranh và đồng ý cho chị V3 xây dựng hàng rào và nhà mồ.

Khi đo đạc thì xác định được 01 cột giáp ranh và 01 cột còn lại thì chưa xác định diện tích chính xác. Ngoài ra, khi đo đạc lại phần đất của mình, chị V3 phát hiện đất của chị V3 bị mất do các nguyên đơn lấn chiếm sang chiều ngang 0,28m x dài 14,30m tổng công là 4,04m². Chị V3 có yêu cầu phản tố, buộc anh N, chị T trả cho chị V3 phần đất lấn chiếm là 4,04m², thuộc thửa đất số 31, diện tích 425,0m².

Sau khi có kết quả đo đạc của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Vĩnh Long ngày 24/4/2025 thì chị V3 biết được phần đất có diện tích 14,1m², thuộc thửa số 322, tờ bản đồ số 3, diện tích là 496,1m² là của chị T và anh N. Do phần đất diện tích 14,1m², chị V3 đã xây dựng hàng rào và mồ mã trên đất nên chị V3 đề nghị nguyên đơn cho chị V3 mua lại diện tích đất 14,1m² với giá là 1.500.000 đồng/1m² x 14,1m² bằng số tiền là 21.150.000 đồng.

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

+ Bà Trịnh Thị Kim T1, Anh Hồ Quốc K, Anh Hồ Bảo K1, Chị Trần Thị Minh H, Chị Hồ Thị Tuyết V4, Chị Hồ Ngọc Vân Q có ý kiến: Khi xây dựng và làm hàng rào giáp ranh năm 2019 đã được sự đồng ý của ông L1 là cha của bà T và bà S là mẹ của ông L1. Cả hai bên đã thỏa thuận và không tranh chấp. Nay không chấp nhận với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thống nhất theo quyết định của chị Hồ Thủy Ngọc V. Xin vắng mặt tại các buổi hòa giải và xét xử.

+ Ngân hàng TMCP P: Không có ý kiến.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa hôm nay:

Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp là của của ông Trần Thanh H2 quản lý sử dụng thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 3, diện tích 469,1m², mục đích sử dụng: Đất ở 30m², đất trồng cây lâu năm 439,1m², được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận ngày 26/5/2017 tặng cho chị T, anh N vào ngày 04/4/2022.

Xét về hiện trạng thực tế thửa đất đã tồn tại 01 bờ rào bê tông do chị V xây dựng vào năm 2019, 01 khu mộ khung sắt tiền chế, mái tol, nền mộ lót gạch tàu, mộ lót gạch men, xây dựng năm 2021, do chị V xây. Bên trong có 03 ngôi mộ: 01 ngôi mộ Hồ Kim T5, 01 ngôi mộ Nguyễn Thị H3, 01 ngôi mộ Hồ Văn Đ theo (*Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/02/2025*). Tại thời điểm chị V xây dựng khu nhà mồ năm 2021 thửa đất do cha của chị T, anh N là ông Trần Thanh H2 (Lạc) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình chị V xây dựng khu mộ thì ông H2 không có ngăn cản, phản đối và thống nhất ranh với chị V. Do trên đất đã tồn tại 01 bờ rào bê tông và 03 ngôi mộ của gia đình chị V không thể tháo dỡ, di dời được nên công nhận phần đất có diện tích thực đo là 14,1m², (gồm các mốc 15,12,17,16,15 theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 20/3/2025) cho chị V được quyền quản lý, sử dụng.

Chị V được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, hợp thửa đất theo quy định.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị V trả lại giá trị thửa đất cho chị T, anh N là 1.500.000 đồng/1m² x 14,1m² bằng số tiền là 21.150.000 đồng.

- Về án phí:

- + Buộc anh Đoàn Hữu N 300.000 đồng, đã nộp xong.
- + Buộc chị Trần Kim T 300.000 đồng, đã nộp xong.
- + Hoàn trả chị Hồ Thủy Ngọc V nộp 300.000 đồng.
- Về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá:
- + Buộc chị T, anh N nộp 2.242. 000 đồng, đã nộp xong.
- + Buộc chị V nộp 2.242. 000 đồng, để hoàn trả cho anh N, chị T.

Từ những phân tích trên, áp dụng:

- + Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 93, Điều 146, Điều 147, Điều 164, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;
- + Điều 165, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;
- + Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;
- + Điều 220 Luật đất đai (sửa đổi, bổ sung năm 2024);
- + Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đoàn Hữu N, chị Trần Kim T.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Hồ Thủy Ngọc V.

Công nhận phần đất có diện tích thực đo là 14,1m², (gồm các mốc 15,12,17,16,15 theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 20/3/2025) cho chị V được quyền quản lý, sử dụng.

Chị V được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, hợp thửa đất theo quy định.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị V trả lại giá trị thửa đất cho chị T, anh N là 1.500.000 đồng/1m² x 14,1m² bằng số tiền là 21.150.000 đồng.

- Về án phí:

- + Buộc anh Đoàn Hữu N 300.000 đồng, đã nộp xong.
- + Buộc chị Trần Kim T 300.000 đồng, đã nộp xong.
- + Hoàn trả chị Hồ Thủy Ngọc V nộp 300.000 đồng.
- Về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá:
- + Buộc chị T, anh N nộp 2.242. 000 đồng, đã nộp xong.
- + Buộc chị V nộp 2.242. 000 đồng, để hoàn trả cho anh N, chị T.

Trên đây là ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – Vĩnh Long về việc tuân theo pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án dân sự nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về trình tự, thủ tục tố tụng:* Bị đơn có đăng ký thường trú tại phường C và bất động sản tranh chấp trên địa giới hành phường C nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 3-Vĩnh

Long theo quy định tại các Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:* Vào năm 2022 vợ chồng anh N, chị T được cha mẹ tặng thừa đất số 322, tờ bản đồ số 3, diện tích 469,1m², loại đất: đất ở 30m², đất trồng cây lâu năm: 439,1m², tọa lạc: Khóm C, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là Khóm E, phường C, tỉnh Vĩnh Long) do vợ chồng anh N, chị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp là của của ông Trần Thanh H2 quản lý sử dụng thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 3, diện tích 469,1m², mục đích sử dụng: Đất ở 30m², đất trồng cây lâu năm 439,1m², được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận ngày 26/5/2017 tặng cho anh N và chị T vào ngày 04/4/2022.

Xét về hiện trạng thực tế tại phần diện tích đất tranh chấp là 14,1m², gồm các mốc 15,12,17,16,15 đã tồn tại 01 bờ rào bê tông do chị V xây dựng vào năm 2019, 01 khu mộ khung sắt tiền chế, mái tol, nền mộ lót gạch tàu, mộ lót gạch men, xây dựng năm 2021, do chị V xây. Bên trong có 03 ngôi mộ: 01 ngôi mộ Hồ Kim T5, 01 ngôi mộ Nguyễn Thị H3, 01 ngôi mộ Hồ Văn Đ theo (*Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/02/2025*). Tại thời điểm chị V xây dựng khu nhà mồ năm 2021 thửa đất do cha của chị T, anh N là ông Trần Thanh H2 (Lạc) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình chị V xây dựng khu mộ thì ông H2 không có ngăn cản, phản đối và thống nhất ranh với chị V.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T không yêu cầu chị Hồ Thủy Ngọc V di dời mồ mã có trên phần diện tích đất tranh chấp là 14,1m² mà chỉ yêu cầu tháo dỡ hàng rào bê tông phía sau khu nhà mồ. Qua trích lục tư liệu địa chính và kết quả đo đạc hiện trạng đất tranh chấp xác định diện tích đất là 14,1m² gồm các mốc 15,12,17,16,15 theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 20/3/2025 thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 3, diện tích 469,1m², loại đất: đất ở 30m², đất trồng cây lâu năm: 439,1m², tọa lạc: Khóm C, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là Khóm E, phường C, tỉnh Vĩnh Long) do vợ chồng anh N, chị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận buộc chị Hồ Thủy Ngọc V trả lại diện tích đất tranh chấp là 14,1m² cho bị đơn là anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T.

* Xét yêu cầu phản tố của chị Hồ Thủy Ngọc V yêu cầu buộc anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T trả cho chị Hồ T4 Ngọc Vân phần đất lấn chiếm là 4,04m², thuộc thửa đất số 31, diện tích 425,0m² là không có căn cứ để chấp nhận do phần diện tích đất theo kết quả đo đạc của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Vĩnh Long là 14,1m² gồm các mốc 15,12,17,16,15 thuộc thửa đất số 322 của anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T. Tuy nhiên cần xem xét trên đất đã tồn tại 01 bờ rào bê tông và 03 ngôi mộ của gia đình chị V và sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu di dời 03 ngôi mộ và chị Hồ T4 Ngọc V đồng ý trả lại giá trị 14,1m² cho anh N và chị T với giá 1.500.000 đồng/1m². Để giải quyết triệt để tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn nên cần ghi nhận sự tự nguyện của chị V trả lại giá trị đất tranh chấp cho chị T, anh N là 1.500.000 đồng/1m² x 14,1m² bằng số tiền là 21.150.000 đồng.

Xét về các điều kiện tách và nhập thửa thì thửa đất số 322 và thửa đất số 31 của các đương sự đều là loại đất ở và cây trồng lâu năm, vị trí đất nằm liền kề nhau

cùng tọa lạc Khóm E, phường C, tỉnh Vĩnh Long việc nhập 14,1m² sang thửa 31 là phù hợp với điều kiện tách thửa, nhập thửa đất quy định tại Điều 220 của Luật đất đai năm 2024 và theo Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND, ngày 17/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh V quy định: “Quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa, nhập thửa...”.

[3]. Về chi phí tố tụng: Buộc chị Hồ Thủy Ngọc V phải chịu là 4.448.000 đồng (*Bốn triệu, bốn trăm bốn mươi tám nghìn đồng*). Do anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên buộc chị Hồ T4 Ngọc V phải nộp số tiền 4.448.000 đồng (*Bốn triệu, bốn trăm bốn mươi tám nghìn đồng*) để hoàn trả lại cho anh N và chị T.

[4]. Về án phí:

4.1. Hoàn trả anh Đoàn Hữu N 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*);

4.2. Hoàn trả chị Trần Kim T 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

4.3. Buộc chị Hồ Thủy Ngọc V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 1.057.500 đồng (*Một triệu, không trăm năm mươi bảy nghìn, năm trăm đồng*), chị V được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) nên chị V còn phải nộp thêm số tiền 757.500 đồng (*Bảy trăm năm mươi bảy nghìn, năm trăm đồng*).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 và Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 26, Điều 220, của Luật đất đai năm 2024. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326 2016 UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án năm 2016.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T.

Buộc chị Hồ Thủy Ngọc V trả anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T phần diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Vĩnh Long là 14,1m² gồm các mốc 15,12,17,16,15 thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số tờ bản đồ số 3, tổng diện tích là 469,1m², loại đất: đất ở 30m², đất trồng cây lâu năm: 439,1m², tọa lạc: Khóm C, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là Khóm E, phường C, tỉnh Vĩnh Long) do vợ chồng anh N, chị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ghi nhận sự tự nguyện của anh N và chị T không yêu cầu bị đơn di dời mô mã. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Hồ Thủy Ngọc V trả giá trị 1.500.000 đồng/1m². Buộc chị Hồ Thủy Ngọc V trả anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T giá trị 14,1m² với số tiền là 21.150.000 đồng (*Hai mươi một triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng*), giao phần diện tích đất tranh chấp là 14,1m² gồm các mốc 15,12,17,16,15 cho chị Hồ Thủy Ngọc V kê khai đăng ký. Chị Hồ Thủy Ngọc V liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất).

- Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của chị Hồ T4 Ngọc V buộc anh Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T trả cho chị Hồ T4 Ngọc V phần đất lấn chiếm là 4,04m², thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 425m² do chị Hồ Thủy Ngọc V đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Về chi phí tố tụng: Về chi phí tố tụng: Buộc chị Hồ Thủy Ngọc V phải chịu là 4.448.000 đồng (*Bốn triệu, bốn trăm bốn mươi tám nghìn đồng*). Do Đoàn Hữu N và chị Trần Kim T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên buộc chị Hồ T4 Ngọc V phải nộp số tiền 4.448.000 đồng (*Bốn triệu, bốn trăm bốn mươi tám nghìn đồng*) để hoàn trả lại cho anh N và chị T.

[4]. Về án phí:

4.1. Hoàn trả anh Đoàn Hữu N 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0012933, ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3-Vĩnh Long);

4.2. Hoàn trả chị Trần Kim T 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0012934, ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3-Vĩnh Long);

4.3. Buộc chị Hồ Thủy Ngọc V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 1.057.500 đồng (*Một triệu, không trăm năm mươi bảy nghìn, năm trăm đồng*), chị V được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0013079, ngày 19/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3-Vĩnh Long) nên chị V còn phải nộp thêm số tiền 757.500 đồng (*Bảy trăm năm mươi bảy nghìn, năm trăm đồng*).

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 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.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các đương sự biết, được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án án. Đối với các đương sự vắng thì thời hạn kháng cáo là 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh VL: 01
- VKSND KV3-VL: 01
- Phòng THADS KV3-VL: 01
- Đương sự: 10
- Lưu: 04

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Lệ T

