

Bản án số: 658/2025/DS-PT
Ngày: 25- 12-2025
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 Lê Thành Trung

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thu Trang

Ông Ngô Đê

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 534/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 667/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lý Thanh T, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số D B, ấp B, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị M, sinh năm: 1974; Địa chỉ: Số C, khu phố B, phường B, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 31/7/2025);

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Phụng T1, sinh năm 1946;

Địa chỉ: Số D P, phường H, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn S, sinh 1965; Địa chỉ: 4 N, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Phụng T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lý Thanh T và người đại diện theo ủy quyền của ông T là bà Huỳnh Thị M trình bày:

Ông Lý Thanh T được cha ruột là Lý Thanh L tặng cho thửa đất số 30, tờ bản đồ số 7, có diện tích 95,5m² đất trồng cây lâu năm tại khu phố B, thị trấn C, huyện

C, tỉnh Bến Tre, ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 483908 cấp ngày 25/10/2019.

Thửa đất này giáp ranh thửa 31, tờ bản đồ 7 do bà Nguyễn Thị Phượng T1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cả hai thửa đều là đất trống, không có nhà ở cũng như cây trồng trên đất.

Vào khoảng tháng 6/2022 bà T1 yêu cầu đội đo đạc huyện C (cũ) xuống đo phục hồi ranh nhưng khi đã phục hồi xong thì bà T1 không đồng ý với kết quả này.

Ngày 14/5/2024, bà T1 tiến hành đo 07 trụ bê tông, kéo lưới B40, phần hàng rào đã lấn qua thửa 30 chiều ngang khoảng 0,7 mét, chiều dài khoảng 15 mét, tổng diện tích lấn khoảng 16 m². Ông T có yêu cầu bà T1 tạm ngừng việc thực hiện hàng rào nhưng bà không đồng ý nên ông T có báo chính quyền địa phương. Lúc đó, ông Trần Thanh P – Trưởng khu phố 2 có xuống vị trí tranh chấp yêu cầu bà T1 ngừng việc thực hiện hàng rào lại nhưng bà T1 vẫn không đồng ý, sự việc này không được ông Trần Thanh P ghi nhận lại bằng biên bản nhưng ông P có “Giấy xác nhận” đề ngày 04/8/2025.

Sau khi nhận hóa đơn hiện trạng sử dụng đất xác định được phần đất tranh chấp có diện tích 9,8m² nên ông Lý Thanh T tự nguyện rút yêu cầu đối với phần đất có diện tích 6,2m². Yêu cầu bà Nguyễn Thị Phượng T1 trả lại phần đất có diện tích 9,8m² (bắt đầu từ điểm P2, đến H1, đến H2, đến P5, đến P2) có ký hiệu thửa tạm 30-2 thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 7 tại khu phố B, xã P, tỉnh Vĩnh Long đến H, đến H2, đến P5 có chiều dài tổng cộng là 17,12mét.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Phượng T2 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Phượng T1 có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Thanh P1, bà Phạm Thị T3 thửa đất số 31, tờ bản đồ số 7, có diện tích 158,1m² đất trồng cây lâu năm tại khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre. Bà T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 344745 cấp ngày 25/3/2019. Khi mua bà có tiến hành đo từ trụ hàng rào phía giáp với thửa đất 32 trở qua thửa đất 30 là đủ 10 mét, các điểm ranh này đã có trụ bê tông từ trước và các trụ này hiện nay vẫn còn. Cả hai thửa đất đều trống, không có nhà cũng như cây trồng trên đất. Bà không lấn chiếm đất của ông T hay bất kỳ ai, diện tích thực tế hiện nay bà đang quản lý sử dụng ít hơn diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên bà không đồng ý tháo dỡ, dời hàng rào để trả lại phần đất có diện tích 9,8m² theo yêu cầu khởi kiện của ông T.

Theo bà được biết thì khi bán đất chủ cũ đã đo từ hướng Nam trở vào hướng Bắc theo số mét ngang của từng thửa. Qua hóa đơn hiện trạng sử dụng đất do Tòa án cung cấp thì bà không thể nào buộc chủ đất thửa 32 trả đất lại cho bà vì giữa hai bên đã có hàng rào cố định. Mặc dù khi chủ sử dụng thửa đất số 32 xây hàng rào không có cùng bà xác định ranh nhưng bà thấy trùng với ranh đất đã có sẵn trước đó. Trường hợp bà trả đất theo yêu cầu của ông T rồi lại đi kiện ngược lại người khác thì người cuối cùng sẽ bị dồn xuống mương do mất đất.

Khi tiến hành làm hàng rào bà làm đúng vị trí các trụ ranh đã tồn tại và thợ hồ cũng có kéo thước kiểm tra đủ chiều ngang và chiều dài của thửa đất. Ông T

có yêu cầu bà tạm ngưng nhưng bà không đồng ý vì bà chỉ xây trong phạm vi chiều ngang 10 mét, dài 15 mét như số liệu được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 344745 cấp ngày 25/3/2019.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 28, 35, 147, 217 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 189 và 190 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26 và 45 Luật đất đai.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lý Thanh T đối với phần đất có diện tích 6,2m² tại khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Thanh T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Phụng T1.

Buộc bà Nguyễn Thị Phụng T1 có trách nhiệm giao trả ông Lý Thanh T phần đất có diện tích 9,8m² (bắt đầu từ điểm P2, đến H1, đến H2, đến P, đến P2) đất trồng cây lâu năm, có ký hiệu thửa tạm 30-2, thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 7, tại khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

- Buộc bà Nguyễn Thị Phụng T1 có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào lưới B40, trụ bê tông cốt thép có chiều dài tổng cộng là 17,12 mét (bắt đầu từ điểm P2 đến H1 đến H2 đến P5) trên phần đất có diện tích 9,8m² có ký hiệu thửa tạm 30-2, thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 7 tại Khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre (Nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí, chi phí thẩm định, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/8/2025 bà Nguyễn Thị Phụng T1 kháng cáo yêu cầu hủy Bản án số 37/2025/DS-ST ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới không thỏa thuận được với nhau 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: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định về thủ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Kháng cáo của bà Phụng T1 không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ thửa đất số 31 của bà Phụng T1 còn diện tích 11,4 m² hiện do bà Nguyễn Thị Thu H quản lý sử dụng nhưng bà T1 không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Tòa án không xem xét giải quyết. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm 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] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng, thẩm quyền giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Xét đơn kháng cáo của bị đơn còn trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Phượng T1 yêu cầu hủy bản án số 37/2025/DS-ST ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long do chưa thu thập chứng cứ đầy đủ chứng minh bà T1 lấn chiếm diện tích 9,8 m² thuộc thửa đất 30 của ông Lý Thanh T.

[3] Thửa đất số 30 diện tích 95,5 m² và thửa đất số 31 diện tích 158,1 m² có nguồn gốc là của ông Nguyễn Anh T4 được cấp quyền sử dụng đất ngày 10/9/2007 thửa số 14 diện tích 1.354,2 m². Tại biên bản xác định mốc giới ngày 03/11/2007 ông Nguyễn Anh T4 tách thửa 14 ra có thửa số 30 diện tích 95,5 m² và thửa đất số 31 diện tích 158,1 m². Hồ sơ trích đo của thửa đất số 30 ngày 05/11/2007 tại bút lục số 136 có cạnh hướng Bắc giáp thửa 29 dài 15,96m, hướng Nam giáp thửa 31 dài 15,89 m, hướng Đông giáp thửa số 15 ngang 6m, hướng Tây giáp thửa số 9 ngang 6m. Hồ sơ trích đo thửa 31 (tại bút lục số 162) diện tích 158, 1m² cùng ngày 05/11/2007 có cạnh Hướng Bắc giáp thửa số 30 dài 15,9m, cạnh hướng nam giáp thửa 32 dài 15,77m, cạnh hướng Đông giáp thửa 15 ngang 10m, cạnh hướng Tây giáp thửa số 9 ngang 10m.

Thửa đất số 30 diện tích 95,5 m² ông T4 chuyển nhượng cho ông Lý Thanh L ngày 26/11/2007. Ngày 26/9/2019 ông Lý Thanh L tặng cho con là Lý Thanh T.

Thửa đất số 31 diện tích 158,1 m² ngày 29/11/2007 ông T4 chuyển nhượng cho ông Dương Tôn B. Ngày 20/6/2016 ông B chuyển nhượng lại cho ông Trương Diên T5. Ngày 11/12/2018 ông T5 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Thu S1. Ngày 09/01/2019 bà S1 chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Thanh P1. Ngày 09/3/2019 ông P1 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Phượng T1.

Qua các lần tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên nhận chuyển nhượng nguyên thửa đất nên không có đo đạc xác định lại mốc giới thửa đất. Năm 2024 bà T1 làm hàng rào phía giáp đất ông T thì các bên tranh chấp ranh với nhau.

Căn cứ kết quả thẩm định ngày 23/9/2004 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bến Tre xác định diện tích tranh chấp diện tích 9,8m² (ký hiệu 30-2) thuộc thửa đất số 30 của ông Lý Thanh T.

Theo quy định khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự: *Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp. Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung.*

Ranh giới thửa đất số 30, 31 không có mốc giới tồn tại trên 30 năm và các bên không thỏa thuận ranh giới nên căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước cấp để xác định ranh giới giữa thửa đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bà T1 cho rằng từ thửa đất số 29 đến thửa đất số 33 có sự chênh lệch ranh của các thửa đất. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm có giải thích yêu cầu bà Phụng T1 làm đơn và nộp tiền chi phí đo đạc lại các thửa đất để xác định có việc chênh lệch ranh giữa các thửa đất không nhưng bà Phụng T1 từ chối nộp chi phí để đo đạc lại. Bà Nguyễn Thị Phụng T1 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phụng T1.

[4] Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ nên được chấp nhận.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

[5] Về án phí phúc thẩm: Bà Phụng T1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 26, Điều 236, Điều 237 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Phụng T1

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2005/DS-ST ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long.

Tuyên xử:

Buộc bà Nguyễn Thị Phụng T1 có trách nhiệm giao trả cho ông Lý Thanh T phần đất có diện tích 9,8m² (bắt đầu từ điểm P2, đến H1, đến H2, đến P, đến P2) đất trồng cây lâu năm, có ký hiệu thửa tạm 30-2, thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 7, tại khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

- Buộc bà Nguyễn Thị Phụng T1 có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào lưới B40, trụ bê tông cốt thép có chiều dài tổng cộng là 17,12 mét (bắt đầu từ điểm P2 đến H1 đến H2 đến P5) trên phần đất có diện tích 9,8m² có ký hiệu thửa tạm 30-2, thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 7, tại khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) để trả đất cho Lý Thanh T.

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị Phụng T1.

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 của 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 và

Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 5- Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 5- VĩnhLong;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung