

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH VĨNH L **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 161/2026/DS-PT
Ngày: 09/02/2026
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 L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Triệu Hữu

Các Thẩm phán: **Ông Nguyễn Thế Hồng**

Bà Lê Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Thảo – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh L tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: **734/TLPT – DS** ngày **10/12/2025** về việc **“Tranh chấp quyền sử dụng đất”**.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2025/ DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Vĩnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: **41/2026/QĐ-PT** ngày **09 tháng 01 năm 2026** và Quyết định hoãn phiên tòa số **118/2026/QĐ-PT** ngày **27 tháng 01 năm 2026**, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Kim B, sinh năm 1956; Địa chỉ: ấp V, xã H, tỉnh Vĩnh L: vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T, sinh năm 1984; Địa chỉ: B, khu phố B, phường B, tỉnh Vĩnh L (theo văn bản ủy quyền ngày 31/7/2025): có mặt

2. Bị đơn:

2.1. Ông Liêng C, sinh năm 1952; Địa chỉ: ấp V, xã H, tỉnh Vĩnh L: có đơn xin vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Văn D, Văn phòng Luật sư Trần Văn D: có mặt

2.2. Bà Liêng Thị P, sinh năm: 1976; Địa chỉ: ấp V, xã H, tỉnh Vĩnh L: có

mặt

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

3.1. Bà Kim Thị Hồng K, sinh năm 1976: vắng mặt;

3.2. Bà Kim Hồng H, sinh năm 1980: vắng mặt;

3.3. Bà Kim Thị Đ, sinh năm 1958: vắng mặt;

3.4. Ông Kim Văn Á, sinh năm 1980: vắng mặt;

3.5. Ông Kim Ngọc Á, sinh năm 1983: vắng mặt;

3.6. Ông Lâm Hoa R, sinh năm 1984: có mặt;

3.7. Chị Nguyễn Linh T, sinh năm 1998: vắng mặt;

3.8. Anh Liêng Tấn A, sinh năm 2008: vắng mặt;

3.9. Chị Thạch Thị L, sinh năm 1998: vắng mặt;

Cùng địa chỉ: ấp V, xã H, tỉnh Vĩnh L.

3.10. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 14- Vĩnh L. Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Tấn Đ- Chức vụ: Giám đốc: vắng mặt

4. Người kháng cáo: Ông Kim B là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/10/2024, biên bản lấy lời khai ngày 22/7/2025, nguyên đơn là ông Kim B và người đại diện hợp pháp trình bày: Phần đất thừa 3215 diện tích 944,9m², tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp V, xã H, tỉnh Vĩnh L có nguồn gốc của ông bà để lại, ông được cho và sử dụng từ năm 1976 đến năm 1994 ông cất nhà ở. Trước đây diện tích khoảng 1.000m², đến năm 2016 ông tách thửa cho con, nay còn lại diện tích 944,9m². Ông Kim B xác định ranh giới thửa đất 3215 diện tích 944,9m² của ông với thửa 532 của ông Liêng C trước đây không rõ ràng, cha ông từng nhờ bỏ tre do gia đình ông C trồng nhưng ông C vẫn tiếp tục trồng. Thời gian đầu khi bà Liêng Thị P cất nhà lá thì chưa lấn qua đất ông nên ông không ý kiến, đến năm 2023 bà P xây dựng nhà tường thì ông nghi ngờ có lấn ranh nên ông gửi đơn Ủy ban nhân dân xã H (nay là xã H) yêu cầu đo đạc, từ đó phát sinh tranh chấp. Ông thừa nhận lúc đầu không ngăn cản việc gia đình bà P xây nhà vì sợ xác định nhầm ranh sẽ phải bồi thường vật tư, tiền công thợ cho bà P, nhưng sau khi đo đạc mới biết bà P sử dụng có lấn qua đất ông. Đối với nguồn gốc đất gia đình ông C, ông cho rằng trước đây là đất mồ mã (không phải mồ mã của thân tộc cũng không phải thân tộc ông C) nhưng nay đã được di dời hết không còn. Về bụi tre phía sau nhà bà P, ông xác định do ông C trồng từ lâu, nay bà P quản lý; ông Kim B yêu cầu Tòa án xác định ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai bên. Sau khi đối chiếu sơ đồ đo đạc, ông có bổ sung, điều chỉnh yêu cầu khởi kiện như sau: Ông không tranh chấp phần A

(1,2m²), phần C (11,9m²) thuộc thửa đất 532 của ông C mà thống nhất cho ông C sử dụng; ông cũng không tranh chấp các sai lệch nhỏ (phần H, I, J) với các hộ lân cận. Đối với phần F diện tích 19,4m² thuộc thửa 3215 ông yêu cầu bà P trả giá trị đất phần nhà tường đã lấn qua (theo đơn giá 1.071.000 đồng/m²) còn phần đất trống thì phải trả lại đất cho ông. Đối với phần D có diện tích 93,7m² thuộc thửa 3215 yêu cầu ông C, bà P phải tháo dỡ toàn bộ công trình (chuồng bò, một phần nhà tắm, một phần nhà vệ sinh) để trả lại đất, phần bụi tre của ông C thì ông đồng ý thanh toán giá trị theo quy định.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/8/2025 ông Kim B trình bày: Theo ranh giới và tài liệu đo đạc năm 1995 thì thửa 3215, tờ bản đồ số 8 của ông theo sơ đồ thửa đất thì vị trí đất của ông giáp với ông Liêng C là thửa 532 tại các phần A, B, C, D, F. Các vị trí này là hình thể đúng với sơ đồ thửa đất mà ông được cấp quyền sử dụng. Qua kết quả khảo sát đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ngày 17/01/2025 thì vị trí hình thể thửa đất của ông cũng không thay đổi. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất, do ở quê là hàng xóm láng giềng, giữa ông với ông Liêng C không có hàng rào làm ranh giới. Trước đây, phía ông Liêng C đã rất nhiều lần chiếm đất của ông và trồng tre, gia đình ông đã nhiều lần nhổ tre mà ông L1 Cưng trồng, nhưng ông C lại lén trồng. Rồi có thời gian gần 20 năm ông đi làm ở S, ông L1 Cưng thấy ông không có ở nhà thì ông lại tiếp tục cặm tre và dẫn đến bụi tre lớn như ngày nay. Vấn đề này ông cũng đã nói với ông Liêng C là trồng tre trên đất của ông. Chưa kể, ông Liêng C còn lần lữa xây cất chuồng trại, nhà vệ sinh lên đất của ông ở phần D theo sơ đồ thửa đất. Tại phần C, B, F ông Liêng C cho con gái là bà Liêng Thị P cất nhà lấn qua đất ông. Theo sơ đồ hình thể vị trí thửa đất của ông tính từ phần A, B, C, D, F gồm các đoạn 4,75; 3,85; 4,36; 6,62; 4,41; 11,62; 4,24; 1,39; 0,79. Tại các vị trí này, ông Liêng C và bà Liêng Thị P trồng cây, xây nhà cất lấn chiếm qua đất ông. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 13 - Vĩnh L giải quyết, buộc ông Liêng C phải đốn tre, tháo dỡ chuồng trại, nhà tắm trả lại đúng vị trí hình thể sơ đồ thửa đất của ông từ trước đến nay, ông không đồng ý bồi thường, hỗ trợ chi phí di dời. Riêng phần đất bà Liêng Thị P do cất nhà kiên cố ông yêu cầu trả lại giá trị theo kết quả đo đạc, định giá.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/7/2025 và đơn phản tố ngày 24/7/2025 bị đơn ông Liêng C trình bày: Phần đất gia đình ông đang quản lý sử dụng thuộc thửa 532, tờ bản đồ số 8, diện tích chung 1.680m², loại đất nghĩa địa trong đó có phần đất đang tranh chấp với ông Kim B có nguồn gốc do ông bà để lại qua ba đời, ông đã sử dụng liên tục từ nhỏ đến nay. Khi sử dụng đất, ranh giới giáp đất gia đình ông Kim B không có cột mốc cố định; ở phía trên giáp lộ nhựa ranh là

hàng rào dâm bụt của gia đình ông, phía sau thì ông Kim B đã tự cắm trụ đá khi nhà nước đo đạc chỉnh lý biên động trên địa bàn toàn huyện (lúc đó hai bên đều thống nhất). Vào năm 1997 ông đã cho con gái là bà Liêng Thị P phần đất có chiều ngang giáp lộ nhựa 08m, chiều dài từ lộ nhựa vào phía sau đến hết ranh đất, nhưng chưa chuyển quyền cho bà P trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất này trước đây bà Liêng Thị P cất nhà lá ở từ năm 1997, đến năm 2023 thì bà P xây nhà tường trên nền nhà cũ. Khi xây dựng, ông có mời ông Kim B đến xem ranh nhưng ông B không có ý kiến gì; thời điểm này trụ đá đã được cắm sẵn. Trước đó, phần đất này có 08 ngôi mộ của người khác chôn (trước cửa nhà bà P hiện nay), đã được thân nhân bốc cốt di dời hết. Việc cất nhà, gia đình ông không có xin phép chính quyền địa phương. Hiện nay, đất tranh chấp do con gái ông là bà P cùng chồng và các con bà P trực tiếp quản lý, sử dụng; trong đó có bụi tre phía sau nhà do ông trồng từ lâu nay đã giao cho bà P quản lý. Ông Liêng C cho rằng khi Tòa án đo đạc, ông B chỉ ranh là một đường thẳng từ trên xuống dưới, nhưng thực tế phần đất trước sân nhà P và phía sau lâu nay ông B không sử dụng. Ông xác định đất của gia đình ông là đất giồng cao, còn đất của ông B là đất ruộng thấp, ông Kim B mới san lấp cất nhà ở sau này nên việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho ông B bao gồm cả phần đất gia đình ông đang sử dụng là không đúng. Về việc hòa giải trước đây, ông thừa nhận có đồng ý theo đường ranh thẳng từ trên xuống dưới theo hàng rào dâm bụt, còn phía sau có thể di dời qua lại đôi chút thì ông chấp nhận. Tuy nhiên, sau đó ông mới biết ông B yêu cầu xác định ranh lấn sang phần đất mà ông và con ông quản lý, sử dụng ổn định từ trước đến nay, nên ông không đồng ý. Bị đơn ông Liêng C phản tố yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Kim B tại thửa 3215, diện tích 944,9m² thuộc ấp V, xã H, tỉnh Vĩnh L; công nhận diện tích 171,4m² (phần B, F, D) thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Liêng C.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/7/2025 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Liêng Thị P1 trình bày: Vào năm 1997 bà được cha là ông Liêng C chia cho bà phần đất có chiều ngang 08m, chiều dài từ lộ nhựa ra phía sau đến hết ranh (phần giáp ranh với đất ông Kim B) nhưng chưa được sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất, bà cất nhà lá để ở từ năm 1997; đến năm 2008 được Nhà nước hỗ trợ xây nhà hộ nghèo; năm 2023 bà xây dựng căn nhà tường cấp 4 trên nền đất nhà cũ. Khi xây dựng, gia đình bà có kêu ông Kim B đến xem ranh nhưng ông B không có ý kiến phản đối. Phần đất này có nguồn gốc do ông bà để lại nhiều đời, do cha bà quản lý trước đây. Bà xác định đất của gia đình bà là đất giồng cao, còn đất ông B là đất ruộng thấp phía dưới; bà cất nhà trên đất của gia đình, không rõ Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất như thế nào cho ông B. Trước khi xây dựng, ranh đất giữa hai bên không có cột mốc cố định, chỉ thể hiện bằng hàng rào dâm bụt phía trên của gia đình bà và trụ đá phía sau do ông B cắm khi Nhà nước đo chỉnh lý, việc này trước đây hai bên đều thống nhất. Bà P cho rằng trước khi cha bà cho đất, tại vị trí hiện nay là hành lang trước nhà từng có 08 ngôi mộ của người khác chôn nhờ đã lâu đời, nhưng thân nhân đã bốc cốt di dời hết, không phải mồ mả của gia đình ông B. Hiện nay phần đất đang tranh chấp do bà trực tiếp quản lý, sử dụng, nay bà yêu cầu xác định ranh đất theo hiện trạng như sau: Ở phía sau lấy theo trụ đá do ông B tự cắm, ở phía trên giáp lộ nhựa lấy theo hàng rào dâm bụt của gia đình bà. Đồng thời, bà đề nghị nếu việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B là không đúng thực tế thì Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận của ông B và cấp lại cho cha bà cho đúng thực tế sử dụng, còn việc ông C cha bà tặng cho đất bà thì gia đình bà tự giải quyết với nhau.

Tại văn bản ngày 08/9/2025, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 14 – Vĩnh L trình bày: Thửa 537 diện tích 1.560m², loại đất trồng lúa, ngày 28/11/1995 ông Kim B được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Ngày 12/4/2024 thửa 537 diện tích 1560m² được tách ra thành thửa 3215, diện tích 944,9m², thửa 3213, diện tích 489,9m² và thửa 3214, diện tích 125,2m² và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thực hiện biến động thửa 3215 như trên không điều chỉnh ranh giới giữa thửa 537 và thửa 532 theo tư liệu hồ sơ địa chính năm 1995.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13- Vĩnh L đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kim B về việc yêu cầu bị đơn ông Liêng C và bà Liêng Thị P tháo dỡ công trình, trả lại diện tích đất 171,4m² (gồm một phần tại phần B = 58,3m², D = 93,7m², F = 19,4m²) và trả tiền giá trị quyền sử dụng đất tại phần B diện tích 3,7m² thuộc thửa đất số 3215, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp V, xã H, tỉnh Vĩnh L.

Buộc ông Liêng C, bà Liêng Thị P, ông Lâm Hoa R, chị Nguyễn Linh T, anh Liêng Tấn A và chị Thạch Thị L có trách nhiệm giao cho ông Kim B diện tích đất tranh chấp 8,4m² và 22,5m² thuộc thửa 3215, diện tích 944,9m² có tứ cận như sau:

* Phần diện tích 8,4m²:

- Hướng đông giáp phần B còn lại có số đo 27,68m tính từ mốc ranh tư liệu giữa thửa 3215 và thửa 532.

- Hướng tây giáp thửa 3215 có số đo 27,59m (39,59m – 12m) tính từ ranh giới giáp lộ nhựa về hướng bắc.

- Hướng nam giáp lộ nhựa có số đo 0,61m (tính từ mốc ranh tư liệu giữa thửa 3215 và thửa 532 về hướng tây).

- Hướng bắc giáp phần thửa 3215 có số đo 00m

* Phần B (sơ đồ 2) có diện tích 22,5m²:

- Hướng đông giáp phần D thửa 3215 có số đo 12m, tính từ ranh giới giáp thửa 536 trở về hướng nam.

- Hướng tây giáp thửa 3215 có số đo 12m, tính từ ranh giới giáp thửa 536 trở về hướng nam.

- Hướng nam giáp phần B thửa 3215 có số đo 1,85m

- Hướng bắc giáp phần thửa 536 có số đo 1,91m

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Liêng C yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3215, diện tích 944,9m², tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp V, xã H, tỉnh Vĩnh L do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 14 – Vĩnh L cấp cho hộ ông Kim B ngày 12/4/2024, công nhận diện tích 171,4m² (gồm phần B = 58,3m², D = 93,7m², F = 19,4m²) thửa đất số 3215, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp V, xã H, tỉnh Vĩnh L thuộc quyền sử dụng đất của ông C.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0 271587, thửa 3215, diện tích 944,9m², đất trồng lúa nước còn lại, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp V, xã H, tỉnh Vĩnh L do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 14 – Vĩnh L cấp cho hộ ông Kim B ngày 12/4/2024. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông L1 Cưng diện tích 140,5 m² trong diện tích 171,4 m² (gồm các phần B, D, F) thuộc thửa đất số 3215, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp V, xã H, tỉnh Vĩnh L, theo sơ đồ đo đạc ngày 17/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 14 – Vĩnh L.

Vị trí đất có tứ cận như sau:

* Phần D (sơ đồ 1) diện tích 93,7m²:

- Hướng đông giáp thửa 532 có số đo 11,62m + 4,24m

- Hướng tây giáp thửa 3215 số đo 12m, tính từ ranh giới thửa 536 về hướng nam.

- Hướng nam giáp phần B thửa 3215 có số đo 00m

- Hướng bắc giáp phần thửa 536 có số đo 10,85m

* Phần F = 19,4m² và một phần thuộc phần B = 27,4m² diện tích chung 46,8m² có tứ cận chung như sau:

- Hướng đông giáp thửa 532, 3215 lần lượt từ nam sang bắc có số đo các đoạn nối tiếp nhau như sau 2,19m, 4,75m, 3,85m, 4,36m, 1,88m, 6,62m, 4,41m, 1,49m.

- Hướng tây giáp thửa 3215 có số đo 27,68m

- Hướng nam giáp đường nhựa có số đo 00m

- Hướng bắc giáp phần thửa 3215 có số đo 1,85m

Đối với phần hàng rào đâm bứt của gia đình bà Liêng Thị P sinh trưởng, phát triển (sau khi bản án có hiệu lực) vượt quá ranh giới được xác định trong bản án này thì gia đình bà P phải xén rễ, cắt, tỉa cành cây phần vượt quá.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn ông Kim B kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn, do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng về phía bị đơn trình bày: Khi hòa giải tranh chấp đất đai ở xã và trong giai đoạn sơ thẩm, ông Kim B đã 3 lần xác định ranh là đường thẳng, tương ứng mốc 2, 3 theo sơ đồ đo đạc.

Trong phần tranh tụng, các đương sự thống nhất: Quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá; quá trình quản lý, sử dụng và ranh giới thửa đất trên thực tế như bản án sơ thẩm đã xác định.

Vấn đề không thống nhất: Ông Kim B yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời tài sản, trả lại đất hoặc trả giá trị quyền sử dụng đất theo mức giá đã được hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm nhưng bà P và ông Hoa R không đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng là đảm bảo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án:

Theo chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự cho thấy, phần đất thuộc thửa 3215, tờ bản đồ số 8 của ông Kim B giáp ranh với thửa 532, tờ bản đồ số 8 của ông Liêng C. Cả hai đều được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1995.

Theo nguyên đơn, ranh giới giữa hai thửa đất phải được xác định theo ranh địa chính thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Kim B cho rằng, quá trình sử dụng gia đình ông Liêng C, bà Liêng Thị P đã sử dụng lấn sang phần đất thuộc thửa 3215 của ông B theo kết quả đo đạc là tại vị trí phần đất có ký hiệu B, D và F. Do đó, ông B yêu cầu ông C và bà P trả lại các phần đất đã lấn chiếm, đối với phần đất có nhà ở, công trình không thể tháo dỡ di dời thì yêu cầu hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất.

Ông Liêng C và bà Liêng Thị P không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn và cho rằng đất của gia đình bị đơn là đất gò cao, loại đất nghĩa địa, còn đất của ông B là trũng thấp, đất ruộng, ranh giới giữa hai thửa đất đã được hai gia đình xác định theo tập quán, sử dụng ổn định từ trước đến nay, hiện giáp ranh thửa đất của ông B có hàng rào dâm bụt, bụi tre do ông C trồng. Theo bị đơn, các công trình nhà ở, chuồng trại và các công trình khác được xây dựng trên thửa đất 532 của ông C, bà P đã sử dụng đúng ranh đất, cụ thể cất nhà lá vào năm 1997, đến năm 2008 được Nhà nước xây dựng nhà tình thương, đến 2023 xây dựng nhà tường kiên cố từ trước đến nay ông B không tranh chấp hay có ý kiến gì, do đó không đồng ý trả lại đất, đồng thời ông C yêu cầu công nhận phần đất tại vị trí B, D và F cho ông C.

Xét phần đất tranh chấp tại các vị trí D và F: Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, biên bản thẩm định, đo đạc và hiện trạng sử dụng đất cho thấy phần đất tại vị trí D và F do gia đình ông Liêng C và bà Liêng Thị P quản lý, sử dụng ổn định, công khai, liên tục từ trước đến nay, trên đất có công trình kiến trúc do gia đình bà P xây dựng và phù hợp với loại đất nghĩa địa đã được cấp giấy chứng nhận cho ông C. Trong khi đó, quá trình tổ tụng như tại buổi thẩm định, đo đạc xác định ranh giới, ông Kim B tham gia chỉ ranh nhưng không xác định được phần đất tại vị trí D và F là của mình, điều đó chứng tỏ phần đất này ông B chưa từng quản lý, sử dụng. Như vậy, trong quá trình sử dụng, ông B đã thống nhất phần ranh đất gồm phần đất D và F. Do vậy, ông B chỉ căn cứ vào ranh địa chính được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để yêu cầu đòi lại các phần đất này, trong khi tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, đất đang do gia đình ông C quản lý, sử dụng ổn định là không có cơ sở. Do đó, Tòa sơ thẩm tuyên bác yêu cầu đòi lại phần đất tại vị trí D và F là phù hợp, đúng quy định tại khoản 2 Điều 254 BLDS.

Xét phần đất tranh chấp tại vị trí B: Theo kết quả thẩm định, đo đạc xác định phần đất tại vị trí B có diện tích 58,3 m², trong đó có phần đất tại vị trí B có diện tích 22,5m² và phần đất có diện tích 8,4m² được xác định từ trước đến nay gia đình ông C không sử dụng mà do ông B sử dụng. Trong quá trình tổ tụng, ông

B đã xác định đúng diện tích này phù hợp với diện tích ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông. Tuy nhiên, ông C tranh chấp, không đồng ý công nhận phần đất này cho ông B và yêu cầu công nhận phần đất này cho ông C nhưng không cung cấp được chứng cứ xác định phần đất này là của ông. Do đó, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông B, buộc gia đình ông C giao trả phần đất tại vị trí B có diện tích 22,5m² và phần đất có diện tích 8,4m² là có căn cứ. Đối với phần diện tích đất còn lại thuộc vị trí B, do gia đình bị đơn đang quản lý, sử dụng ổn định, công khai và trên đất có công trình gắn liền với đất nên Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn và bà Liêng Thị P giao trả phần diện tích đất còn lại thuộc vị trí B là có căn cứ.

Nhận thấy, Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích lấn chiếm là 8,4m² và 22,5m² (ký hiệu B1) là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của ông Kim B là không có cơ sở chấp nhận.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015; Điều 29, Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Kim B.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân Khu vực 13, tỉnh Vĩnh L.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Kim B được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Kim B là hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn Kim B yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Kim B thừa nhận ông Kim B đã nhiều lần chỉ ranh thẳng theo ranh thực tế như phía bị đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày nhưng cho rằng do ông Kim B không am hiểu pháp luật và người đại diện hợp pháp trước đây của ông

Kim B chỉ không đúng ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nhưng không có chứng cứ chứng minh ông Kim B bị hạn chế năng lực chủ thể và lời thừa nhận, việc tự xác định ranh đất như trên là không tự nguyện.

Xét việc sử dụng đất trên thực tế đã được ông Kim B nhiều lần thừa nhận trong giai đoạn hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất và trong giai đoạn sơ thẩm là phù hợp với mốc giới trụ ranh và hàng rào dân bụi, hiện trạng sử dụng, quá trình cất nhà, trồng cây trên đất công khai, liên tục, sử dụng đất ổn định giữa những người sử dụng đất giáp cận. Đồng thời, mặc dù được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Kim B không sử dụng đất, không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Ranh giới bất động sản liền kề là đường phân định quyền sử dụng đất thửa 3215 và 532 đã được ông B, ông C và người thân xác định trên thực tế bằng trụ ranh, hàng rào, nhà cửa, công trình trên đất theo thỏa thuận, tập quán và hiện trạng sử dụng ổn định trên 30 năm theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật dân sự. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy, nhận định và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm cũng như quan điểm của vị đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên phải chịu hậu quả pháp lý cho việc không chứng minh hoặc chứng minh không đầy đủ.

[3] Từ cơ sở pháp lý và đánh giá chứng cứ như đã nhận định trên, kháng cáo của nguyên đơn Kim B là không có căn cứ để chấp nhận.

Quan điểm của Vị kiểm sát viên là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được miễn án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng khác, án phí dân sự sơ thẩm, quyền và nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 12 của 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Kim B.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Vĩnh L.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Kim B do là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng khác, án phí dân sự sơ thẩm, quyền và nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 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:

- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh L;
- TAND khu vực 13 -Vĩnh L;
- VKSND khu vực 13- Vĩnh L;
- THADS tỉnh Vĩnh L;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Triệu Hữu