

Bản án số: 476/2026/DS-PT
Ngày: 12 - 5 - 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 Thành

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 Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 800/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025
về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân
dân khu vực 3 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 841/2025/QĐ-PT ngày 30
tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Phan Văn H**, sinh năm 1940; (chết ngày 18/01/2026)

Địa chỉ: **khóm E, phường B, tỉnh Vĩnh Long.**

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Phan Văn H**:*

1. Bà **Phan Thị L**, sinh năm: 1968;

Địa chỉ: **Tổ G, khóm E, phường B, tỉnh Vĩnh Long.**

2. Ông **Phan Quốc T**, sinh năm: 1971;

3. Ông **Phan Văn H1**, sinh năm: 1978;

4. Bà **Phan Thị Ngọc G**, sinh năm: 1983;

Cùng địa chỉ: **khóm E, phường B, tỉnh Vĩnh Long.**

5. Bà **Phan Thị P**, sinh năm 1969;

Địa chỉ: **ấp T, Phường B, tỉnh Vĩnh Long.**

6. Ông **Phan Văn H2**, sinh năm 1974;

Địa chỉ: **khóm E, phường B, tỉnh Vĩnh Long.**

Người đại diện hợp pháp của ông Phan Quốc T, Phan Thị Ngọc G, Phan Văn HI, Phan Thị L: Chị Trần Thị Diễm T1, sinh 1997. Địa chỉ: số B T, phường T, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 07/5/2026)

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông Phan Quốc T, Phan Thị Ngọc G, Phan Văn HI, Phan Thị L: Luật sư Nguyễn Hòa T2- Công ty L3.

- Bị đơn: Ông Bùi Kim U, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Khóm E, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh K, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số G, đường T, phường P, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 24/01/2024);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Quốc H3 – Trưởng chi nhánh Công ty L4 tại Vĩnh Long;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị D, sinh năm 1931;

Địa chỉ: Tổ F, khóm E, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Bùi Thị B, sinh năm 1934 (Đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Bùi Thị B:

- Ông Lê Quang C, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Tổ F, khóm E, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

- Ông Lê Việt H4, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Tổ F, Khóm E, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

3. Ông Bùi Văn K1, sinh năm 1936 (Đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Bùi Văn K1:

- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1941;

Địa chỉ: Ấp Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Bùi Thị K2, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Bùi Kim D1, sinh năm 1971

Địa chỉ: Ấp Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long.

- Ông Bùi Hùng K3, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Bùi Thị D2, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã M, tỉnh Vĩnh Long;

- Bà Bùi Thị Tuyết M, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Khóm A, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

4. Bà Bùi Thị S, sinh năm 1945;

Địa chỉ: Tổ E, phường C, tỉnh Vĩnh Long.

5. Ông Bùi Văn B1, sinh năm 1948;

Địa chỉ: **Tổ A, ấp Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long.**

6. Ông **Tô Tiến H5**, sinh năm 1981;

Địa chỉ: **Tổ B, Khóm B, phường C, tỉnh Vĩnh Long.**

7. Bà **Trần Tuyết N**, sinh năm 1962;

8. Anh **Bùi Trần D3**, sinh năm 1983;

9. Chị **Trịnh Thị Cẩm D4**, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: **Khóm E, phường B, tỉnh Vĩnh Long;**

10. Bà **Tô Thị Y**, sinh năm 1964;

Địa chỉ: **Tổ E, khóm B, phường C, tỉnh Vĩnh Long;**

11. Bà **Tô Thị Yên L2**, sinh năm 1968;

Địa chỉ: **Tổ E, khóm B, phường C, tỉnh Vĩnh Long;**

12. Anh **Tô Tiến D5**, sinh năm 1971;

Địa chỉ: **Tổ E, khóm B, phường C, tỉnh Vĩnh Long;**

13. Bà **Nguyễn Thị T3**, sinh năm 1949;

14. Anh **Nguyễn Văn D6**, sinh năm 1981;

15. Bà **Nguyễn Thị Hoa Đ**, sinh năm: 1982;

16. Ông **Lê Thành T4**, sinh năm: 1991;

17. Bà **Phan Thị L**, sinh năm: 1968;

18. Ông **Lê Văn H6**, sinh năm: 1966;

19. Ông **Phan Văn H7**, sinh năm: 2005;

20. Ông **Phan Văn H1**, sinh năm: 1978;

21. Bà **Trần Thị Kiều T5**, sinh năm: 1988;

Cùng địa chỉ: **khóm E, phường B, tỉnh Vĩnh Long.**

- *Người kháng cáo:* Ông **Bùi Kim U** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 29/12/2021 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/4/2023 của nguyên đơn ông **Phan Văn H** trình bày:*

Vào khoảng năm 1980, ông **Phan Văn H** được anh ruột là ông **Phan Văn P1** tặng cho thửa đất số 87, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.958,2m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại **khóm E, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long**. Gia đình ông **Phan Văn H** canh tác ổn định đến năm 2016 thì đo đạc lại đất để được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 011648; Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 13159, ngày 23 tháng 3 năm 2016 của **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** là thửa đất số 87, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.958,2m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại **khóm E, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long** do ông **Phan Văn H** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khi gia đình ông **Phan Văn H** muốn

xây dựng hàng rào kiên cố thì bị gia đình ông **Bùi Kim U** ngăn cản và phát sinh tranh chấp.

Nay ông **Phan Văn H** khởi kiện yêu cầu ông **Bùi Kim U** trả lại cho ông **Phan Văn H** phần đất lấn ranh có chiều ngang khoảng 01 mét, chiều dài khoảng 116 mét, tổng diện tích khoảng 116m², tại thửa số 87, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.958,2m²

*Bị đơn ông **Bùi Kim U** trình bày:*

Mẹ ruột là cụ **Nguyễn Thị M1**, sinh năm 1910, cụ **M1** chết năm 2015 có để lại cho ông và bà **Bùi Thị B** sử dụng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.214,8m², giáp ranh với đất của ông **Phan Văn H**. Thửa đất số 40 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông **Phan Văn H** thì ông **Bùi Kim U** không đồng ý do ông **U** không có lấn chiếm đất của ông **Phan Văn H**.

*Tại các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Tô Tiến H5**, ông **Bùi Trần D3**, ông **Lê Việt H4**, ông **Lê Quang C**, bà **Tô Thị Y**, bà **Tô Thị Yến L2**, ông **Tô Tiến D5**, ông **Tô Tiến Đ1**, bà **Bùi Thị D**, ông **Bùi Văn B1**, bà **Bùi Tuyết M**, bà **Nguyễn Thị L1**, ông **Bùi Hùng K3**, bà **Bùi Ngọc D7**, ông **Bùi Kim D1**, bà **Trần Tuyết N**, bà **Trịnh Thị Cẩm D4** cùng trình bày: Các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông **H** yêu cầu ông **U** trả lại cho ông **H** phần đất lấn ranh có chiều ngang khoảng 1m, chiều dài khoảng 116m, diện tích khoảng 116m² tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 4, diện tích 1958,2m² do ông **H** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

*Tại các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn là bà **Nguyễn Thị T3**, bà **Nguyễn Thị D8**, ông **Lê Thành T4**. Bà **Phan Thị L** ông **Lê Văn H6**, ông **Phan Văn H7**, ông **Phan Văn H1**, bà **Nguyễn Thị Kiều T6** cùng trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phan Văn H**, buộc ông **Bùi Kim U** trả lại cho ông **Phan Văn H** phần đất lấn ranh có chiều ngang khoảng là 01 mét, chiều dài khoảng 116 mét, tổng diện tích khoảng 116m², tại thửa số 87, tờ bản đồ số 4, diện tích 1958,2m² (trong diện tích mà ông **U** lấn ranh của ông **H**), do ông **Phan Văn H** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mà phần đất lấn ranh cặp ranh tại thửa số 40, phần đất này do bà **Nguyễn Thị M1** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, (Bà **M1** mẹ ruột của ông **U** hiện nay đã chết). Đất tọa lạc tại tại **Khóm E, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long**. Ông **Phan Văn H** yêu cầu ông **Bùi Kim U** và đình ông **Bùi Kim U** (vợ và con của ông **U**) trả lại phần đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc hiện trạng của **Trung tâm kỹ thuật và tài nguyên môi trường tỉnh V**.*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Vĩnh Long đã xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 6, 169 và 179 của Luật dân sự năm 2013;

Căn cứ Điều 26, 28, 31 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi, điểm đ khoản 1, Điều 12, 14, khoản 3 Điều 26 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 phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phan Văn H.**

- Buộc ông **Bùi Kim U** trả lại ông **Phan Văn H** phần diện tích đất đã lấn chiếm là 555,2 m² gồm các mốc 3, e, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 3 theo tư liệu BĐĐCQ thuộc thửa 87 (Kèm theo kết quả đo đạc ngày 18/8/2025).

- Buộc ông **Phan Văn H** trả lại ông **Bùi Kim U** giá trị 02 chuồng nuôi gia súc cho ông **Bùi Kim U** là 1.136.992 đồng (*Một triệu, một trăm ba mươi sáu nghìn, chín trăm chín mươi hai đồng*).

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

Ngày 12/9/2025 bị đơn ông **Bùi Kim U** kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 35/2025/DS-AT ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Vĩnh Long, đo đạc lại thửa đất số 409, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.214,8m², loại đất thổ vườn theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở do bà **Nguyễn Thị M1** đăng ký ngày 07/5/2002; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Phan Văn H** đối với ông **Bùi Kim U** do phần diện tích đất 760,8m² ông **H** hoàn toàn không quản lý, canh tác trên đất, vì phần đất này do gia đình ông **Bùi Kim U** quản lý sử dụng đến nay và trên thửa đất tranh chấp có 02 chuồng gia súc của ông **U** xây dựng vào năm 2011 và sử dụng đến nay.

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

Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn: Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án vượt phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không thẩm định định giá tài sản các cây trồng có trên diện tích tranh chấp nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

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: Án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng giải quyết vượt yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không thẩm định, định giá tài sản trên đất tranh chấp, cấp phúc thẩm không bổ sung được đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

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] Theo đơn khởi kiện ngày 09/5/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/9/2023 của ông Phan Văn H yêu cầu bị đơn là ông Bùi Kim U trả phần đất lấn chiếm chiều rộng khoảng 1m dài khoảng 116m diện tích khoảng 116 m² thuộc thửa đất số 87 tờ bản đồ số 4 cho ông Phan Văn H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Vĩnh Long đã xử buộc hộ ông Bùi Kim U trả lại ông Phan Văn H phần diện tích đất đã lấn chiếm là 555,2 m².

Theo quy định khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó.*

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đối với diện tích tăng thêm so với đơn khởi kiện ban đầu là nằm ngoài ý chí chủ quan của người khởi kiện đồng thời vị trí, tứ cận diện tích đất tranh chấp trên thực tế khác so với đơn khởi kiện ban đầu của người khởi kiện. Sau khi có kết quả đo đạc Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn nguyên đơn khởi kiện bổ sung và thực hiện thủ tục tiền tố tụng để thụ lý giải quyết đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vượt phạm vi đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Tại biên bản thẩm định tại chỗ (BL65) ngày 26/01/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận kích thước, diện tích đất đang tranh chấp và tài sản trên đất gồm những gì. Biên bản định giá cùng ngày 26/01/2024 Hội đồng định giá đất và tài sản trên đất là 02 chuồng chăn nuôi gia súc. Không có định giá cây trồng trên đất.

Theo bản tự khai tại bút lục số 217 ông Bùi Văn U1 khai trên đất có 2 căn nhà, 30 cây dừa, 02 cây dầu u, 4 cây vú sữa, một cây bạch đàn. Ông U1 yêu cầu nếu công nhận đất cho ông H thì phải bồi hoàn giá trị 02 căn nhà và cây trồng cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bên nguyên đơn, bị đơn cùng xác định trên diện tích đất 555,2 m² đất đang tranh chấp có cây lâu năm là 10 cây dừa, 02 cây dầu u... do bên bị đơn trồng.

Tòa án cấp sơ thẩm thẩm định, định giá không đầy đủ tài sản trên diện tích tranh chấp để giải quyết trong cùng vụ án nên không đảm bảo cho việc thi hành bản án khi có hiệu lực pháp luật.

Từ những vi phạm thiếu sót nêu trên cấp phúc thẩm không thể bổ sung được nên Hội đồng xét xử thống nhất hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Do án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng bị hủy nên Hội đồng xét xử không xem xét đơn kháng cáo của ông **Bùi Kim U**.

[4] Ý kiến của kiểm sát viên và người bảo vệ quyền lợi của các đương là phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc: Ông **Bùi Kim U** không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Căn cứ các Điều Điều 26, Điều 236, Điều 237 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.

Tuyên xử:

- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DSST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Vĩnh Long. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân khu vực 3- Vĩnh Long giải quyết lại theo thủ tục chung.

Về án phí phúc thẩm: Ông **Bùi Kim U** không phải chịu.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 3 – Vĩnh Long;
- Phòng THDS khu vực 3 – Vĩnh Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Thành Trung