

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 633/2025/DS-PT
Ngày 18-12-2025
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 Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán:

Ông Lâm Triệu Hữu

Bà Lê Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 320/2025/TLPT-DS ngày 01/10/2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 04/7/2025 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: 547/2025/QĐ-PT ngày 30/10/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số F, Khu phố A, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1990

Địa chỉ: Số G, ấp C, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long).

2. Bị đơn: Bà Lý Mỹ L, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số F, Khu phố A, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Trần Ngọc N, sinh năm 2001.

Địa chỉ: Số C, Đường Đ, Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Võ Thanh D - Đoàn Luật sư tỉnh V.

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lý Mỹ L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn T và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông T là chủ sử dụng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 22, có diện tích 1.622,2m² tọa lạc Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Giáp ranh với thửa 11 là thửa đất số 108 của bà Lý Mỹ L được tách ra từ thửa số 95 của ông Lý Hưng H (cha bà L). Bà L đã xây tường lấn sang đất của ông T có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 1,6m² (ký hiệu thửa 11-4, gồm các điểm 3, 4, 10, 3 theo hồ sơ đo đạc). Khi bà L xây tường thì xây sát vào tường nhà của ông T nên đã làm tường nhà ông T bị nứt.

Do đó, ông T yêu cầu bà L tháo dỡ tường rào đã xây dựng có diện tích theo kết quả xem xét thẩm định là 102,05m² để trả lại cho ông T phần đất có diện tích 1,6m² thuộc một phần thửa đất số 11 nêu trên, ông T không hỗ trợ chi phí bồi thường.

Ông T thống nhất với kết quả đo đạc, định giá. Phần đoạn tường bị ngã mà người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày thì ông T và bà L đã giải quyết xong, không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông T trong vụ án này. Khi bà L xây tường khoảng tháng 10 năm 2023 thì đến tháng 11 năm 2023 ông T có thuê người đo đạc (thuộc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B) để xác định vị trí tường rào. Khi đơn vị đo đạc kiểm tra thì phần tường rào khoảng 15 mét phía sau bà L xây đúng vị trí, còn phần tường rào khoảng 15 mét phía trước thì bà L đã xây lấn qua đất ông T nên ông T gửi đơn yêu cầu giải quyết đến Ủy ban nhân dân Phường H1, thành phố B, sau khi hòa giải 02 lần không thành nên ông T đã khởi kiện tại Tòa án.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Lý Mỹ L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà Lý Mỹ L là chủ sử dụng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 22, tọa lạc Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc thửa đất, bà L được nhận tặng cho từ cha bà L là ông Lý Hưng H. Thửa đất này ông H đã quản lý, sử dụng từ khoảng năm 1975. Đến khoảng 08 - 10 năm sau, thì ông T mới nhận chuyển nhượng và vào quản lý, sử dụng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 22. Sau khi ông T nhận chuyển nhượng thì ông T và ông H có tiến hành đo đạc xác định ranh, đồng thời các bên cũng đã ký giáp ranh và cắm trụ ranh giữa hai thửa đất, trụ ranh này đến nay vẫn còn. Các bên thống nhất ranh giới bên nào thì bên đó được toàn quyền sử dụng, không lấn đất của nhau. Từ trước đến nay, các bên vẫn sử dụng đất theo đúng như mốc ranh hiện trạng không có thay đổi hay dịch chuyển.

Đến khoảng năm 2021, ông T cho xây dựng lại cơ sở sản xuất bún thì có xây một bức tường giáp với thửa đất của bà L. Trước đây, vị trí tiếp giáp giữa hai thửa đất là một mương nước, qua thời gian sử dụng thì trở thành đất liền như hiện tại. Bức tường mà ông T xây dựng có vị trí ở giữa mương, khi tiến hành xây dựng ông T không cho gia cố từ nền móng trước mà xây dựng trực tiếp trên đất, do đó tường mà ông T xây dựng không được kiên cố mà ngã sang đất bà L. Do cũng là hàng xóm

với nhau nên bà L chưa có ý kiến gì về vấn đề này. Tuy nhiên, trong quá trình ông T sản xuất kinh doanh bún thì ông gây ra tiếng ồn lớn và xả chất thải ra môi trường, từ đó dẫn đến mất vệ sinh gây ra mùi hôi. Nhà bà L có con nhỏ và người lớn tuổi nên việc này gây ảnh hưởng rất nhiều đến gia đình bà L. Sau đó, bà L có dựng các tấm tôn để ngăn tiếng ồn và mùi hôi. Tuy nhiên, không được lâu thì các tấm tôn do tiếp xúc với chất thải mà bị hoen gỉ dẫn đến mục nát không sử dụng được nữa. Trước đây do ông T đã xây dựng hàng rào theo như hiện trạng ranh mà các bên đã thống nhất từ trước đến nay, vì vậy, khi các tấm tôn không còn sử dụng được nữa thì vào khoảng tháng 10/2023 bà L đã tiến hành xây tường rào bằng gạch để ngăn cách tiếng ồn và mùi hôi. Tường rào mà bà L xây là xây trên ranh đất hiện hữu mà trước đây các bên đã thống nhất, không có việc bà L xây tường rào lấn qua đất của ông T.

Do đó, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu bà L tháo dỡ tường rào. Bức tường rào mà bà L xây dựng là xây sau khi ông T xây nhà. Khi bà L xây nhà thì tường nhà ông T đã có một phần ngã về phía tường rào của bà L. Nay vì tình làng nghĩa xóm nên bà L đồng ý hoàn trả giá trị phần đất có diện tích là 1,6m² cho ông T theo kết quả định giá để giữ nguyên hiện trạng tường rào đã xây dựng. Trường hợp Tòa án tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn bà L tháo dỡ tường rào thì đề nghị nguyên đơn bồi thường giá trị tường rào theo kết quả định giá cho bị đơn.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 04/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long đã áp dụng Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 170 Luật Đất đai năm 2013; 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn T.

Buộc bà Lý Mỹ L phải dỡ bỏ hàng rào có kết cấu: Trụ đà bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 10cm, chiều dài 15,7m, chiều cao là 6,5m, diện tích hàng rào là 102,05m², để giao trả cho ông Bùi Văn T phần đất có diện tích là 1,6m² (ký hiệu 11-4, bao gồm các điểm 3, 4, 10, 3) thuộc một phần thửa số 11, tờ bản đồ số 22, tọa lạc Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

(Có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đề ngày 05/02/2025 kèm theo).

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

Ngày 22/7/2025, bị đơn bà Lý Mỹ L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Xuất phát từ việc cơ sở sản xuất của nguyên đơn gây tiếng ồn và có mùi hôi nên bị đơn mới xây dựng hàng rào. Hàng rào của bị đơn được xây dựng trên các trụ ranh cũ và xây sau hàng rào của nguyên đơn, sau khi xây xong hàng rào các bên mới phát sinh tranh chấp, quá trình tranh chấp bị đơn cũng đã cố thiện chí khắc phục. Trong trường hợp Hội đồng xét xử xác định quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì bị đơn đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất là 20.000.000 đồng nhằm đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn. Đồng thời, nếu nguyên đơn cho rằng hàng rào không an toàn thì bị đơn sẵn sàng có phương án khắc phục như giảm độ cao, thay thế bằng vật liệu nhẹ hơn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo, ông T1 trình bày: Năm 2016, các bên đã có đo đạc xác định ranh, khi bà L được cho đất thì các trụ ranh vẫn còn nhưng bà L vẫn xây dựng trên đất của nguyên đơn là không đúng. Về tiếng ồn và vấn đề vệ sinh môi trường, nguyên đơn là cơ sở kinh doanh thì phải có phương án đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định. Nguyên đơn không đồng ý với đề nghị của bị đơn về việc trả giá trị đất, giữ lại hàng rào vì hàng rào do bị đơn xây dựng không đảm bảo an toàn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Lý Mỹ L, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 04/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Lý Mỹ L; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 1,6m² có ký hiệu 11-4, thuộc một phần thửa 11, tờ bản đồ số 22, tọa lạc Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Bùi Văn T nhưng bị đơn bà Lý Mỹ L là người quản lý, sử dụng đất.

Nguyên đơn căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho rằng bị đơn đã lấn chiếm phần đất nêu trên nên yêu cầu bị đơn tháo dỡ hàng rào và trả lại phần đất tranh chấp. Bị đơn bà L cho rằng bà đã sử dụng đất đúng theo ranh đất giữa hai bên nên không đồng ý tháo dỡ hàng rào, đồng thời vì tình làng, nghĩa xóm bà đồng ý trả giá trị phần đất tranh chấp cho nguyên đơn.

[2] Về nguồn gốc đất:

Phần đất của nguyên đơn ông Bùi Văn T thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 22, diện tích 1622,2m², tọa lạc Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường

P, tỉnh Vĩnh Long). Giáp ranh với thửa 11 là thửa 108, tờ bản đồ số 22 do bà Lý Mỹ L đứng tên quyền sử dụng đất. Căn cứ vào hồ sơ về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lý Mỹ L thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 22 bà L nhận tặng cho từ ông Lý Hưng H toàn bộ diện tích thửa đất là 542,7m². Các thửa 11, 108, cùng tờ bản đồ số 22, tọa lạc Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre đều đã được cơ quan chức năng đo đạc, định vị tọa độ thể hiện tại hồ sơ địa chính. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng các bên gồm ông T và ông H (cha bà L) đã có xác định lại ranh giới sử dụng theo hiện trạng thể hiện tại “Biên bản về việc đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng” số 961/BB-CNVPĐKĐĐTTP ngày 05/9/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B có chữ ký xác nhận của ông Lý Hưng H.

Như vậy, ranh giới giữa các thửa đất đã được xác định rõ, các bên không có khiếu nại về diện tích đất được cấp nên cấp sơ thẩm căn cứ hồ sơ đo đạc chính quy để làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp.

[3] Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 06/01/2025 và hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp ngày 05/02/2025 thể hiện vị trí ranh đất thuộc thửa 108 do bà Lý Mỹ L chỉ đo đạc có lấn qua phần đất thuộc thửa 11 của nguyên đơn ông T (ký hiệu 11-4), diện tích 1,6m² (gồm các điểm 3, 4, 10, 3).

Đồng thời, trong quá trình giải quyết tranh chấp trước đây, ông Phạm Hoài V (chồng bà L) là người đại diện theo ủy quyền của bà L tham gia hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường H1, thành phố B vào ngày 29/12/2023, khi đó ông V có cam kết khắc phục đoạn tường đã xây dựng lấn bên ông T, thời hạn đến hết ngày 31/01/2024. Như vậy, bà L sử dụng đất không đúng vị trí, gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn, quá trình tranh chấp cam kết khắc phục nhưng không thực hiện. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc bị đơn bà L phải có nghĩa vụ tháo dỡ tường rào đã xây dựng có diện tích theo kết quả xem xét thẩm định là 102,05m² để trả lại cho ông T phần đất có diện tích 1,6m² (ký hiệu 11-4, bao gồm các điểm 3, 4, 10, 3) thuộc một phần thửa đất số 11 nêu trên, ông T không phải bồi thường giá trị hàng rào này là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị được trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn với số tiền 20.000.000 đồng (cao hơn giá trị quyền sử dụng đất theo định giá) để được giữ lại hàng rào, đảm bảo quyền và lợi ích của đôi bên. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với đề nghị này, đồng thời việc xây dựng hàng rào của bị đơn không có giấy phép xây dựng và chiều cao hàng rào là 6,5m đã vượt quá chiều cao an toàn của hàng rào theo tiêu chuẩn. Do đó, đề nghị này không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không được chấp nhận.

[4] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lý Mỹ L phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lý Mỹ L;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 04/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 170 Luật Đất đai năm 2013; 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] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn T.

Buộc bà Lý Mỹ L phải dỡ bỏ hàng rào có kết cấu: Trụ đà bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 10cm, chiều dài 15,7m, chiều cao là 6,5m, diện tích hàng rào là 102,05m², để giao trả cho ông Bùi Văn T phần đất có diện tích là 1,6m² (ký hiệu 11-4, bao gồm các điểm 3, 4, 10, 3) thuộc một phần thửa số 11, tờ bản đồ số 22, tọa lạc Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

(có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đề ngày 05/02/2025 kèm theo).

[2] Về chi phí tố tụng:

Tổng cộng 5.365.000 đồng, do yêu cầu của ông Bùi Văn T được chấp nhận nên buộc bà Lý Mỹ L phải chịu. Do ông Bùi Văn T đã tạm nộp số tiền trên nên buộc bà Lý Mỹ L phải hoàn trả cho ông Bùi Văn T số tiền 5.365.000 (Năm triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm:

Buộc bà Lý Mỹ L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

[3.2] Án phí phúc thẩm: Buộc bà Lý Mỹ L phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000627 ngày 22 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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 của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 5 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 5 - Vĩnh Long;
- Phòng GĐKT, TT&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Lương