

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 – VĨNH LONG**

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

Bản án số: **101/2026/DS-ST**

Ngày: 28-4-2026

V/v: tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 – VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Ngọc Hồng

2. Bà Phạm Thị Kim Sa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Huỳnh Sơn Trường – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Trần Hiền Diệu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 376/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2026/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2026 và quyết định hoãn phiên tòa số 171/2026/QĐST-DS ngày 08/4/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Hồng Q**, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: **G D, xã N, thành phố Hồ Chí Minh.**

- Bị đơn: Bà **Lê Hồng L**, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: **Tổ E, khu phố T, phường B, tỉnh Vĩnh Long.**

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Lê Thị L1**, sinh năm 1972 (vắng mặt) ;

Địa chỉ: **Tổ E, khu phố T, phường B, tỉnh Vĩnh Long.**

+ Ông **Lê Minh C**, sinh năm 1974 (vắng mặt) ;

Địa chỉ: **Tổ E, khu phố T, phường B, tỉnh Vĩnh Long**.

+ Ông **Kim Thành V**, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: **Tổ E, khu phố T, phường B, tỉnh Vĩnh Long**.

+ **Ngân hàng N1** (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: **Số B đường L, phường G, thành phố Hà Nội**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn V1** - Tổng Giám đốc **Ngân hàng N1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà **Lê Thị Hồng Q trình bày:**

Bà **Q** là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 252, tờ bản đồ số 15, diện tích 889,2 m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre** (nay là thửa 252 tờ bản đồ số 123 tọa lạc tại **phường B, tỉnh Vĩnh Long**). Nguồn gốc đất: Vào năm 2018, bà **Q** nhận chuyển quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên của bà **Lê Thị D** và ông **Nguyễn Đức T**, có làm đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật. Giáp ranh với thửa đất số 252 của bà **Q** là thửa đất số 199 do bà **Lê Hồng L** đứng tên chủ sử dụng đất. Bà **Q** và gia đình sinh sống ở thành phố Hồ Chí Minh nên bà **L** tự ý dựng hàng rào trụ đá, lưới B40, lót gạch làm lối đi lại. Bà **Q** đã nhiều lần yêu cầu bà **L** di dời hàng rào để trả lại ranh giới đất theo đúng diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà **L** không đồng ý và thách thức. Vụ việc tranh chấp đã được **Ủy ban nhân dân xã T** hòa giải nhưng không thành

Căn cứ vào hồ sơ do đặc theo yêu cầu của Tòa án ngày 04/3/2026 bà **Q** yêu cầu Tòa án buộc bà **Lê Hồng L** trả lại phần đất có tổng diện tích 10,3m² bao gồm phần đất ký hiệu thửa 251-1 có diện tích là 1,8m² (gồm các điểm 7-8-9-7) và phần đất ký hiệu thửa 252-3 có diện tích là 8,5m² (gồm các điểm 3-4-5-6-3) thuộc một phần thửa đất số 252 tờ bản đồ số 15, tọa **ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre** (nay là thửa 252 tờ bản đồ số 123 tọa lạc tại **phường B, tỉnh Vĩnh Long**) do bà **Lê Thị Hồng Q** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà **Q** không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà **Q** trình bày: Bà yêu cầu bà **Lê Hồng L** trả lại phần đất có tổng diện tích 10,3m² bao gồm phần đất ký hiệu thửa 251-1 có diện tích là 1,8m² (gồm các điểm 7-8-9-7) và phần đất ký hiệu thửa 252-3 có diện tích là 8,5m² (gồm các điểm 3-4-5-6-3) thuộc một phần thửa đất số 252 tờ bản đồ số 15, tọa **ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre** (nay là thửa 252 tờ bản đồ số 123 tọa lạc tại **phường B, tỉnh Vĩnh Long**).

Bị đơn bà **Lê Hồng L**; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà **Lê Thị L1**, ông **Lê Minh C** và ông **Kim Thành V** vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày.

Tại văn bản số 76 ngày 25/3/2026 Ngân hàng N1 – Chi nhánh M trình bày: Ngân hàng không có ý kiến và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long phát ý kiến giải quyết như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, nguyên đơn tuân thủ đúng quy định pháp trong việc tham gia tố tụng; riêng bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không tuân thủ đúng quy định pháp trong việc tham gia tố tụng.

- Về nội dung đề nghị: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 161, 165, 201, 217, 218, 227, 228, 246, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 31, 37 và 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; đề nghị HĐXX:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng Q đối với bị đơn bà Lê Hồng L: Buộc bà Lê Hồng L phải tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40, trụ bê tông giao trả cho bà Lê Hồng Q phần đất có tổng diện tích là 10,3m² bao gồm phần đất ký hiệu thửa 251-1 có diện tích là 1,8m² (gồm các điểm 7-8-9-7) và phần đất ký hiệu thửa 252-3 có diện tích là 8,5m² (gồm các điểm 3-4-5-6-3) thuộc một phần thửa đất số 252 tờ bản đồ số 15, toạ ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là thửa 252, tờ bản đồ số 123 phường B, tỉnh Vĩnh Long);

+ Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Hồng L phải chịu. Do nguyên đơn bà Lê Thị Hồng Q đã tạm nộp nên buộc bà Lê Hồng L phải hoàn trả cho bà Lê Thị Hồng Q số tiền là 9.845.000 (Chín triệu, tám trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng.

+ Về án phí:

Bà Lê Hồng L có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Hồng Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0009440 ngày 07/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận, căn cứ ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm nên quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Đối tượng tranh chấp là phần đất có diện tích 10,3m² thuộc một phần thửa đất số 252 tờ bản đồ số 15, toạ lại tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là thửa 252, tờ bản đồ số 123 phường B, tỉnh Vĩnh Long), đồng thời bị đơn là bà Lê Hồng L hiện đang cư trú tại phường B, tỉnh Vĩnh Long. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a

khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Về tố tụng: Bị đơn bà **Lê Hồng L** và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà **Lê Thị L1**, ông **Lê Minh C**, ông **Kim Thành V** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là **Ngân hàng N1** có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long, họa đồ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 19 cung cấp ngày 04/3/2026, lời khai của đương sự có căn cứ xác định: phần đất tranh chấp có tổng diện tích 10,3m² bao gồm phần đất ký hiệu thửa 251-1 có diện tích là 1,8m² (gồm các điểm 7-8-9-7) và phần đất ký hiệu thửa 252-3 có diện tích là 8,5m² (gồm các điểm 3-4-5-6-3) thuộc một phần thửa đất số 252 tờ bản đồ số 15, toạ **ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre** (nay là thửa 252, tờ bản đồ số 123 **phường B, tỉnh Vĩnh Long**). Trên phần đất tranh chấp có hàng rào lưới B40, trụ bê tông do bà **Lê Hồng L** xây dựng, lắp đặt.

[3.2] Phần đất của nguyên đơn bà **Lê Thị Hồng Q** đứng tên sử dụng thửa đất số 252 tờ bản đồ số 15, toạ **ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre** (nay là thửa 252, tờ bản đồ số 123 **phường B, tỉnh Vĩnh Long**). Giáp ranh với 252, tờ bản đồ số 123 **phường B, tỉnh Vĩnh Long** là thửa 199, tờ bản đồ số 123 do bà **Lê Hồng 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 **Lê Hồng L** thể hiện: Ngày 08/10/2018 ông **Lê Văn N** lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà **Lê Hồng L**. Ngày 19/10/2019 bà **L** được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 199 tờ bản đồ số 15, toạ **ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre** (nay là thửa 199, tờ bản đồ số 123 **phường B, tỉnh Vĩnh Long**) có diện tích là 806,7m². Thửa đất số 199 tờ bản đồ số 15, toạ **ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre** (nay là thửa 199, tờ bản đồ số 123 **phường B, tỉnh Vĩnh Long**) đã được cơ quan chức năng đo đạc, định vị tọa độ thể hiện tại hồ sơ địa chính.

[3.3] Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 16/12/2025 và hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án ngày 04/3/2026 thể hiện: Vị trí ranh đất thuộc thửa 199, tờ bản đồ số 123 do bà **L** chỉ đo đạc có lấn qua phần đất thuộc thửa 252, tờ bản đồ số 123 của nguyên đơn bà **Q** có tổng diện tích 10,3m² bao gồm phần đất ký hiệu thửa 251-1 có diện tích là 1,8m² (gồm các điểm 7-8-9-7) và phần đất ký hiệu thửa 252-3 có diện tích là 8,5m² (gồm các điểm 3-4-5-6-3). Căn cứ vào quy định tại Điều 31 Luật đất đai năm 2024 quy định về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất là “Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất...”; khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác”; khoản 1 Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử

dụng của mình”. Do đó, bà **Lê Hồng L** chỉ được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 199, tờ bản đồ số 123 theo diện tích mà bà được cấp quyền sử dụng là 806,7m². Tuy nhiên, bà **L** đã sử dụng phần đất vượt quá diện tích mà bà được cấp là 10,3m² thuộc một phần thửa 252 của bà **Q** được quyền sử dụng. Đồng thời, giữa thửa 252 của bà **Q** và thửa 199 của bà **L** đã được phân định rõ ràng về ranh giới, thể hiện chính xác vị trí, tọa độ trên bản đồ địa chính được cơ quan chức năng có thẩm quyền xác lập. Nhưng bà **L** đã sử dụng không đúng vị trí ranh giới thửa đất mà bà đã được cơ quan chức năng có thẩm quyền xác lập. Vì vậy, xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà **Q** về việc buộc bị đơn bà **L** phải có nghĩa vụ giao trả cho nguyên đơn phần đất qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 10,3m² thuộc một phần thửa 252, tờ bản đồ số 123, tọa lạc **phường B, tỉnh Vĩnh Long** là có căn cứ để chấp nhận.

[3.4] Đối với phần đất ký hiệu thửa 199-2 có diện tích 0,7m² thuộc một phần thửa đất số 199 thì bà **Q** đồng ý sử dụng theo ranh hồ sơ địa chính, không tranh chấp, do đó Hội đồng xét xử không xem xét đối với phần diện tích đất này.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 –Vĩnh Long phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và sao lục hồ sơ) là 9.845.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn bà **Q** được chấp nhận nên buộc bà **L** phải chịu. Do nguyên đơn bà **Q** đã tạm nộp nên buộc bà **L** phải hoàn trả cho bà **Q** số tiền là 9.845.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xét thấy do yêu cầu khởi kiện của bà **Lê Thị Hồng Q** được chấp nhận nên bà **Lê Hồng L** có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 161, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 31, 37 và 236 Luật đất đai năm 2024;
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lê Thị Hồng Q** đối với bị đơn bà **Lê Hồng L**: Buộc bà **Lê Hồng L** phải tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40, trụ

bê tông giao trả cho bà **Lê Thị Hồng Q** phần đất có tổng diện tích là 10,3m² bao gồm phần đất ký hiệu thửa 251-1 có diện tích là 1,8m² (gồm các điểm 7-8-9-7) và phần đất ký hiệu thửa 252-3 có diện tích là 8,5m² (gồm các điểm 3-4-5-6-3) thuộc một phần thửa đất số 252 tờ bản đồ số 15, toạ **ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre** (nay là thửa 252, tờ bản đồ số 123 **phường B, tỉnh Vĩnh Long**).

(Có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long đề ngày 04/3/2026 kèm theo).

Bà **Lê Thị Hồng Q** và bà **Lê Hồng L** có nghĩa vụ liên hệ cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động đất đai theo quy định tại Điều 133 Luật đất đai năm 2024.

2. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và sao lục hồ sơ) là 9.845.000 (Chín triệu, tám trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng, do yêu cầu của nguyên đơn bà **Lê Thị Hồng Q** được chấp nhận nên buộc bà **Lê Hồng L** phải chịu. Do nguyên đơn bà **Lê Thị Hồng Q** đã tạm nộp nên buộc bà **Lê Hồng L** phải hoàn trả cho bà **Lê Thị Hồng Q** số tiền là 9.845.000 (Chín triệu, tám trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Bà **Lê Hồng L** có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Hoàn trả cho bà **Lê Thị Hồng Q** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0009440 ngày 07/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long). “Trường hợp bản án, quyết định 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, có 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”.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 5 – Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Cẩm Trang