

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 317/2026/DSPT

Ngày: 31 - 3 - 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: Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc;

Các Thẩm phán:

Ông Vương Minh Tâm;

Bà Đặng Thị Ánh Bình,

Thư ký phiên tòa: Bà Lữ Hồng Ngoan – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

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

Ngày 31 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/TLPT- DS, ngày 09 tháng 02
năm 2026. Về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 285/2025/DSST, ngày 23 tháng 12 năm
2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 317/2026/QĐ-PT,
ngày 11 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long (địa chỉ cũ: ấp B, thị trấn B, huyện
B, tỉnh Bến Tre).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Minh L, sinh năm:
1967 (có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã B, tỉnh Bến Tre. (Theo văn bản ủy quyền ngày
13/01/2026)

- *Bị đơn:* Bà Ngô Thị Thanh H, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long (địa chỉ cư trú cũ ấp P, xã T,
huyện B, tỉnh Bến Tre).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Ngô Quý T, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long (địa chỉ cũ: ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre), (Theo văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 4 năm 2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm C - Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị N - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Bà H là cháu ruột của bà (dì ruột). Phần đất bà tranh chấp với bà H thuộc một thửa 27, tờ bản đồ số 44, qua đo đạc thực tế có diện tích 277,7m². Phần đất của bà là thửa 391, tờ 44 giáp ranh với thửa 27 của bà H. Cả 02 phần đất của bà và bà H có nguồn gốc đất là của ông Huỳnh Văn Đ (ông Đ là cha bà N, ông ngoại bà H). Bà được ông Đ cho đất từ năm 1999 nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông Đ nói cha mẹ còn sống thì các con cứ canh tác đất, khi nào cha mẹ chết thì thừa kế.

Việc cha bà cho đất chỉ nói miệng không có giấy tờ gì, cha bà không có cắm trụ ranh, chỉ chỉ vị trí đất được cho chứ không nói cụ thể diện tích đất cũng như chiều dài, chiều rộng phần đất được cho. Sau khi được cho đất bà vào canh tác thì đến năm 2017 bà đổ đất định làm nền nhà, chỉ đổ đất cho bằng phẳng chưa đổ bê tông, sự việc này các anh chị em gia đình bà điều biết và có xác nhận.

Năm 2007 ông Đ chết, đến năm 2019 bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hình thức nhận di sản thừa kế từ một phần thửa đất số 436, tờ bản đồ số 05 của ông Huỳnh Văn Đ. Ngày 21/10/2019, bà được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 391, tờ bản đồ 44, có diện tích 802,9m², giáp ranh thửa 27, tờ 44 của bà H. Do năm 2019, khi bà tiến hành đo đạc để làm thủ tục nhận thừa kế thì ông T không cho đo đạc, ông T nói đất này ông được ông Đ cho ông T, sau đó ông T cho lại con gái là bà H. Thời điểm đó chính quyền địa phương giải thích có bao nhiêu thì làm sổ đỏ bấy nhiêu, sau này có gì thì tranh chấp giải quyết sau, nên bà đồng ý đối với diện tích đất được cấp là 802,9m².

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 391 (44) thì bà đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất đó cho ông Nguyễn Trung K và bà Hồ Ngọc T1. Sau khi mua đất ông K đã xây bức tường rào bê tông cao khoảng 01

mét (tường rào này giáp ranh với phần đất hiện đang tranh chấp).

Ranh đất giữa phần đất của bà và ông T khi cha bà cho đất được xác định bằng một cái bờ, cái bờ có chiều ngang khoảng 01 mét chạy dài thẳng từ trên lộ xuống hết đất, sau năm 2019 (không biết cụ thể thời gian) ông T đã đổ đất lấp cái bờ ranh nên hiện tại cái bờ ranh không còn. Sau khi phát hiện sự việc trên bà có yêu cầu bà H trả đất nhưng bà H không đồng ý nên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Tại Tòa hôm nay bà vẫn giữ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H phải trả lại cho bà phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 277,7m² thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Quá trình giải quyết vụ án bà đồng ý với H1 đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 29/3/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B (nay là khu vực 20) cung cấp; đồng ý với biên bản định giá ngày 17/01/2025 làm cơ sở để Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị N trình bày như sau: Do bà Huỳnh Thị N có đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung nên đề nghị ngừng phiên Tòa, để đưa người tham gia tố tụng, làm rõ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Quý T là cha bà H, thẩm định lại phần đất tranh chấp để có cơ sở giải quyết toàn diện vụ án.

** Tại bản tự khai ngày 16/4/2022 và những lời trình bày tiếp theo trong quá trình tố tụng cũng tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ngô Thị Thanh H là ông Ngô Quý T bày như sau:*

Đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 277,7m² thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 44, diện tích chung 1026,8m² trước đây có nguồn gốc của ông Đ (cha vợ ông) cho ông vào năm 1982.

Sau khi được cho đất ông canh tác ổn định, kê khai quyền sử dụng đất và ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2001 (thuộc một phần thửa 210, tờ bản đồ số 4). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông làm thủ tục tách thửa và làm thủ tục tặng cho lại con gái là Ngô Thị Thanh H. Bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/7/2011.

Thời điểm năm 2011, khi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất từ ông cho bà H thì cơ quan Nhà nước có đo đạc cụ thể ranh giới sử dụng đất của các bên. Từ đó bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích

và ranh giới, bà H đã sử dụng đất ổn định, trồng cỏ, trồng chuối trên đất (hiện trên phần đất tranh chấp có 02 bụi chuối của bà H).

Phần đất của bà N được cho giáp ranh với đất của ông. Năm 2019 bà N làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi làm thủ tục bà N có nhờ bà H ký giáp ranh, xác nhận không có tranh chấp ranh giới, bà H ký tên khi đo đạc thực tế. Do năm 2017, bà N tự ý bồi đắp đất làm nền nhà trên phần đất hiện đang tranh chấp, ông phát hiện đã ngăn cản nên phát sinh tranh chấp đến nay. Hiện trạng phần đất tranh chấp bằng phẳng là do ông bồi đắp đất cho con gái ông. Hiện ranh giới phần đất của bà H và đất của bà N (đã chuyển nhượng cho ông K, bà T1) đã được ngăn cách bởi tường rào bê tông kiên cố do ông K xây dựng sau khi mua đất của bà N. Nay với yêu cầu khởi kiện của bà N ông không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 285/2025/DS-ST, ngày 23/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị N đối với bà Ngô Thị Thanh H về việc yêu cầu bà Ngô Thị Thanh H trả cho bà Huỳnh Thị N phần đất diện tích qua đo đạc thực tế là 277,7m² (có ký hiệu 27-1; tại các điểm A, B, C, D), thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Phần đất tranh chấp có tứ cận như sau:

- + Hướng Bắc: giáp phần còn lại của thửa 27, tờ bản đồ số 44;
- + Hướng Nam: giáp 391, tờ bản đồ số 44;
- + Hướng Đông: giáp kênh;
- + Hướng Tây: giáp QL 57B.

(Có họa đồ hiện trạng kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 30/12/2025, bà Huỳnh Thị N kháng cáo. Nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy bản án số 285/2025/DS-ST, ngày 23/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long,

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện hợp pháp của bà N yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 285/2025/DS-ST, ngày 23/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long. Căn cứ yêu cầu hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục: Đánh giá chứng cứ không toàn diện và giải quyết sai bản chất tranh chấp; áp dụng sai Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không làm rõ tính hợp pháp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của bà N. Thống nhất với quyết định của bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trình bày phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng. Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay sự có mặt của các thành viên, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định tại phiên tòa phúc thẩm.

Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự chấp hành đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình tham gia tố tụng.

Nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị N.
- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 285/2025/DS-ST ngày 23/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long.
- Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Huỳnh Thị N phải nộp 300.000 đồng án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ 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 thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử ngày 23/12/2025 đến ngày 30/12/2025 bà Huỳnh Thị N có đơn kháng cáo, kháng cáo của bà N còn trong thời hạn được quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà N yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Xét thấy:

- Nguồn gốc đất tranh chấp: Bà N, bà H thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp trước đây là của cụ Huỳnh Văn Đ (ông Đ là cha của bà N, là ông ngoại của bà H).
- Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 25/12/2004, cụ Huỳnh Văn Đ đã có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 436; ngày 10/6/2005 cụ Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 374529 với số thửa đất 436, diện tích 112425m²; ông Ngô Quý T có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 6/02/2001 đối với các thửa đất 210, diện tích 4.3300m²; các thửa đất 578, diện tích 6.400m²; thửa đất 643, diện tích 300m²; thửa đất 644, diện tích 1000m², ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/12/2001.

- Lịch sử biến động của thửa đất 436, thửa đất 210.

Ngày 15/7/2011, ông T đã lập thủ tục tặng cho bà Ngô Thị Thanh H phần đất có diện tích 1.026,8m² thuộc chiết thửa 210 (BL166). Ngày 27/7/2011, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số thửa mới 27, diện tích 1.026.8m².

Đối với thửa đất 436:

Ngày 21/10/2019, bà N nhận thừa kế diện tích 802.9m².

Ngày 24/12/2019, ông Huỳnh Văn C1 nhận thừa kế diện tích 54849.8m².

Ngày 24/12/2019, ông Huỳnh Văn R nhận thừa kế diện tích 31561.3m².

Ngày 24/12/2019, bà N nhận thừa kế diện tích 13967.7m².

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 391, tờ bản đồ số 44 cho ông Nguyễn Trung K, bà Hồ Ngọc T1 và kể từ đó bà N không còn quyền sử dụng đất với phần đất 391. Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 15/11/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B (nay là khu vực 20) cung cấp thể hiện thửa đất 391, tờ bản đồ 44 diện tích 802.9m² tên người sử dụng đất là Nguyễn Trung K, Hồ Ngọc T1.

Như vậy, bà N cho rằng phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 277,7m² (có ký hiệu 27-1; tại các điểm A, B, C, D), thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) là của cụ Nguyễn Văn Đ1 cho bà N vào năm 1999 nhưng bà N không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cụ Đ1 đã cho bà N phần đất nêu trên. Do đó, bà N cho rằng ông T là người tự đăng ký kê khai phần đất tranh chấp thuộc 27-1; tại các điểm A, B, C, D diện tích 277,7m² là không có căn cứ bởi lẽ bà N thừa nhận nguồn gốc đất là của cụ Đ1, theo tư liệu địa chính thì ông T là người đã đăng ký kê khai thửa đất 210 vào năm 2001, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001, cụ Đ1 cũng có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thửa 436, liền kề với thửa đất 210 của ông T. Từ khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay hơn 20 năm khi cụ Đ1 còn sống, cụ Đ1 không tranh chấp

với ông T; bà N cũng không tranh chấp với ông T (bà N cho rằng cụ Đ1 cho đất năm 1991 đến khi phát sinh tranh chấp là 22 năm bà N không tranh chấp với ông T). Từ những căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ về nguồn gốc đất, quá trình đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, lịch sử biến động của các thửa đất để đánh giá chứng cứ một cách khách quan, toàn diện và quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ.

Bà N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với những căn cứ bà N đã trình bày nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N nên bà N phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ theo quy định của pháp luật nên chấp nhận đề nghị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 285/2025/DS-ST, ngày 23/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị N phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) bà Huỳnh Thị N đã nộp theo Biên lai thu số 0013328, ngày 30/12/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Bà N đã nộp xong không phải nộp thêm.

3/ 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b, 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:

- Vụ GDKT II;
- VKSND TVL;
- CA TAND TVL;
- TAND khu vực 8 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 8 – Vĩnh Long;

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

(Đã ký)

- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; P.GĐKT, TT&THA, VP.

Đặng Duy Mỹ Ngọc