

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 335/2025/DS-PT

Ngày : 09 - 9 - 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: Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Các Thẩm phán: Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc

Ông Lâm Triệu Hữu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông Nguyễn Khắc Phiên - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 232/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2025/DS-ST ngày 28/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 330/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Bé S, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số 72/3, ấp H, xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là số 72/3, ấp H, xã L, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Đồng Văn S, sinh năm 1966;

2. Bà Lê Thị T, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: Số 47, ấp H, xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là số 47, ấp H, xã L, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

3. Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số 50/3, ấp H, xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là số 50/3, ấp H, xã L, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

- *Người có quyền, nghĩa vụ L quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số 72, ấp H, xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là số 72, ấp H, xã L, tỉnh Vĩnh Long), có đơn xin vắng.

2. Ngân hàng N;

Địa chỉ: Số 02 đường H, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội (nay là số 02, đường H, phường V, Thành phố Hà Nội).

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Tổng Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trí C - Giám đốc Ngân hàng N Chi nhánh Bến Tre, có đơn xin vắng.

- *Người kháng cáo:* Bà Đặng Thị Bé S là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 09/11/2023, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Đặng Thị Bé S trình bày:

Bà S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 393, tờ bản đồ số 11, diện tích 700m² tọa lạc xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre vào ngày 17/6/2017. Nguồn gốc phần đất này trên cơ sở được Tòa án công nhận theo Bản án dân sự sơ thẩm Số: 38/2016/DS-ST ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre. Quá trình sử dụng đất thì phía gia đình ông Đồng Văn S có hành vi dời trụ ranh, làm móng bê tông, trụ đà bê tông lấn sang thửa đất số 393 của bà. Trong quá trình giải quyết vụ án, qua đo đạc thẩm định thì phát hiện phía giáp ranh với ông Nguyễn Tấn H, ông H cũng lấn chiếm qua thửa đất 393 của bà.

Do đó, bà S khởi kiện: yêu cầu ông Đồng Văn S tháo dỡ trụ, móng bê tông, trả lại cho bà phần đất lấn chiếm diện tích 23,3m² thuộc thửa 393, yêu cầu ông Nguyễn Tấn H trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 3,1m² thuộc thửa 393, bà S đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim L diện tích 12,7m² thuộc thửa 393.

* Theo bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đồng Văn S và bà Lê Thị T trình bày:

Ông S và bà T đứng tên phần đất thuộc thửa 216 và thửa 233 cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc thửa 216 là của ông bà để lại, thửa 233 là nhận chuyển nhượng vào năm 2009. Quá trình sử dụng từ trước đến nay đúng theo vị trí ranh giữa các thửa đất. Gia đình ông S không có lấn chiếm ranh đất như bà S đã trình bày. Ông S thống nhất ranh đất theo kết quả phục hồi ranh. Ông, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Bé S.

* Tại bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Tấn H trình bày:

Ông H đứng tên phần đất thuộc thửa 235, tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc đất của ông bà để lại, ông H đã sống trên đất từ xưa đến giờ, ranh đất ổn định. Quá trình sử dụng từ trước đến nay đúng theo vị trí ranh giữa các thửa đất, không có việc lấn chiếm ranh đất như bà S đã trình bày. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Bé S.

* Tại biên bản làm việc ngày 04/12/2024, bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Phần đất tranh chấp giữa bà L và bà Đặng Thị Bé S đã được giải quyết bằng bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Hiện tại, bà L không có tranh chấp quyền sử dụng đất gì với bà S. Ranh đất giữa bà L với phần đất của bà S theo đúng hiện trạng đang sử dụng và đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên được cấp theo bản án trước đây nên bà L không đồng ý nhận 12,7m² đất thuộc thửa 393 của bà S. Bà L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

* Tại công văn số 291/NHN.CT-KH ngày 18/12/2024, Ngân hàng N trình bày:

Ngày 21/7/2023, Agribank Chi nhánh huyện T - PGD L có ký hợp đồng tín dụng số 7108-LAV-202304116 với ông Nguyễn Tấn H cấp HMTD số tiền 200.000.000 đồng. Để bảo đảm khoản tiền vay ông H thế chấp quyền sử dụng thửa đất 235 do ông đứng tên. Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết số nợ vay của ông H đối với Ngân hàng. Do việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, bị đơn trong vụ án không ảnh hưởng đến việc thế chấp quyền sử dụng đất nên Ngân hàng đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt Ngân hàng.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 28/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long), đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Bé S đối với ông Đồng Văn S, ông Nguyễn Tấn H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các thửa đất số 393, 216, 233, 235, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Về chi phí tố tụng: bà Đặng Thị Bé S phải chịu là 14.542.050 (mười bốn triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn không trăm năm mươi) đồng, bà Đặng Thị Bé S đã thực hiện xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền, nghĩa vụ L quan đến thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, đến ngày 10/6/2025 nguyên đơn bà Đặng Thị Bé S có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2025/DS-ST ngày 28/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long), yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S xác định nội dung kháng cáo của bà như sau: yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét thẩm định tại chỗ, phục hồi lại ranh đất thửa 393 của bà để làm cơ sở xét xử buộc Đồng Văn S tháo dỡ trụ, móng bê tông trả lại cho

bà phần đất lần chiếm diện tích 23,3m² thửa 393, yêu cầu ông Nguyễn Tấn H trả lại cho bà phần đất lần chiếm diện tích 3,1m² thuộc thửa 393.

* Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị Bé S, giữ nguyên bản án sơ thẩm, bà S phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa và quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 28/5/2025, Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long) tuyên án sơ thẩm, đến ngày 10/6/2025 bà Đặng Thị Bé S nộp đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, phục hồi lại các mốc ranh của thửa đất 393. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất, cơ quan chuyên môn đã phục hồi các mốc ranh của thửa đất số 393 và cũng đã có kết quả đo đạc rõ ràng. Do đó, không cần thiết tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, phục hồi lại các mốc ranh của thửa đất 393 theo yêu cầu của bà S. Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

[2.1] Thửa đất số 393 do bà Đặng Thị Bé S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có các cạnh giáp với thửa 233 và 216 do ông Đồng Văn S và bà Lê Thị T đứng tên, giáp với thửa 235 do ông Nguyễn Tấn H đứng tên và giáp với thửa 394 do bà Nguyễn Thị Kim L đứng tên. Bà S kháng cáo cho rằng, ông S, bà T, ông H lần chiếm đất của bà, cụ thể ông S, bà T lần chiếm diện tích 23,3m² (trong đó cạnh giáp với thửa 216 là 18,8m² + cạnh giáp với thửa 233 là 8m²), ông H lần chiếm diện tích 3,1m² nên yêu cầu ông S, bà T, ông H trả lại cho bà diện tích đất lần chiếm, về phía bà thì bà đồng ý trả lại cho bà L diện tích 12,7m² thuộc 393.

[2.2] Xét thấy:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị Bé S thửa 393, tờ bản đồ số 11, diện tích 700m² tại

xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre vào ngày 17/6/2017 trên cơ sở của Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2016/DS-ST ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre có kèm theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 18/7/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Bến Tre. Quá trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án nêu trên thì bà S thống nhất ký tên vào Biên bản mô tả chi tiết ranh giới, mốc giới thửa đất, Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 16/9/2016 (bút lục số 57, 58), sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 393 thì bà S thống nhất và cho đến nay cũng không có khiếu nại gì về việc cấp giấy. Về phía bà L cũng xác định, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S là đúng theo bản án, từ đó hai bên đã sử dụng đất đúng ranh giới theo giấy chứng nhận đã được cấp nên bà L không đồng ý nhận 12,7m² đất thuộc 393 theo đề nghị của bà S.

Qua kết quả đo đạc, thể hiện tại họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 17/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (bút lục 89 - 92) cho thấy, phần đất bà S tranh chấp với ông S, bà T theo sự chỉ ranh của bà S thì không thuộc thửa 393 của bà S mà thuộc thửa 216 (18,8m²) và thửa 233 (8m²) của ông S và bà T, phần đất bà S tranh chấp với ông H cũng không thuộc thửa 393 mà thuộc thửa 235 (3,1m²) của ông H. Ngoài ra, cộng thửa 393-1 với thửa 393-2 thì diện tích bằng 700m² đúng với diện tích bà S được cấp giấy.

Mặt khác, theo Công văn số: 464/CNCT-KHĐĐ ngày 25/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thì: Các điểm phục hồi ranh K, H, I, J, G, L, M, C, D, E, N, F thể hiện trong họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 17/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T là đúng theo giấy chứng nhận được cấp thửa đất số 393, tờ bản đồ 11 và đúng theo bản đồ địa chính chính quy thửa đất số 216, tờ bản đồ 11 và việc bà S chỉ ranh tại các điểm A, A1, A2, A3 trong họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 17/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T không trùng với vị trí, tọa độ ranh đất của thửa 234 -1, tờ bản đồ 11 (nay là thửa 393 thể hiện trong họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 18/7/2016 kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2016/DS-ST ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện T).

Như vậy, có căn cứ xác định ông S, bà T, ông H sử dụng đất đúng ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, không lấn chiếm qua thửa đất 393 của bà S. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S là có căn cứ, phù hợp Điều 31 Luật đất đai 2024. Bà S kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh nên không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà S phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị Bé S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 28/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long).

Áp dụng các điều: 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015; các điều 26, 31 Luật Đất đai 2024; các điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Bé S đối với ông Đồng Văn S, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Tấn H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (giáp ranh) giữa các thửa đất số 393, 216, 233, 235 cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long).

2. Án phí phúc thẩm: buộc bà Đặng Thị Bé S chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng bà S đã nộp theo biên lai thu số 0010150 ngày 16/6/2025 Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long). Bà S đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

3. Các phần khác của bản án sơ thẩm như: chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Văn phòng TAND tỉnh VL;
- TAND khu vực 5-VL;
- Phòng THADS khu vực 5-VL;
- Đường sự: Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Kim Chi

