

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 425/2026/DS-PT
Ngày 24 - 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 TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Mỹ Dung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành

Ông Lê Thành Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Bích Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 02 và 24 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 891/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực C - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 242/2026/QĐPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 336/2026/QĐPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2026 và Quyết định tạm ngừng số 446/2026/QĐPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Á, sinh năm 1941 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Á: Ông Nguyễn Hùng A, sinh năm 1965 (có mặt) (theo văn bản ủy quyền ngày 26/8/2023).

Cùng địa chỉ: Tổ E, ấp K, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị Á: Bà Phan Thanh T – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm T2 tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- Bị đơn:

+ Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1962 (có mặt)

+ Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ E, ấp K, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long).

+ Chị Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1986 (vắng mặt). Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long).

+ Chị Nguyễn Thị K1, sinh năm 1985 (vắng mặt). Địa chỉ: Tổ E, ấp K, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long).

+ Chị Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1981 (có mặt). Địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Anh Nguyễn Vũ L, sinh năm 1991 (vắng mặt). Địa chỉ: Tổ E, ấp K, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Ú – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tài liệu chứng cứ và lời khai của nguyên đơn có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Thửa số 31, tờ bản đồ số 4, diện tích 18.100m², loại đất ruộng 2 lúa, tọa lạc tại tổ E, ấp K, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long) của bà Huỳnh Thị Á đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất. Giáp ranh thửa đất số 31 là thửa đất số 32 do ông Nguyễn Đắc H đứng tên, diện tích 6.850m² nhưng ông H đã chết, hiện do bà Nguyễn Thị Ú và các con bà Ú quản lý sử dụng. Trong quá trình sử dụng, năm 2009 bà Á phát hiện bà Ú lấn chiếm đất sang thửa 31 của bà Á, cụ thể lấn chiếm chiều ngang đầu giáp kinh sườn 02m, chiều dài giáp ranh bà Đặng Thị R 01m, chiều dài 185m, tổng diện tích là 278m² (đo đạc thực tế là 202,4m²). Khi thực hiện đo đạc theo bản đồ địa chính chính quy (V) giữa bà và bà Ú không thống nhất việc cắm mốc ranh.

Bà Huỳnh Thị Á khởi kiện nên yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Ú cùng các con là chị Nguyễn Ngọc D, chị Nguyễn Ngọc T1, chị Nguyễn Thị K1, anh Nguyễn Văn K trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích bằng 202,4m² thuộc một phần thửa đất số 31 của bà Á.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ú trình bày: Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Á, do bà không có lấn chiếm đất như bà Á khởi kiện. Thửa đất số 32, diện tích 6.850m² loại đất lúa do chồng bà Ú là ông Nguyễn Đắc H đứng tên đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H đã chết. Bà và ông H có 05

người con là D, K1, T1, K, L. Thửa đất số 32 của bà Ú giáp thửa đất số 31 của bà Á, hiện trạng trước năm 2009 có cấm trụ ranh bằng gỗ, đến khi đo đạc theo bản đồ địa chính chính quy (V) thì cấm trụ đá nhưng phía ông Hùng A cho rằng bà lấn chiếm ở vị trí giáp đầu kinh sườn là 02m, Ủy ban nhân dân xã H1 thì mỗi bên 01m; giáp đất bà Đặng Thị R là 01m thì chia đôi. Sau khi hòa giải do bà không đồng ý nên cấm lại trụ ranh theo vị trí đã cấm trước năm 2009 cho đến nay.

Thửa đất số 31 của bà Á có đầu trong giáp đất bà Đặng Thị R chiều ngang lớn, đầu ngoài giáp kinh thì chiều ngang hẹp dần. Thửa đất số 32 của bà Ú có lấp thêm kênh công cộng (Kinh B) diện tích ngang 04m chạy dài hết đất, theo kết quả đo đạc thì diện tích lấp kênh khoảng $04m \times 173,16m$, gồm $70,07m^2 + 103,09m^2 = 692,64m^2$; phần giáp đất bà R, bà có thỏa thuận đổi với bà R diện tích chiều ngang 03m x dài 16 tầm 2m8 nhưng Tòa án thẩm định tại chỗ vào ngày 17/5/2024 thì bà chưa chỉ ranh phần đất đã đổi với bà R để nhập vào thửa 32.

Anh Nguyễn Vũ L là con của bà, anh L đi xuất khẩu lao động thời hạn là 05 năm (từ tháng 02/2024). Việc tranh chấp ranh đất giữa bà Á và bà không làm ảnh hưởng quyền lợi của anh L nên bà tự giải quyết và không yêu cầu Tòa án triệu tập anh L.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Ngọc T1, anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Ngọc D, chị Nguyễn Thị K1 và chị K1 còn là người đại diện ủy quyền của anh K, chị T1, chị D trình bày: Các anh chị đều là con của bà Ú và ông H. Các anh chị thống nhất ý kiến trình bày của bà Ú, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Á. Thửa 32 của bà Ú ngoài giáp ranh thửa 31 của bà Á thì còn giáp ranh với 03 chủ sử dụng khác, đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực C - Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 163, 164, 175, 176 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, 31 và điểm k khoản 1 Điều 133 Luật đất đai 2024; áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Á do ông Nguyễn Hùng A đại diện.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ú, anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Ngọc D, chị Nguyễn Ngọc T1 và chị Nguyễn Thị K1 hoàn trả bà Á quyền sử dụng đất có diện tích 101,3m² (gồm các mốc 6, b, a, 14, 6), tọa lạc ấp K, xã M, tỉnh Vĩnh Long thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 4, loại đất 02 lúa do bà Huỳnh Thị Á đứng tên quyền sử dụng.

- Xác định phần đất có diện tích 101,1m² (gồm các mốc b, 7, 13, a, b) loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp K, xã M, tỉnh Vĩnh Long thuộc thửa 32, loại đất 02 lúa, tờ bản đồ số 4 do ông Nguyễn Đắc H đứng tên quyền sử dụng. (Kèm theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 11/6/2025 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V).

Bà Huỳnh Thị Á, bà Nguyễn Thị Ú, anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Ngọc D, chị Nguyễn Ngọc T1, chị Nguyễn Thị K1 và anh Nguyễn Vũ L được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 08 tháng 10 năm 2025, bà Nguyễn Thị Ú có đơn kháng cáo yêu cầu không chấp nhận hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Á quyền sử dụng đất có diện tích 101,3m² (gồm các mốc 6, b, a, 14, 6), tọa lạc ấp K, xã M, tỉnh Vĩnh Long thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 4, loại đất 02 lúa do bà Huỳnh Thị Á đứng tên quyền sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ú trình bày, giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phần đất nguyên đơn tranh chấp là của bà Ú sử dụng từ trước đến nay hơn 40 năm, hiện trạng ranh đất giữa thửa 31 và thửa 32 là bờ ranh và bờ ranh đã tồn tại hơn 40 năm không thay đổi. Diện tích của bà Ú tăng hơn là do bà đổi đất với bà R và lấn kênh. Còn ranh đất giáp thửa bà Á không thay đổi, không có việc bà lấn ranh như bà Á khởi kiện.

Ông Nguyễn Hùng A là người đại diện của bà Á trình bày: Năm 2009 ông Hùng A phát hiện bị lấn chiếm ranh đất nên có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã H1 theo hướng chia đôi đầu ngoài mỗi người 01 mét lúc đầu bà Ú đồng ý nhưng sau đó bà Ú không đồng ý. Ông A thừa nhận hiện trạng giáp ranh đất bà Á và bà Ú đã có bờ ranh từ rất lâu nhưng theo ông A bờ ranh có sạt lở nên bà Ú lấn ranh

đầu ngoài là 02 mét và đầu trong là 01 mét. Ông A không đồng ý kháng cáo của bà Ú và đồng ý quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Ngọc D trình bày: Thống nhất với yêu cầu kháng cáo và ý kiến trình bày của bà Ú.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Á trình bày: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận, ranh đất các bên là đường thẳng, không có cấm trụ ranh, năm 2009 bà Ú tự cấm ranh, khi đo đạc theo chương trình Vlap bà Á không có chứng kiến. Qua đo đạc phần đất của bà Á là 15.998m² giảm 48m² còn thửa đất của bà Ú tăng 918m². Việc bà Ú cho rằng tăng lên do bà lấp kênh, đổi đất với bà R thực tế kênh hiện do nhà nước quản lý, còn đất bà R vẫn do bà R đang quản lý sử dụng và đứng tên quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ú.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ú. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực C-Vĩnh Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ú nộp trong hạn luật định, phù hợp quy định Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của đương sự: Bà Huỳnh Thị Á vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hùng A; chị Nguyễn Thị K1, anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Ngọc T1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ú:

[2.1] Căn cứ kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 11/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V thể hiện theo phần đất giữa nguyên đơn bà Á và bị đơn bà Ú đang tranh chấp có diện tích 202,4m² (gồm các mốc 13, 14, 15, 6, 7, 13) loại đất 02 lúa, tọa lạc ấp K, xã M, tỉnh Vĩnh Long hiện nay do bà Nguyễn Thị Ú, anh Nguyễn Văn K đang trực tiếp quản lý sử dụng.

[2.2] Căn cứ văn bản số 607/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 02/4/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V có nội dung: Hình thể, vị trí thửa đất 31 và thửa 32 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời điểm năm 1996 có biến động nhiều so với hiện trạng do các đương sự xác định ranh lại nên không đủ cơ sở để xác định phần đất tranh chấp 202,4m² thuộc thửa nào theo giấy chứng nhận đã cấp. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V có ý kiến: Phần đất tranh chấp có diện tích 202,4m² Văn phòng đất đai tỉnh V chưa xác định thuộc về thửa 22, 23 (31) hay thửa 33 (32) hoặc mỗi thửa bao nhiêu m², có vị trí, hình thể, giáp giới ra sao (bút lục 188). Văn phòng đăng ký đất đai không lưu trữ giấy chứng nhận, hồ sơ của thửa đất (vì chưa cấp đổi Vlap). Như vậy, tài liệu lưu trữ thông tin đất đai không có cơ sở để xác định bà Ú lấn chiếm ranh đất của bà Á như yêu cầu khởi kiện của bà Á. Ngoài ra, bà Á khởi kiện nhưng cũng không có căn cứ chứng minh phần đất tranh chấp có diện tích 202,4m² là thuộc thửa 31 của bà Á.

[2.3] Về quá trình sử dụng đất: Ông Nguyễn Hùng A là người đại diện của nguyên đơn bà Á và bị đơn bà Nguyễn Thị Ú đều thừa nhận diện tích phần đất tranh chấp từ trước nay do bà Ú trực tiếp quản lý, canh tác; hiện trạng giáp ranh giữa hai thửa đất có bờ ranh đã tồn tại từ rất lâu. Từ năm 2009 hai bên bắt đầu phát sinh tranh chấp. Tại thời điểm đo đạc theo chương trình đất chính quy thì giữa hai bên đã xảy ra tranh chấp ranh đất nên không đủ cơ sở căn cứ vào số liệu đo đạc theo chương trình đất chính quy làm căn cứ giải quyết vụ án. Nếu dùng số liệu chương trình Vlap tham khảo thì diện tích đất của bà Á giảm khoảng 48m² nhưng không có căn cứ xác định nguyên nhân giảm là do sai số trong đo đạc theo chương trình đất qua các thời kỳ hay giảm diện tích là do bị lấn chiếm ranh đất và nếu bị lấn chiếm ranh thì vị trí nào. Như vậy, bà Á không có căn cứ chứng minh đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Á; còn hiện trạng sử dụng đất do bà Ú trực tiếp quản lý, sử dụng nhiều năm và giáp ranh đất hai bên đã có bờ ranh sử dụng ổn định, được hai bên thừa nhận bờ ranh tồn tại lâu năm nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Á là phù hợp Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 25,

Điều 26 Luật Đất đai năm 2024, vì vậy kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ú có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thảo luận thống nhất chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ú. Sửa Bản án sơ thẩm số: 88/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Vĩnh Long.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Do kháng cáo của bà Ú được chấp nhận nên bà Ú không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Phát biểu của Trợ giúp viên bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không phù hợp với nhận định trên nên không chấp nhận.

[6] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long không phù hợp với nhận định trên nên không chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 25, 26 Luật đất đai 2024; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ú. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực C-Vĩnh Long.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Á về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ú trả lại quyền sử dụng đất lấn chiếm có diện tích 202,4m² thuộc một phần thửa đất số 31 của bà Á.

Xác định bà Nguyễn Thị Ú được quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 202,4m² (gồm các mốc 13, 14, 15, 6, 7, 13 theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 11/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V), loại đất hai lúa, đất tọa lạc ấp K, xã M, tỉnh Vĩnh Long.

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ú không án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Vụ GDKT II - TATC;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Chánh án TAND TVL;
- Phòng GDKT, TT&THA TAND TVL;
- TAND khu vực C - Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Võ Thị Mỹ Dung