

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 704/2026/DS-PT
Ngày: 06 - 8 - 2026
“V/v tranh chấp QSD đất;
Hợp đồng tặng cho QSDĐ”

**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 Văn Dũng**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Thành Trung**

Bà **Ngô Thị Kim Châu**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thanh Hưng** – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà **Lê Thị Hồng Vân** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 8 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 378/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2026 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2026/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 383/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Mười H**, sinh năm 1950.

Nơi cư trú: ấp L, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, theo văn bản ủy quyền ngày 28/7/2026: Ông **Lê Tấn P**, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Đường C, ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1963 (có mặt).

2.2. Bà **Nguyễn Thị P1**, sinh năm 1969 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp L, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông T: Ông Nguyễn Hoàng Đ - Trợ giúp viên pháp lý của Trung Tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1955.

3.2. Chị Lê Thị Thúy A, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: ấp L, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, chị A, theo văn bản ủy quyền ngày 27/7/2026 và ngày 28/7/2026: Ông Lê Tấn P, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Đường C, ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/01/2026 và ngày 05/02/2026).

3.3. Anh Phạm Văn M, sinh năm 1990 (vắng mặt).

3.4. Chị Phạm Thị Kim H1, sinh năm 1987 (vắng mặt).

3.5. Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1969 (xin vắng mặt).

3.6. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1976 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

3.7. Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1965 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

3.8. Bà Phạm Thị P2, sinh năm 1971 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

3.9 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng). Địa chỉ: ấp E, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Minh H3, sinh năm 1952 (có mặt)

4.2. Ông Lê Văn T3, sinh năm 1961 (xin vắng)

4.3. Ông Lưu Văn Đ1, sinh năm 1958 (có mặt)

4.4. Ông Phan Văn D, sinh năm 1972 (vắng mặt)

4.5. Ông Phan Văn T4, sinh năm 1955 (xin vắng)

4.6. Bà Phạm Hồng N, sinh năm 1979 (xin vắng)

4.7. Ông Lê Văn N1, sinh năm 1965 (có mặt)

4.8. Ông Phan Văn T5, sinh năm 19... (xin vắng)

4.9. Ông Võ Văn G, sinh năm 1963 (xin vắng)

4.10. Ông Phan Kim K, sinh năm 1976 (xin vắng)

Cùng địa chỉ: ấp L, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

5. Người kháng cáo: Bà Lê Thị Mười H, là nguyên đơn. Ông Phạm Văn T là bị đơn.

6. Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/06/2024, 17/07/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mười H4 và người đại diện theo ủy quyền là anh Lê Tấn P trình bày:

Thửa đất số 775, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.590m², tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long), loại đất trồng cây lâu năm, do hộ Lê Thị Mười H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 12/11/2004. Nguồn gốc thửa đất này trước kia bà Lê Thị Mười H nhận chuyển nhượng của người khác. Năm 1998, vợ chồng ông T, bà P1 tự ý cất một căn nhà cấp 4 trên phần đất nêu trên của bà, thửa đất này bà quản lý sử dụng không tiếp giáp ranh hay liền kề với bất kỳ thửa đất nào của ông T và bà P1. Khi bà phát hiện sự việc trên thì bà có yêu cầu ông T, bà P1 trả lại phần đất đã tự ý chiếm dụng để xây dựng nhà ở nhưng vợ chồng ông T, bà P1 không đồng ý, do là dòng họ với nhau nên bà không có báo chính quyền địa phương, trước đó vì bà nghĩ đất bà đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất rồi và cũng do bà bệnh một thời gian dài nên cũng không để ý tới nữa.

Hiện nay phần đất do ông T, bà P1 chiếm dụng có diện tích 576,0m², trong đó căn nhà cấp 4 của ông T, bà P1 khoảng 120m², diện tích còn lại ông T trồng 09 cây dừa và 1 bụi tre. Hiện tại thửa đất 775, đã được tách thửa và chuyển nhượng cho nhiều người, còn lại là tách thửa số 128. Đến năm 2024, bà đo đạc và cấp lại đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 128, tờ bản đồ số 8, diện tích 576m², nhưng do trên đất đã có một căn nhà cấp 4 của

vợ chồng ông T, bà P1, nên không thể tiếp tục đo đạc đề cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà được.

Bà thống nhất phần đất tranh chấp là 458,3m² thuộc thửa số 128-1 và diện tích 237,1m² thuộc thửa 128-2, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Bà yêu cầu ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị P1 trả lại phần đất diện tích 576m² mà vợ chồng ông T, bà P1 đã chiếm dụng để xây dựng nhà ở trên phần đất thuộc thửa đất số 775, diện tích 2.590m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long) do hộ bà Lê Thị Mười H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời yêu cầu vợ chồng ông T, bà P1 phải tháo dỡ căn nhà cấp 4 nằm trên phần đất nêu trên, bà không chịu chi phí di dời. Nếu ông T, bà P3 không chịu di dời thì trả giá trị là 576m² với giá là 500.000.000đ.

- Trong đơn yêu cầu phản tố ngày 03/9/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị P1 trình bày:

Cha ông T là ông Phạm Văn H5 có đứng tên phần đất thuộc thửa 776, diện tích 600m², loại Lâu năm, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long), sau đó năm 1994 thì cho ông T, đến năm 2000 thì ông T, bà P1 cất nhà để ở cho đến nay, giáp ranh là đất bà Mười H đã chuyển nhượng đất của ông Tư T6 năm 1996. Hiện trạng phần cát của ông, bà và bà Mười H khi xưa là đất cây tạp không có cây ăn trái gì, đất thấp (trũng), ông, bà đến bơm cát cất nhà hình thành hiện trạng như hiện nay.

Ông bà không đồng ý yêu cầu nguyên đơn, vì phần đất đang sử dụng tại thửa đất số 776, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long) có nguồn gốc từ cha ông T là ông Phạm Văn H5 để lại, có giấy tờ đất rõ ràng. Sau khi ông T đi bộ đội về thì đã cất nhà ở trên đất từ năm 2000 đến tận năm 2024 thì bà H mới tranh chấp. Qua kết quả đo đạc ông, bà thống nhất phần đất yêu cầu tổng cộng là 695,4m² thuộc thửa

128-1, diện tích 458,3m² và thửa đất 128-2, diện tích 237,1m² tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long) và yêu cầu:

1. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa ông Phạm Văn H5 và ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị P1 đối với thửa đất 776, diện tích 600m² loại Lâu năm, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Phạm Văn H5 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận phần đất tranh chấp theo trích đo là thửa 128-1, diện tích 458,3m² và thửa 128-2, diện tích 237,1m², loại đất cây lâu năm, tọa lạc ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long trên đất có căn nhà cấp 4 và toàn bộ cây trồng trên đất cho vợ chồng ông T, bà P1 quản lý, sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1, chị Lê Thị Thúy A trình bày như sau:* Thống nhất với yêu cầu của bà Lê Thị Mười H.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H2, bà Phạm Thị P2, ông Phạm Văn C, ông Phạm Văn T2 trình bày:* Ông Phạm Văn T là anh ruột; các ông, bà có biết việc tranh chấp giữa bà H và ông T. Nguồn gốc thửa 776, diện tích 600m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long là của ông nội là Phạm Văn K1 (chết) để lại cho ông Phạm Văn H5 là cha, rồi để lại cho ông T sử dụng cho đến nay. Cha mẹ chết không có để lại Di chúc, có 05 người con là Phạm Văn T, Phạm Thị H2, Phạm Văn T2, Phạm Thị P2, Phạm Văn C, không có con nuôi, con riêng nào khác. Các ông bà không có tranh chấp phần đất này, đề nghị sau khi giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà H và ông T thì công nhận quyền sử dụng đất cho ông T được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn bà Lê Thị Mười H yêu cầu ông T, bà P3 trả giá trị là 458,3m² với giá trị là 500.000đ/01m².*

- *Tại phiên tòa*, bị đơn ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị P1 trình bày: Không đồng ý di dời toàn bộ nhà ở, cây trồng trên đất do ông là ông Phạm Văn H5 đã cho vợ chồng ông, bà, chỉ nói miệng không có giấy tờ; ông, bà đã ở trên đất nhiều năm, bà Mười H cũng bà con ở gần nhà làm gì không biết ông, bà ở trên đất; ông, bà đã bỏ nhiều công sức, tôn tạo mảnh đất này, không ai tranh chấp, đến năm 2024 thì bà H mới tranh chấp, do đó đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của ông bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2026/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - tỉnh Vĩnh Long đã xử:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, 92, 147, của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 500, 688 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 26, 37, 236, 252 của Luật đất đai năm 2024; các Điều 12, 14, 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mười H.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị P1.

1. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa ông Phạm Văn H5 và ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị P1 đối với thửa đất 776, diện tích 237,1m² loại Lâu năm, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long) do hộ ông Phạm Văn H5 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận cho ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị P1 được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa 128-1, diện tích 458,3m², tờ bản đồ số 8 (*vị trí và kích thước hình thể qua các mốc 2, 3, 4, 5, 5, 6, 7, 8, 9, 2*) và thửa

128-2, diện tích 237,1m², tờ bản đồ số 8 (*vị trí và kích thước hình thể qua các mốc 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 7*), loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long, được thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 19/05/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long (*Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực 5, tỉnh Vĩnh Long, có kết quả đo đạc hiện trạng khu đất kèm theo*) và toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc gắn liền với các quyền sử dụng đất.

3. Buộc ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị P1 phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Mười H số tiền là 63.245.400 đồng (sáu mươi ba triệu hai trăm bốn mươi lăm ngàn bốn trăm đồng).

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

Ngày 17/4/2026, bà Lê Thị Mười H kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2026/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Vĩnh Long: Yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị P1 trả cho bà giá trị quyền sử dụng đất diện tích 458,3m² theo giá thị trường là 500.000 đồng/m² với tổng số tiền là 229.150.000 đồng và xem xét lại phần chi phí tố tụng do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Ngày 21/4/2026, ông Phạm Văn T kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 24/4/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2, tỉnh Vĩnh Long có Quyết định kháng nghị số 242/QĐ-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số 51/2026/DS-ST ngày 09/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Vĩnh Long: Yêu cầu sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu bị đơn trả lại thửa 128-2, diện tích 237,1m², nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 458,3m² theo giá thị trường là 500.000 đồng/m² với tổng số tiền là 229.150.000, nguyên đơn xin rút lại phần kháng cáo về chi phí tố tụng, đồng ý với chi phí tố tụng theo án sơ thẩm.

Bị đơn vẫn giữ yêu cầu phản tố, thửa đất số 776, diện tích 600m² đất LN, tờ bản đồ số 2, tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, Hộ Phạm Văn H5 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/12/1999, ông H5 cho vợ chồng ông thửa đất này, vợ chồng ông đã bơm cát cát nhà ở từ năm 2000 đến nay, tiền bơm cát là 57.600.000 đồng, không yêu cầu định giá lại, thửa 128-1, diện tích 458,3m² là thuộc thửa 776. Thửa 776 trước đây là giáp Kinh Ngay, sau này nhà nước làm lộ nhựa thì có bồi thường tiền cho ông H5 nhưng không biết bao nhiêu tiền, hiện nay thửa 776 là giáp lộ nhựa.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày là phần đất tranh chấp vợ chồng ông T đã cát nhà ở từ trước khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện viện kiểm sát trình bày, do nguyên đơn rút lại yêu cầu kháng cáo về chi phí tố tụng nên Viện kiểm sát rút lại kháng nghị về chi phí tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

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 theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 242/QĐ-VKS-DS ngày 24/4/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Vĩnh Long.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Mười H đối với nội dung xác định giá trị quyền sử dụng đất. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2026/DS-ST ngày 09/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Vĩnh Long theo hướng:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo về chi phí tố tụng do nguyên đơn bà Lê Thị Mười H đã rút kháng cáo.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 237,1m² thuộc thửa đất số 128-2 (thuộc một phần thửa đất số 776 theo bản đồ địa chính cũ).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị P1 về việc công nhận quyền sử dụng đối với diện tích 458,3 m² thuộc thửa đất số 128-1.

Giao diện tích 458,3 m² thuộc thửa đất số 128-1 cho ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị P1 tiếp tục quản lý, sử dụng; xác định giá đất 500.000 đồng/m², tổng giá trị 229.150.000 đồng; khấu trừ 30% công sức, tương ứng 68.745.000 đồng, buộc ông T, bà P1 liên đới thanh toán cho bà Lê Thị Mười H 160.405.000 đồng.

Giữ nguyên việc công nhận quyền sử dụng diện tích 237,1 m² cho ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị P1; xác định đây là một phần thửa đất số 776 theo bản đồ địa chính cũ, nay là thửa đất số 128-2, diện tích 237,1 m², theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 19/5/2025.

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 tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Mười H và ông Phạm Văn T còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – tỉnh Vĩnh Long còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên được giải quyết vắng mặt theo quy định Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện không tranh chấp thửa 128-2 diện tích 237,1m² đất CLN (là thửa 776, tờ bản đồ số 2 theo tư liệu CTĐ), tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút lại yêu cầu kháng cáo về chi phí tố tụng nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[2] Về nội dung:

Hộ Lê Thị Mười H được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/11/2004 thửa đất số 774, diện tích 2260m² đất Hg/b; thửa đất số 775 diện tích 2590m² đất LN, tờ bản đồ số 2, tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Hộ Phạm Văn H5 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/12/1999 thửa đất số 776, diện tích 600m² đất LN, tờ bản đồ số 2, tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Công văn số 5863/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 30/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V thông tin: Thửa đất số 775, tờ bản đồ số 2 (tư liệu chương trình đất) qua đối chiếu với tư liệu 299/TTg về hình thể, diện tích có nhiều thay đổi nên không xác định được thông tin thửa đất biến động. Tư liệu chương trình đất: Thửa đất số 775, tờ bản đồ số 2, diện tích 2590m² đất LN, do hộ Lê Thị Mười H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T ký cấp ngày 12/11/2004. Tư liệu bản đồ địa chính chính quy ghi nhận thành các thửa đất số 126 và một phần diện tích thửa đất số 118,

128, 172, 173, 178, tờ bản đồ số 8, trong đó, thửa đất số 128, tờ bản đồ số 8 (tách từ thửa đất số 775, tờ bản đồ số 2) chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Mười H ngày 01/01/2004 thửa đất số 775, diện tích 2590m² đất LNK và thửa đất số 774 diện tích 2260m² đất Hg có ghi nguồn gốc sử dụng mua 92 được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận đất mua năm 1992 và được Phòng nông nghiệp địa chính huyện T cấp.

Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất hộ Phạm Văn H5 ngày 24/6/1998 thửa đất số 776, diện tích 600m² đất LNK có ghi nguồn gốc sử dụng đất ông bà được Ủy ban nhân dân xã và Phòng nông nghiệp địa chính huyện T cấp. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V thông tin thửa đất số 776, tờ bản đồ số 2, theo bản đồ địa chính chính quy ghi nhận thành một phần diện tích thửa đất số 128, tờ bản đồ số 8, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản ghi lời khai ông Phạm Văn T trình bày là: *“Nguồn gốc đất là của cha ông Phạm Văn H5 để lại, ông sử dụng đất từ năm 2000, khi sử dụng đất thì đất của ông H5 giáp sông, ông ở và cất nhà từ năm 2000, sau đó khoảng vài tháng sau thì nhà nước mới mới vận động làm lộ đất (ngang khoảng 6m) làm lộ đất và bồi thường cho gia đình ông nhận đầy đủ, số tiền bồi hoàn cho ông H5, lâu quá ông không nhớ số tiền là bao nhiêu, ông không có khiếu nại gì về vấn đề này, sau đó khoảng 2-3 năm thì đổ đường đá để đi và nhiều lần đổ đá như bây giờ luôn. Giáp ranh đất gia đình ông là Võ Văn T7, sau này chuyển nhượng cho bà Lê Thị Mười H đang tranh chấp với ông năm 1996. Đất gia đình ông và bà Mười H giáp ranh nhau, có cắm trụ ranh nhưng hôm đo đạc thì mất không còn. Khi bà Mười H mua đất ông T7 có gặp ông H5 (cha ông) và ông T7 xác định ranh nhưng ông không biết do còn nhỏ, không rõ ranh giáp tới đâu. Khi hòa giải ở xã P cũ thì UBND xã P cũ có nói là ranh giới giữa hai bên chồng lấn nhau, nhưng không nói rõ diện tích bao nhiêu, bà H yêu cầu ông bồi thường số tiền là*

300.000.000đ, ông không đồng ý, nên xã hòa giải không thành và nói xuống Tòa án giải quyết”.

Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 09/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T thể hiện phần đất tranh chấp là thửa 128-1 diện tích 458,3m² đất CLN (là thửa 775, tờ bản đồ số 2, theo tư liệu CTĐ) và thửa 128-2 diện tích 237,1m² đất CLN (là thửa 776, tờ bản đồ số 2 theo tư liệu CTĐ), tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Kết quả đo đạc còn thể hiện Đường đá diện tích 302,5m² là ở giữa thửa 128-2 diện tích 237,1m² và Sông K Ngay. Hình thể thửa đất số 776, diện tích 600m² đất LN, tờ bản đồ số 2, tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long thể hiện giáp Kinh Ngay.

Như vậy, thửa đất số 775 diện tích 2590m² đất LNK do hộ Lê Thị Mười H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp và thửa đất số 776 diện tích 600m² đất LN hộ Phạm Văn H5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp. Thửa 128-1 diện tích 458,3m² đất CLN (là thửa 775, tờ bản đồ số 2, theo tư liệu CTĐ) là thuộc thửa đất số 775 và thửa 128-2 diện tích 237,1m² đất CLN (là thửa 776, tờ bản đồ số 2 theo tư liệu CTĐ) là thuộc thửa đất số 776. Thửa đất số 776 bị thiếu diện tích đất là do nhà nước mở đường đá.

Nguyên đơn bà Lê Thị Mười H yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị P1 trả lại giá trị phần đất tranh chấp thuộc tách thửa 128-1, diện tích 458,3m² với giá trị là 500.000đ/01m². Ngoài ra không có yêu cầu gì khác. Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện trên phần đất tranh chấp có nhà, vật kiến trúc và cây trồng trên đất của vợ chồng ông T và bà P1. Từ đó, có căn cứ là gia đình bị đơn đã ở trên đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn từ năm 2000, cụ thể là thửa 128-1, diện tích 458,3m². Xét thấy, bị đơn đã ở trên đất từ năm 2000, đã cải tạo, san lấp xây dựng nhà ở như hiện nay, nguyên đơn biết không phản đối nên cấp sơ thẩm quyết định tiếp tục giao phần đất và vật kiến trúc, cây trồng trên phần đất có diện tích là 458,3m² thuộc tách thửa

128-1, tờ bản đồ 8, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long cho bị đơn quản lý, sử dụng và bị đơn có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích đất được sử dụng là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả giá trị đất 138.000 đồng/m² là không phù hợp với giá đất thực tế. Biên bản định giá tài sản ngày 18/3/2025 của Hội đồng định giá có ghi nhận giá đất cây lâu năm có giá nhà nước 138.000 đồng/m²; giá thị trường khoảng 500.000 đồng/m². Ngày 15/8/2025, Ủy ban nhân dân xã C xác định giá đất theo giá thị trường tại khu vực tranh chấp giữa bà H và ông T là khoảng 500.000 đồng/m². Các đương sự đã thống nhất với giá của Hội đồng định giá và không cung cấp được giá đất khác, không yêu cầu định giá lại nên cần xem xét giá đất là 500.000 đồng/m² làm căn cứ giải quyết vụ án. Cụ thể bị đơn phải trả giá trị đất cho nguyên đơn là $458,3\text{m}^2 \times 500.000 \text{ đồng} = 229.150.000 \text{ đồng}$. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả giá trị đất cho nguyên đơn nhưng không xem xét công sức đóng góp trong việc cải tạo, tôn tạo đất là không đúng nên để đảm bảo quyền lợi của bị đơn nên cho bị đơn được hưởng 30% giá trị đất tranh chấp, cụ thể $229.150.000 \text{ đồng} \times 30\% = 68.745.000 \text{ đồng}$. Như vậy, số tiền bị đơn phải trả giá trị đất cho nguyên đơn là $229.150.000 \text{ đồng} - 68.745.000 \text{ đồng} = 160.405.000 \text{ đồng}$.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Thừa đất số 776, diện tích 600m², một phần đã hiến cho nhà nước làm lộ, hiện trạng còn lại là thừa đất số 128-2, diện tích 237,1m² từ năm 2000. Ông Phạm Văn H5, sinh năm 1926 (chết năm 2016) và bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1932 (chết năm 2018). Quá trình giải quyết vụ án, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H5, bà N2 đều thừa nhận việc cha mẹ đã tặng cho bằng lời nói phần đất thuộc thừa đất 776, diện tích 600m² cho ông T, bà P1 quản lý, sử dụng nên công nhận cho ông T và bà P1 được quyền sử dụng thừa đất 128-2 diện tích 237,1m² đất CLN (là thừa 776, tờ bản đồ số 2 theo tư liệu CTĐ), tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Về chi phí tố tụng: cấp sơ thẩm buộc mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí tố tụng 6.265.337 đồng là chưa đúng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận đối với phần diện tích 458,3m² nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, nguyên đơn đồng ý với chi phí tố tụng theo quyết định của án sơ thẩm là có lợi cho nguyên đơn nên buộc mỗi bên phải chịu chi phí tố tụng là 3.132.668 đồng.

Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2, tỉnh Vĩnh Long. Sửa bản án sơ thẩm số 51/2026/DS-ST ngày 09/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Vĩnh Long.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị P1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 8.020.000 đồng. Xét ông Phạm Văn T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị P1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.010.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Xét quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Xét, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ chấp nhận.

[8] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không giải quyết, 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 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Mười H; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2, tỉnh Vĩnh Long, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 51/2026/DS-ST ngày 09/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, 92, 147, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 500, 688 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 26, 37, 236, 252 của Luật đất đai năm 2024; các Điều 12, 14, 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo về chi phí tố tụng của nguyên đơn bà Lê Thị Mười H.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đối với thửa 128-2 diện tích 237,1m² đất CLN (là thửa 776, tờ bản đồ số 2 theo tư liệu CTĐ), tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mười H; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị P1:

- Công nhận cho ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị P1 được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa 128-1 (thửa 775), diện tích 458,3m², tờ

bản đồ số 8 (vị trí và kích thước hình thể qua các mốc 2, 3, 4, 5, 5, 6, 7, 8, 9, 2) và thửa 128-2 (thửa 776), diện tích 237,1m², tờ bản đồ số 8 (vị trí và kích thước hình thể qua các mốc 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 7), loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long, được thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 19/05/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là Chi nhánh V đăng ký đất đai Khu vực 5, tỉnh Vĩnh Long, có kết quả đo đạc hiện trạng khu đất kèm theo) và toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc gắn liền với các quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị P1 phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Mười H số tiền là 160.405.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu bốn trăm lẻ năm ngàn đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị Mười H và ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị P1 mỗi bên phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng 3.132.668 đồng. Bà Lê Thị Mười H đã nộp số tiền này nên ông T và bà P1 phải trả lại cho bà Lê Thị Mười H số tiền 3.132.668 đồng (ba triệu một trăm ba mươi hai ngàn sáu trăm sáu mươi tám đồng).

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm Văn T. Bà Nguyễn Thị P1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.010.000 đồng (bốn triệu không trăm mười ngàn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

6. 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.

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

8. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án 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 khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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 chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 8, 34, 36, 71, 72 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Tòa phúc thẩm TANDTC
- Tại thành phố Hồ Chí Minh: 01;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- Chánh án: 01;
- TAND khu vực 2: 01;
- Phòng THADS khu vực 2: 01;
- Các đương sự;
- Lưu: 06;

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Dũng

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thành Trung Ngô Thị Kim Châu

Nguyễn Văn Dũng

