TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 618/2026/DS - PT
Ngày 08 - 7 - 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: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Đăng

Bà Đặng Thị Ánh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Tô Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

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

Ngày 08 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 365/2026/TLPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2026 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2026/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 617/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lư Công T, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lư Công T: Anh Lư Công T1, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 15/02/2025.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thượng V, Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh V. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Ngô Văn T2, sinh năm 1950 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Hứa Thị B, sinh năm 1956 (vắng mặt)

2. Anh Lư Công T3, sinh năm 1980 (có mặt)

3. Anh Lư Công T1, sinh năm 1991 (có mặt)

4. Chị Lư Thị Thanh T4, sinh năm 1998 (vắng mặt)

5. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1950 (có mặt)

6. Anh Ngô Bình L, sinh năm 1990 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị B, chị Lư Thị Thanh T4: Anh Lư Công T3, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 14/02/2025.

7. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, đường N, Phường T, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Ông Ngô Văn T2 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn ông Lư Công T và trong quá trình giải quyết vụ án anh Lư Công T1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Gia đình ông Lư Công T có thửa đất 2643, diện tích 3.045m^2, tờ bản đồ số 8, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long) đã được cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Lư Công T đứng tên ngày 05/10/2016. Nguồn gốc đất là của ông T mua của ông Thạch S vào năm 2008 diện tích 2.865m^2 khi ông mua đất phía trong không có lối ra nên ông có đến trao đổi với ông Thạch S bán thêm cho gia đình ông ngang 02m, dài 90m diện tích là 180m^2 từ đất ruộng gia đình ông ra đến đường đất (nay là đường nhựa) nhưng ông Thạch S đã bán cho ông Ngô Văn T2 nên ông T2 cùng vợ là bà G có đến nhà ông T thương lượng và thống nhất bán đất cho gia đình ông ngang 02m, dài 90m diện tích là 180m^2 với giá là 2.000.000 đồng và có làm giấy tay bà Nguyễn Thị G cùng ông T2 nhận tiền. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017 gia đình ông T2 ngăn cản đào lối đi thành mương nước không cho gia đình ông T đi ra ngoài có diện tích 8m^2 (ngang 02m, dài 04m), ông T2 cho rằng phần đất 8m^2 này là của ông T2 nên không cho gia đình ông đi từ đó hai bên phát sinh tranh chấp. Nay ông Lư Công T yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Ngô Văn T2, bà Nguyễn Thị G và anh Ngô Bình L trả lại diện tích đất 8m^2 (ngang 2m dài 4m) nằm trong diện tích 3.045m^2, thuộc thửa 2643 và ông T đồng ý cho gia đình ông Ngô Văn T2 đặt đường ống cống phía dưới diện tích 8m^2 (ngang 2m dài 4m) lấy nước để sử dụng trồng lúa.

Bị đơn ông Ngô Văn T2 trình bày: Năm 1997, ông có nhận chuyển nhượng diện tích 3.000m^2 của ông Thạch I đồng thời lúc này ông nhận cầm cố 7.000m^2 của ông Thạch I để canh tác. Sau đó ông Thạch S (con ông Thạch I) xin chuộc lại 7.000m^2 ông đồng ý cho chuộc, ông S nhận lại 7.000m^2 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì kêu ông để chuyển nhượng. Do diện tích lớn nên ông không đủ khả năng mua nên ông nói với ông Đ, ông C và ông T cùng nhận chuyển nhượng đất của ông Thạch S. Ông có nhận chuyển nhượng của ông Thạch S tổng diện tích là 5.629m^2 ông sử dụng đất đến năm 2016 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2008 gia đình ông T không có lối đi nào khác để đi ra ngoài nên ông có nhượng lại cho gia đình ông T đường đi ngang 2m nhưng trừ ra

4m dài tính từ mép lộ nhựa không bán, phần diện tích đất 8m^2 này gia đình ông sử dụng làm đường nước để trồng lúa từ năm 1997 đến nay và chòm xóm xung quanh ai cũng đều biết việc ông canh tác đường nước này, gia đình ông chỉ cho gia đình ông T đi nhờ trên phần đất này chứ không có bán cho gia đình ông T nhưng không hiểu lý do vì sao gia đình ông T lại được cấp giấy phần đất đường nước này. Nay ông không đồng ý trả lại diện tích đất 8m^2 (ngang 2m, dài 4m) nằm trong diện tích 3.045m^2, thuộc thửa 2643 cho hộ ông T. Ông yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lư Công T đối với thửa 2643 và công nhận diện tích 8m^2 (ngang 2m dài 4m) nằm trong diện tích 3.045m^2 thửa 2643cho gia đình ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị B, anh Lư Công T3, anh Lư Công T1, chị Lư Thị Thanh T4: Thống nhất như lời trình bày của ông Lư Công T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G, anh Ngô Bình L: Thống nhất như lời trình bày của ông Ngô Văn T2.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2026/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Vĩnh Long đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lư Công T buộc ông Ngô Văn T2, bà Nguyễn Thị G, anh Ngô Bình L trả lại diện tích đất ngang 2m, dài 4m, diện tích 8m^2 nằm trong tổng diện tích 3.045m^2, thuộc thửa 2643, tờ bản đồ số 8, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long) cấp cho hộ ông Lư Công T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/10/2016.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lư Công T đồng ý cho gia đình ông Ngô Văn T2 đặt đường ống dẫn nước phía dưới phần đất 8m^2 (ngang 2m, dài 4m) nằm trong diện tích 3.045m^2, thuộc thửa 2643, tờ bản đồ số 8, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long).

3. Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng đất, không được thay đổi hoặc xây cất trồng thêm trong diện tích đất tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

Ngày 24 tháng 3 năm 2026, bị đơn ông Ngô Văn T2 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lư Công T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lư Công T đối với thửa 2643.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Lư Công T1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Ngô Văn T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Phần diện tích đất tranh chấp 8m^2 (phần ký hiệu A) thuộc thửa 2643, phần đất này vợ chồng ông

Ngô Văn T2 đã chuyển nhượng cho gia đình ông Lư Công T để làm lối đi ra đường công cộng; phần diện tích đất này gia đình ông T đã được cấp quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, vị Kiểm sát viên cho rằng: Tại Tờ cam kết sang nhượng đất ruộng đề ngày 28/11/2008 thể hiện nội dụng ông Ngô Văn T2 đồng ý sang nhượng cho ông Lư Công T 02m đất chạy dài để làm lối đi với giá là 2.000.000 đồng; tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông T2, bà Nguyễn Thị G cũng thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Thành phần đất làm lối đi chiều ngang 02m, chiều dài 90m; việc ông T2, bà G cho rằng không có chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp 8m^2 (phần ký hiệu A) cho gia đình ông T nhưng ông T2, bà G không có chứng cứ chứng minh; tại Công văn số: 1677/SNNMT - VPĐKĐĐ ngày 30/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V) xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất 2643 cho hộ ông Lư Công T là đúng đối tượng, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của ông Ngô Văn T2 là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn T2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Phần diện tích đất tranh chấp 8m^2 (phần ký hiệu A) nằm trong diện tích 3.045m^2, thuộc thửa 2643, hộ ông Lư Công T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V) cấp quyền sử dụng đất vào ngày 05/10/2016. Thửa 2643 có nguồn gốc là ông T nhận chuyển nhượng từ thửa 434, diện tích 15.560m^2 của ông Thạch S, cụ thể: Vào năm 2008, ông Lư Công T, ông Ngô Văn T2, ông Hứa Văn C và ông Hứa Văn Đ cùng nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 15.560m^2, thuộc thửa 434 của ông Thạch S1. Ông Ngô Văn T2 nhận chuyển nhượng phần đất vị trí giáp đường công cộng; kế đến là phần đất ông Hứa Văn Đ nhận chuyển nhượng; kế đến là phần đất ông Lư Công T nhận chuyển nhượng; kế đến là phần đất ông Hứa Văn C nhận chuyển nhượng. Do phần đất ông T nhận chuyển nhượng nằm phía trong phần đất của ông T2, ông Đ nhận chuyển nhượng nên ông T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất của ông Đ, ông T2 chiều ngang 02m chạy dài hết phần đất của ông Đ, ông T2 để làm đường đi ra đường công cộng. Sau đó, thửa đất 434 được tách thành 04 thửa: Thửa 2640, diện tích 2.272m^2, cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Hứa Văn C; Thửa 2641, diện tích 4.704m^2, cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Hứa Văn Đ; Thửa 2642, diện tích

5.629m^2, cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Ngô Văn T2; Thửa 2643, diện tích 3.045m^2, cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Lư Công T.

[1.2] Ông Lư Công T có cung cấp cho Tòa án Tờ cam kết sang nhượng đất ruộng đề ngày 28/11/2008, nội dung tờ cam kết thể hiện nội dung ông Ngô Văn T2 đồng ý sang nhượng cho ông Lư Công T 2m đất chạy dài để làm lối đi với giá là 2.000.000 đồng, ông T2 và vợ là bà Nguyễn Thị G cùng ký tên vào tờ cam kết và có người làm chứng là ông Hứa Văn M chứng kiến (BL 302). Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T2 không thừa nhận có Tờ cam kết sang nhượng đất ruộng đề ngày 28/11/2008, không thừa nhận chữ ký trong tờ giấy tay là của vợ chồng ông và yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của ông và vợ ông. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù ông T2 không thừa nhận có Tờ cam kết sang nhượng đất ruộng đề ngày 28/11/2008, không thừa nhận chữa ký trong tờ giấy tay là của vợ chồng ông T2 nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông T2, bà G cũng thừa nhận có sự việc vợ chồng ông T2, bà G có chuyển nhượng cho gia đình ông Thành phần đất ngang 02m, dài 90m làm lối đi từ trong ra đến đường công cộng với giá 2.000.000 đồng (mặc dù cho rằng chừa lại 04m chiều dài tính từ mí lộ trở vào) nên việc ông T2 yêu cầu giám định chữ ký của ông T2, bà G trong tờ cam kết sang nhượng đất ruộng đề ngày 28/11/2008 là không cần thiết (BL 46, 74, 349). Theo lời khai của ông Hứa Văn Đ, ông Hứa Văn C, ông Hứa Văn M cho rằng do phần đất ông T mua nằm phía trong phần đất của ông Đ, ông T2 mua nên ông T có thỏa thuận mua phần đất của ông Đ, ông T2 chiều ngang 02 để làm lối đi ra đường công cộng (BL 151 – 153).

[1.3] Đối với việc ông T2 cho rằng có chừa lại phần đất ngang 02, dài 4m tính từ mí lộ trở vào, phần đất này ông T2 không có chuyển nhượng cho ông T, Hội đồng xét xử xét thấy lời khai này của ông T2 là không phù hợp. Bởi vì đất ông T nằm phía trong, không có lối đi ra đường công cộng nên ông T mới thỏa thuận mua lại phần đất của ông Đ, ông T2 để làm lối đi ra đường công cộng nên ông T2 cho rằng không có chuyển nhượng cho ông Thành phần đất phía ngoài giáp lộ (chiều ngang 02, dài 4m) là không hợp lý. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông T2, bà G cũng thừa nhận có chuyển nhượng phần đất cho ông T làm lối đi chiều ngang 02m, chiều dài 90m; so sánh chiều dài 90m này với kích thước chiều dài theo trích lục bản đồ địa chính thể hiện chiều dài phần lối đi của ông T qua thửa đất 2642 của ông T2 có độ dài gần tương đương 90m (BL 225).

[1.4] Công văn số: 1677/SNNMT - VPĐKĐĐ ngày 30/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V) xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất 2643 cho hộ ông Lư Công T là đúng đối tượng, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

[1.5] Từ những chứng cứ và phân tích trên [1.1], [1.2], [1.3], [1.4], Hội đồng xét xử xét thấy, kháng cáo của ông T2 là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; của vị Kiểm sát viên, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Văn T2 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông T2.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn T2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2026/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Vĩnh Long.

Áp dụng các Điều 166, 167, 170 của Luật đất đai 2013;

Áp dụng các Điều 26, 27, 31 của Luật Đất đai năm 2024;

Áp dụng 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lư Công T.

Buộc ông Ngô Văn T2, bà Nguyễn Thị G, anh Ngô Bình L trả lại diện tích đất 8m^2 (phần ký hiệu A) nằm trong diện tích 3.045m^2, thuộc thửa 2643, tờ bản đồ số 8, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long) cho hộ gia đình ông Lư Công T. Phần diện tích đất 8m^2 (phần ký hiệu A) có vị trí, tứ cận theo Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 204/CV-CNHCN, ngày 10 tháng 11 năm 2023 của Văn phòng Đ1 – Chi nhánh huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lư Công T đồng ý cho gia đình ông Ngô Văn T2 đặt đường ống dẫn nước phía dưới phần đất 8m^2 (phần ký hiệu A) nằm trong diện tích 3.045m^2, thuộc thửa 2643, tờ bản đồ số 8, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Ngô Văn T2.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 8, 34, 36, 71 và 72 của 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*:**
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 13 – Vĩnh Long;

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

- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

Đặng Văn Hùng