

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 498/2025/DS-PT

Ngày : 26 - 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:* Ông Trần Văn Lực

Ông Lâm Triệu Hữu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Thanh Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 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: 261/2025/TLPT - DS ngày 04 tháng 8 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 333/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** bà **Thạch Thị D**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp S, phường L, tỉnh Vĩnh Long).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Thạch Thị D:* anh **Trần Phú L**, địa chỉ: ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã T, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

**- Bị đơn:**

1. Ông **Lê Thanh T**, sinh năm 1981 (vắng mặt).

2. Bà **Thạch Thị Hồng T1**, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp S, phường L, tỉnh Vĩnh Long).

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

1. Ông **Kiên Sô Đ**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: số C, Đ, khóm H, phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh ( nay là số C, Đ, khóm H, phường T, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

2. Ông **Kiên S**, sinh năm 1952 (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kiên S gồm:

2.1. Ông **Kiên Sô Đ**, sinh năm 1979

2.2. Anh **Kiên Sô G**, sinh năm 1981

2.3. Anh **K Sô Đ1**, sinh năm 1983.

2.4. Anh **Kiên Sô N**, sinh năm 1988.

2.5. Anh **Kiên Sô L1**, sinh năm 1990.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kiên S1 Được, Kiên Sô G, K Sô Đ1, Kiên Sô N, Kiên Sô L1: Anh **Trần Phú L**, địa chỉ: ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh ( nay là ấp C, xã T, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

3. Bà **Sơn Thị Kha L2** (Sơn Thị L2), sinh năm 1942 (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Sơn Thị Kha L2 gồm:

3.1. Ông **Kim R**, sinh năm 1964 (có mặt)

3.2. Bà **Kiên Thị C**, sinh năm 1968 (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà Kiên Thị C:

3.2.1. Anh **Thạch Đ2**, sinh năm 2001.

3.2.2. Anh **Kiên Thạch Sóc K1**, sinh năm 1996 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp S, phường L, tỉnh Vĩnh Long).

4. Bà **Quách Thị N1**, sinh năm 1958

Địa chỉ: ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp S, phường L, tỉnh Vĩnh Long).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn **Thạch Thị D**.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 5 năm 2021 của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Hộ bà Thạch Thị D có phần đất diện tích 1.080m<sup>2</sup>, loại đất lúa (1L), thuộc thửa 376, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Nguồn gốc đất là do cha mẹ bà D để lại cho bà D sử dụng từ trước năm 1975. Quá trình sử dụng đất, hộ bà D đăng ký, kê khai và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ bà D quản lý sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp.

Năm 2003, bà D có cho ông Kim R (con của bà Sơn Thị Kha L2) là chủ sử dụng thửa đất 377 liền kề phía sau thửa 376 mượn thửa đất 376 của Dane để làm ruộng, vì thửa 376 ở đầu kênh, nên ông Kim R mượn sử dụng để dẫn nước vào ruộng của ông (thửa 377). Ông Kim R hứa sẽ trả đất lại cho gia đình bà D khi bà D có nhu cầu sử dụng. Tuy nhiên, nay bà D được biết bà Sơn Thị Kha L2 đã chuyển nhượng thửa đất số 377 cho ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1, hiện nay ông T và bà T1 sử dụng đất lấn chiếm luôn thửa 376. Gia đình bà D nhiều lần yêu cầu ông T và bà T1 trả lại thửa đất 376 nhưng ông T và bà T1 không đồng ý. Sự việc được Ủy ban nhân dân xã L hòa giải ngày 31/3/2021 nhưng không thành.

Do đó, bà D khởi kiện yêu cầu ông T và bà T1 trả lại cho hộ bà D phần đất diện tích 1.080m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 376, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Bà D không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T và bà T1 về việc công nhận cho ông T và bà T1 được quyền sử dụng diện tích 1.080 m<sup>2</sup>, thửa đất 376.

\* Những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Kiên Sô Được, Kiên Sô G, K Sô Đ1, Kiên Sô L1, Kiên Sô N do Ông Trầm Phú L đại diện đại thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà D.

\* Bị đơn ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1 trình bày:

Năm 2008 ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1 có nhận chuyển nhượng thửa đất 377, diện tích 2.300m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh của bà Quách Thị N1, nhưng lúc đó bà N1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giữa bà N1 với bà T1, ông T chỉ làm giấy tay với nhau, lý do: trước đây khi bà N1 mua đất từ bà Sơn Thị Kha L2 thì bà L2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2006 bà L2 mới được cấp giấy chứng nhận thì bà N1 giữ giấy chứng nhận cho đến khi bà N1 bán đất lại cho ông T và bà T1 thì bà N1 nhờ bà L2 ký sang tên trực tiếp cho ông T và bà T1, nhưng chỉ được chỉnh trang tư và giấy chứng nhận không có sơ đồ đất. Mặt khác, bà N1 giao vị trí đất cho ông T, bà T1 là từ bờ kênh trở vào đủ diện tích ông T và bà T1 trực tiếp canh tác, lên liếp trồng dừa từ năm 2008 cho đến nay, quá trình sử dụng đất bà D không ngăn cản hay phản đối gì, đến nay ông T và bà T1 đã canh tác khoảng 13 năm thì bà D mới phát sinh tranh

chấp là không hợp lý. Nguyên nhân bà D phát sinh tranh chấp với ông T và bà T1 là do khi bà T1 đồng ý tách một phần thửa đất 377 cho ông D1, ông Q đứng tên thì đi trích lục tài liệu địa chính thể hiện thửa 376 do bà Thạch Thị D kê khai năm 1991, bà T1 đem tài liệu trích lục cho bà D xem nên bà D mới khởi kiện yêu cầu ông T và bà T1 trả đất.

Cho thấy phần đất tranh chấp không phải đất của bà D, bởi vì lúc bà Sơn Thị Kha L2 chưa được cấp giấy tại thửa 377 thì bà L2 và ông R con của bà L2 đều sử dụng vị trí đất giáp con kênh từ trước cho đến khi bán đất cho bà N1 vào năm 1997, khi đó bà Kha L2 và ông R đều chỉ đất để giao đất cho bà N1 tại vị trí giáp con kênh đo tới là 2.300m<sup>2</sup> và bà N1 sử dụng làm lúa hàng năm ổn định đến năm 2008 thì bà N1 mới bán lại cho ông T, bà T1 sử dụng cho đến nay. Nếu bà D cho rằng, đất của bà D thì tại sao bà Kha L2 và ông R sử dụng ổn định và chuyển nhượng đất lại cho bà N1 cũng sử dụng ổn định và bà N1 chuyển nhượng đất lại cho ông T, bà T1 sử dụng ổn định mà không hề có ai phản đối hay tranh chấp gì đến vị trí đất bà N1 đã giao cho ông T, bà T1.

Do đó, ông T, bà T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà D. ông T và bà T1 phản tố yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 1.080m<sup>2</sup>, thửa đất 376, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh cho bà T1 và ông T được đứng tên quyền sử dụng đất như ông, bà đã canh tác ổn định lâu dài từ trước cho đến nay.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị N1 trình bày: Vào năm 1997 bà N1 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.300m<sup>2</sup> từ bà Sơn Thị Kha L2, khi đó bà Kha L2 chưa được cấp giấy chứng nhận nên bà N1 chỉ làm giấy tay với bà Kha L2, khi giao đất thì bà L2 và ông R đều chỉ đất để giao cho bà N1 tại vị trí giáp con kênh đo đi tới đủ 2.300m<sup>2</sup> cho đến giáp đến của bà D (là đất mà ông D1, ông Q đang tranh chấp với ông T, bà T1 trong một vụ án khác), lúc đó ông R đã sạ lúa sẵn nên ông R còn dặn bà N1 “chị dặm lại để lấy lúa ăn đi” và bà N1 bắt đầu sử dụng từ năm 1997 để làm lúa ổn định hàng năm đến năm 2008 mà không hề có bất cứ ai ngăn cản hay tranh chấp gì với bà, lúc bà nhận chuyển nhượng mà có gia đình bà D đến ngăn cản thì chắc chắn bà không mua đất của bà L2, ông R. Đến năm 2008 bà cần tiền nên bà mới chuyển nhượng toàn bộ đất trên cho ông T, bà T1. Lúc bà N1 chuyển nhượng cho ông T, bà T1 cũng không ai ngăn cản hay tranh chấp gì, do bà N1 chưa được đứng tên nên bà N1 chỉ viết giấy chuyển nhượng tay với ông T, bà T1 nhưng bà L2 đã đứng tên và bà đang cất giữ giấy chứng nhận nên bà N1 đề nghị bà L2 sang tên trực tiếp từ bà L2 sang cho ông T, bà T1 đứng tên cho thuận tiện. Bà N1 trực tiếp giao đất toàn bộ diện tích 2.300m<sup>2</sup> ngay vị trí đất mà ông R, bà L2 đã giao từ con kênh cho bà N1 sử dụng từ năm 1997.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Kim R trình bày:

Theo biên bản lấy lời khai, ngày 24/11/2023 ông R khai: Đất mà bà D tranh chấp với bà T1, ông T có nguồn gốc là của mẹ ông mua của người khác với diện tích 2.300m<sup>2</sup>, ông không biết tên người bán, đất này gia đình ông chỉ

làm lúa mùa hàng năm và có nhờ đất của bà D để dẫn nước từ con kênh vô ruộng của gia đình ông, do đất của gia đình ông giáp từ lộ mới (đường I) như hiện nay đến giáp đất của bà D, đất của bà D khoản 1 công đất giáp con kênh. Thời gian sau đó mẹ của ông là bà L2 bán đất trên cho bà Quách Thị N1 bằng giấy tay và giao sổ đỏ cho bà N1 giữ, nhưng bà N1 không đi làm thủ tục sang tên, đến khi bà N1 bán phần đất này cho bà T1, ông T thì bà N1 bắt mẹ ông ký tên chuyển nhượng sang tên thẳng cho bà T1 và ông T. Đất của mẹ ông chỉ ở khúc trên, còn khúc giáp con kênh là đất của bà D đã cho ông mượn làm đường nước trước đây. Khi mẹ ông bán diện tích 2.300m<sup>2</sup> thì ông cũng không đi tới nữa, nên đất gần con kênh do ai sử dụng thì tôi không biết. Nay bà D kiện yêu cầu lấy đất lại là đúng, bởi vì đất đó là của bà D.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2025 ông R khai: Ông là con của bà Sơn Thị Kha L2, là em bà con với bà D. Trước đây mẹ của ông có một miếng đất giáp con kênh diện tích 2.300m<sup>2</sup> và đã bán cho bà Quách Thị N1 ngay vị trí giáp con kênh mà bà L2 và ông R đã sử dụng trước đây cho bà N1 sử dụng, lúc giao đất cho bà N1 thì ông và bà L2 đều giao đất ngay giáp con kênh cho bà N1, từ khi giao đất cho bà N1 thì ông R không đến đất đó lần nào nữa. Trong vụ án này ông không tranh chấp hay yêu cầu bất cứ vấn đề gì, vì ông không còn liên quan đến phần đất này.

Theo Bản tự khai, ngày 09/5/2025 ông R khai: Nguyên trước đây, gia đình ông R quản lý, sử dụng thửa 377, diện tích 2.300m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh do mẹ của ông là bà Sơn Thị Kha L2 đứng tên. Do thửa đất không có đường nước nên năm 2000 – 2004 ông và bà L2 có mượn đất của bà D thửa 376 giáp con kênh để làm đường dẫn nước vô ruộng thửa 377. Đến năm 2004 mẹ của ông bán đất thửa 377 cho bà Quách Thị N1, tức đất không giáp con kênh. Trước khi chuyển nhượng thửa 377 thì mẹ của ông đã trả thửa đất số 376, diện tích 1.080m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh cho gia đình bà D và mẹ ông hoàn toàn không có bán đất thửa 376 cho bà Quách Thị N1, vì đất này không phải là của gia đình ông.

\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Vĩnh Long) đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị D đại diện hộ yêu cầu ông Lê Thanh T, bà Thạch Thị Hồng T1 trả lại diện tích 1.080m<sup>2</sup> (thực đo 1.004,6m<sup>2</sup>), thửa đất số 376 (nay thửa 174), tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh cho hộ bà Thạch Thị D được tiếp tục sử dụng.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Thanh T, bà Thạch Thị Hồng T1, về việc yêu cầu công nhận diện tích 1.080m<sup>2</sup> (thực đo 1.004,6m<sup>2</sup>), thửa đất số 376 (nay thửa 174), tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh cho bà T1, ông T được đứng tên quyền sử dụng đất và được tiếp tục sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản trên đất, vị trí tứ cận đất được thực hiện theo Sơ đồ khu đất của Công văn

số: 1947, ngày 25/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh thành phố T.

**Cụ thể vị trí tứ cận phần A3 như sau:** Hướng Đông giáp phần kí hiệu A2 có số đo 0,53m; Hướng Tây không có số đo; Hướng Nam giáp phần kí hiệu C1 lần lượt có số đo là 3,20m và 29,80m; Hướng Bắc giáp thửa 173 có số đo 29,75m.

**Cụ thể vị trí tứ cận phần C1 như sau:** Hướng Đông giáp phần kí hiệu B2 có số đo 29m; Hướng Tây giáp phần kí hiệu B2 có số đo 29,75m; Hướng Nam giáp phần kí hiệu A4 có số đo 0,75m và giáp phần kí hiệu A5 lần lượt có số đo 4,73m, 30,15m; Hướng Bắc giáp phần kí hiệu A2 có số đo 1,17m và giáp phần kí hiệu A3 lần lượt có số đo là 3,20m và 29,80m.

Ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật (*kèm theo Sơ đồ khu đất của Công văn số: 1947, ngày 25/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh thành phố T*).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/6/2025 nguyên đơn bà Thạch Thị D có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D, buộc ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1 phải trả lại quyền sử dụng 1.080m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 376, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T cho hộ bà D.

Tại phiên tòa phúc thẩm: người đại diện hợp pháp cho bà Thạch Thị D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- 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 yêu cầu kháng cáo của D, giữ nguyên bản án sơ thẩm, bà D là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào 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 quan điểm của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: ngày 04/6/2025 Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Vĩnh Long) tuyên án sơ thẩm đến ngày 13/6/2025 bà Thạch Thị D có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo, đơn kháng cáo đúng về hình thức, nội dung nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng phần đất tranh chấp

Bà D trình bày, năm 2003 bà cho bà Sơn Thị Kha L2 mượn thửa đất 367 để canh tác song bà không xuất trình được chứng cứ để chứng minh việc bà cho bà L2 mượn đất.

Hộ bà Sơn Thị Kha L2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 377, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.300m<sup>2</sup> tại ấp S, xã L, thị xã T vào ngày 16/02/2004. Ông Kim R (con bà Sơn Thị Kha L2) trình bày: bà L2 có thửa đất 2.300m<sup>2</sup> giáp kinh, các con của bà L2 canh tác đến năm 1997 thì bà L2 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất lại cho bà Quách Thị N1 canh tác đến năm 2008 bà N1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất lại cho ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1 sử dụng đến nay. Xét thấy, lời trình bày của ông Kim R phù hợp với Tờ chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Sơn Thị Kha L2 với bà Quách Thị N1 vào ngày 17/11/1997, theo tờ chuyển nhượng đất thì xác định phần đất bà L2 chuyển nhượng cho bà N1 có tứ cạnh: hướng đông giáp kinh, hướng tây giáp K, hướng nam giáp chú L3, hướng bắc giáp Thạch Cửa. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất bà L2 chuyển nhượng cho bà N1 có một cạnh giáp kinh, đến ngày 21/5/2008 bà N1 chuyển nhượng toàn bộ phần đất này lại cho ông T và bà T1. Vấn đề này cũng được đại diện chính quyền địa phương xác nhận: phần đất bà L2 chuyển nhượng cho bà N1 từ giáp mí kinh trở vô tới đất của ông S (chồng bà D) sau đó bà N1 chuyển nhượng lại cho ông T và bà T1 cũng từ giáp mí kinh trở vô (bút lục 55- 58) và cũng phù hợp với lời trình bày của bà Quách Thị N1: bà mua đất của bà Sơn Thị Kha L2 là mẹ ông R vào năm 1997, lúc giao đất bà L2 cùng ông R đến giao đất từ con kinh đến hết đất của bà L2 giáp với đất của bà D (phần đất ông D1, ông Q đang tranh chấp với bà T1), bà sử dụng ổn định không bất cứ ai tranh chấp, năm 2008 bà chuyển nhượng đất lại cho vợ chồng ông T, bà T1, lúc chuyển nhượng lại cũng không ai tranh chấp nên bà đã giao toàn bộ phần đất mà bà L2, ông R đã giao bà trước đây cho vợ chồng ông T, bà T1 và nhờ bà L2 sang tên thẳng cho vợ chồng ông T, bà T1 (bút lục 47-52).

Ngoài ra, tại Bản án số: 135/DSST, ngày 27/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh và Bản án số: 130/DSPT, ngày 23/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh cũng xác định vị trí phần đất ông T và bà T1 sử dụng là thửa 630

(377) trở ra tới mí kinh, nghĩa là bao gồm cả thửa 174 (376) đang tranh chấp với bà D.

Như vậy, có căn cứ xác định nguồn gốc đất của bà Thạch Thị Kha L4 chuyển nhượng cho bà Quách Thị N1 từ năm 1997 đến năm 2008 bà N1 chuyển nhượng lại cho ông T và bà T1. Bà N1 sử dụng phần đất này một thời gian dài sau đó bà chuyển nhượng lại cho ông T và bà T1 canh tác, trồng dừa trên đất cho đến nay gia đình bà D không ai phản đối hay ngăn cản. Hộ bà D không có trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này.

[2.2] Người đại diện hợp pháp cho bà D trình bày, phần đất tranh chấp thửa 376 (nay là thửa 174) diện tích 1.080m<sup>2</sup> hộ bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào năm 1991 nhưng nay bị thất lạc nên bà D không giao nộp được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án, có đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cung cấp hồ sơ cấp giấy và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 376 của bà hộ bà D thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T không cung cấp được. Tòa án tiếp tục đề nghị Phòng Nội vụ thành phố T cung cấp hồ sơ cấp giấy và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 376 của bà hộ bà D thì được Phòng Nội vụ trả lời: không có hồ sơ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D (bút lục 189). Cho thấy, hộ bà D hoặc cá nhân bà D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm, công nhận cho ông T và bà T1 được quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp là có căn cứ, phù Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 100 Luật đất đai 2013 (Điều 137 Luật đất đai 2024).

Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bà D không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà D là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có căn cứ chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thạch Thị D

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 62/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Vĩnh Long).

Áp dụng các điều 129, 163, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; các điều 26, 31, 131, 137 Luật đất đai năm 2024; các điều 12, 26, 27, 29 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, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị D về việc yêu cầu ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1 trả lại cho hộ bà Thạch Thị D quyền sử dụng 1.004,6m<sup>2</sup> đất, thửa số 376, tờ bản đồ số 8 (nay thửa 174, tờ bản đồ số 70), tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1:

Công nhận cho ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1 được quyền sử dụng 1.004,6m<sup>2</sup> đất Lúa, thuộc thửa 174, tờ bản đồ 70 (tư liệu đo đạc năm 1992 là thửa 376, tờ bản đồ số 8), tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp S, phường L, tỉnh Vĩnh Long) và sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Vị trí tứ cận thửa đất được thực hiện theo Sơ đồ khu đất tại Công văn số: 1947, ngày 25/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh thành phố T (kèm theo), cụ thể:

- Phần A3 diện tích 8m<sup>2</sup>: Hướng Đông giáp phần kí hiệu A2 có số đo 0,53m; Hướng Tây không có số đo; Hướng Nam giáp phần kí hiệu C1 lần lượt có số đo là 3,20m và 29,80m; Hướng Bắc giáp thửa 173 có số đo 29,75m.

- Phần C1 diện tích 996,6m<sup>2</sup> như sau: Hướng Đông giáp phần kí hiệu B2 có số đo 29m; Hướng Tây giáp phần kí hiệu B2 có số đo 29,75m; Hướng Nam giáp phần kí hiệu A4 có số đo 0,75m và giáp phần kí hiệu A5 lần lượt có số đo 4,73m, 30,15m; Hướng Bắc giáp phần kí hiệu A2 có số đo 1,17m và giáp phần kí hiệu A3 lần lượt có số đo là 3,20m và 29,80m.

Ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1 có quyền, nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Án phí phúc thẩm: miễn toàn bộ cho bà Thạch Thị D.

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

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 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, 7a, 7b và

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.

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Văn Lực Lâm Triệu H**

**Nguyễn Thị Kim Chi**