

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 783/2026/DS-PT
Ngày: 28 - 8 - 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 Nguyễn Thị Kim Chi

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Ánh Bình

Ông Lâm Triệu Hữu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Nguyễn Yên Phương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 405/2026/TLPT-DS ngày 22/6/2026 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2024/DS-ST ngày 13/12/2024 của Toà án nhân dân huyện TC, tỉnh Trà Vinh (nay là Toà án nhân dân khu vực 13-Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 685/2026/QĐXXPT-DS ngày 14/7/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Minh C, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp SV A, xã NB, huyện TC, tỉnh Trà Vinh (nay là xã LH, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Lâm Minh C: Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1992. Địa chỉ: ấp ST, xã PC, huyện TC1, tỉnh Trà Vinh (nay là xã TC1, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Lê Nhựt H là Luật sư Công ty luật TL thuộc Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

- Bị đơn:

1/ Ông Ngô Văn T1, sinh năm 1940 chết ngày 12/8/2026

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 gồm: Ngô Văn T2, Ngô Văn V, Ngô Thị K, Ngô Thị P, Ngô Văn C1, Ngô Hoài P1, Ngô Thị U cũng đồng thời là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền cho Ngô Văn T2, Ngô Văn V, Ngô Thị Kiều, Ngô Thị P, Ngô Hoài P1, Ngô Thị U: anh Thạch Trần TN, sinh năm 1990. Địa chỉ: số 732, khóm 10, phường 7, TV, tỉnh Trà Vinh (nay là phường NH, tỉnh Vĩnh Long), theo giấy ủy quyền ngày 17/8/2026, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngô Văn T2, Ngô Văn V, Ngô Thị K, Ngô Thị P, Ngô Hoài P1, Ngô Thị U: ông Nguyễn Thái H1 là Luật sư Công ty luật TNHH LTV thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2/ Anh Ngô Hoài P1, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: Ấp SV A, xã NB, huyện TC, tỉnh Trà Vinh (nay là xã LH, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chị Thạch Thị TT, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp SV A, xã NB, huyện TC, tỉnh Trà Vinh (nay là xã LH, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

2/ Ông Ngô Văn T2, sinh năm 1964. Địa chỉ: ấp CD, xã ĐX, huyện DH, tỉnh Trà Vinh (nay là xã ĐC, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

3/ Ông Ngô Văn V, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp SV A, xã NB, huyện TC, tỉnh Trà Vinh (nay là xã LH, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

4/ Bà Ngô Thị K, sinh năm 1972. Địa chỉ: khóm 1, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Trà Vinh (nay là xã TC, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

5/ Bà Ngô Thị P, sinh năm 1974. Địa chỉ: số 35/7/15/8 đường Ao Đồi, phường BTĐ A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

6/ Bà Ngô Thị U, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp SV A, xã NB, huyện TC, tỉnh Trà Vinh (nay là xã LH, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

7/ Bà Từ Thị Đ, sinh năm 1964, có mặt.

8/ Ông Thái K, sinh năm 1965, có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp LT, xã TH, huyện TC, tỉnh Trà Vinh (nay là xã LH, tỉnh Vĩnh Long).

9/ Ông Ngô Văn C1, sinh năm 1975, vắng mặt.

10/ Bà Lâm Thị V, sinh năm 1950, vắng mặt.

11/ Bà Lâm Thị Thu H, sinh năm 1963, vắng mặt.

12/ Ông Lâm Minh T, sinh năm 1973, vắng mặt.

13/ Bà Lâm Thị Thu N, sinh năm 1965, vắng mặt.

14/ Bà Lâm Thị L, sinh năm 1969, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp SV A, xã NB, huyện TC, tỉnh Trà Vinh (nay là xã LH, tỉnh Vĩnh Long).

15/ Ông Lâm Văn H1, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp CL, xã ĐA, huyện TC, tỉnh Trà Vinh (nay là xã ĐA, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Lâm Minh C; bị đơn ông Ngô Văn T1, anh Ngô Hoài P1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 04/12/2020 và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Lâm Minh C trình bày:

Ông đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 632, tờ bản đồ số 5, diện tích 3.330m² (đất ở nông thôn 88,0m² đất trồng cây lâu năm 3.242m²) tọa lạc ấp SV A, xã NB, huyện TC, tỉnh Trà Vinh. Nguồn gốc thửa đất này là của cha ông (tên Lâm Văn D) tạo lập được từ trước giải phóng và để lại cho ông là người quản lý, sử dụng. Quá trình sử dụng, ngày 27/3/1998 UBND huyện TC cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Lâm Văn D, ngày 21/6/2007 ông D lập hợp đồng tặng cho ông và ông đã được UBND huyện TC cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 12/7/2007. Khoảng năm 1990, ông D thấy hoàn cảnh gia đình bà H1 (em ông D) khó khăn, không có chỗ ở nên có cho bà H1 và ông Ngô Văn T1 (chồng bà H1) cất một căn nhà trên phần đất này để ở nhờ. Đến năm 2011, thì anh Hoài P1 (con ông T1) cũng tự ý đến cất một căn chòi nhỏ để ở trên phần đất này. Những năm qua ông đã nhiều lần yêu cầu ông T1, anh P1 di dời đi trả lại đất cho ông, nhưng ông T1, anh P1 không đồng ý. Ngoài ra, quá trình sử dụng đất phía gia đình ông T1 còn làm hàng rào có ý định chiếm luôn diện tích 1.558m² (ngang 41m x dài 38m) của ông. Ông được biết ông T1 và anh P1 đang có quyền sử dụng đất ở bên cạnh đất của ông, cụ thể là thửa số 643, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.090m² loại đất ở - trồng màu tọa lạc ấp SV A, xã NB, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: bắt buộc ông T1, anh P1 giao trả cho ông diện tích đất đã ở nhờ của ông là 1.558m² (ngang 41m x dài 38m) thuộc thửa đất số 632 tổng diện tích 3.330m² tại ấp SV A, xã NB, huyện TC, tỉnh Trà Vinh. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông C đồng ý cho gia đình ông T1 được sử dụng một phần đất mà trước đây ông T1 đã cất nhà ở (ngang 13m, dài hết đất), diện tích còn lại phải trả lại cho ông C. Ông C xác nhận hiện tại ông đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 632.

* Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 01/7/2021 và đơn phản tố bổ sung ngày 08/3/2024, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Ngô Văn T1 trình bày:

Phần đất có diện tích 1.558m² (ngang 41m x dài 38m) thuộc một phần thửa 632 có nguồn gốc của ông Lâm Văn C1 (đã chết) là cha vợ ông T1 và là cha ruột của ông Lâm Văn D để lại. Vào năm 1965, ông C1 có cho vợ chồng

ông (ông T1 và bà H1) một thửa đất chiều ngang 10m, dài khoảng 80m để xây dựng nhà ở, vị trí tại nhà máy chà gạo của ông D. Đến năm 1985 do ông D cần mở rộng nhà máy chà nên ông D có thỏa thuận đổi đất với vợ chồng ông, theo đó vợ chồng ông dời nhà dời về phần đất hiện nay đang tranh chấp có diện tích hơn 3.000m² để sinh sống, còn phần đất của vợ chồng ông thì giao cho ông D để mở rộng nhà máy. Lúc dời nhà đi do hoàn cảnh khó khăn nên ông T1 có vay của ông Lâm Văn B (anh của bà H1 và là em của ông D) 10 chỉ V 24k, đến nay vẫn chưa trả xong.

Khoảng năm 1997 - 1998 UBND xã NB có cùng nhà trường, trong đó có thầy hiệu trưởng là thầy Dũng và thầy Thai đến gặp trực tiếp ông Lâm Văn D xin đất để xây dựng trường học thì ông Lâm Văn D không dám cho, lý do là phần đất này ông D đã giao đứt cho ông T1 toàn quyền quyết định, nếu muốn xin đất xây dựng trường học thì đến gặp ông T1. Lúc này ông T1 nhận thấy cần phải có trường học để cho học sinh học nên đã đồng ý cho một phần trong thửa đất diện tích khoảng 2.000m² để xây dựng trường học. Đến tháng 02/2020 ông T1 làm hàng rào thì con trai của ông D là ông Lâm Minh C đến ngăn cản nên phát sinh tranh chấp.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu ông phải trả lại diện tích 1.558m² (ngang 41m, dài 38m) thửa đất số 632, tờ bản đồ số 5 tọa lạc ấp SV A, xã NB, huyện TC, tỉnh Trà Vinh thì ông không đồng ý vì đất này gia đình ông đã trực tiếp sử dụng ổn định, lâu dài và hiện nay đang tồn tại 02 căn nhà kiên cố gồm nhà của ông và nhà của anh P1 con ông. Ông phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp giấy: H08773 do UBND huyện TC cấp ngày 12/7/2007 cho ông Lâm Minh C do cấp sai đối tượng sử dụng thực tế.

- Công nhận QSD đất phần diện tích 1.558m² trong tổng diện tích 3.330m² thuộc thửa 632, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp SV A, xã NB, huyện TC, tỉnh Trà Vinh cho ông vì ông là người trực tiếp sử dụng đất thực tế ổn định, lâu dài từ năm 1985 cho đến nay.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D với ông C số 229 quyền số 2 TP/CC-SCT/HĐGD do UBND xã NB, huyện TC, tỉnh Trà Vinh chứng thực ngày 21/6/2007 đối với thửa đất số 632, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp SV A, xã NB, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lâm Minh C, bà Trần Thị Mỹ C1 với bà Từ Thị Đ vào năm 2023

* Bị đơn anh Ngô Hoài P1 trình bày: thống nhất với lời trình bày của cha anh là ông Ngô Văn T1. Năm 2009 - 2010, khi anh ra riêng thì mẹ anh có chỉ cho anh phần đất hiện tại anh đang ở, khi đó do cậu ba D là người lớn trong gia tộc nên anh có hỏi cậu một tiếng việc anh ra ở riêng nghĩa là thông báo cho ông D biết chứ không phải xin ông D cho ở nhờ. Lúc đó phần đất này thấp, anh phải

thuê người đổ đất sang lấp mặt bằng, sang lấp gần 600m³ cát với tổng giá trị là 150.000.000đ, hai lần đầu là nhờ anh H2 cháu của ông Lâm Minh C đổ đất 2 lần, còn lần thứ 3 là ông bảy Q, trú xã NT, huyện CN. Đầu năm 2022 (trong quá trình giải quyết vụ án), do căn nhà xuống cấp nên anh có mua vật tư cải tạo lại ngôi nhà với tổng chi phí xây dựng là 100.000.000 đồng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị V, bà Lâm Thị Thu H, bà Lâm Thị Thu N, ông Lâm Minh T, ông Lâm Văn H1, bà Lâm Thị L (các con của ông Lâm Văn D và là anh chị em của ông Lâm Minh C) trình bày: Trước đây nhà của cô tám H1 (bà H1 là vợ ông T1) gần nhà máy chà gạo của ông D (cha các ông, bà), do ông D cần mở rộng nhà máy nên ông D có đổi đất với bà H1, nghĩa là ông D lấy nền nhà của bà H1 và giao lại cho bà H1 một nền nhà khác tại vị trí nhà ông T1 đang ở hiện nay, sau đó anh P1 là con bà H1 có gặp ông D xin cất tạm một chòi để bán hủ tiếu và ông D đồng ý, trước khi anh P1 cất chòi thì đất thấp, sau đó anh P1 đã san lấp cao như hiện nay. Phần đất này ông D đã cho ông C nên các ông, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

* Tại biên bản xác minh, bà Trần Thị K trình bày: Bà là vợ sau của ông D, bà về sống chung với ông D từ lúc bà được 29 tuổi nên bà biết rõ nguồn gốc đất tranh chấp. Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông D, trước đây bà H1 có chồng về Ô Rê, nhưng cuộc sống của bà H1 không được khá nên ông D kêu bà H1 về ở tại phần đất trước cửa nhà ông C hiện tại, nhưng sống tại phần đất này bà H1 cũng không được thoải mái nên ông D kêu dời qua gần nhà ông D để ở, còn phần đất nhà của bà H1 thì giao lại cho bà V (con ông D) ở hiện nay. Sau đó ông D muốn mở rộng nhà máy nên có đổi cho bà H1 một nền nhà khác, Cnh là phần đất đang tranh chấp hiện nay. Khi đổi chỉ là đổi cho bà H1 cái nền nhà chứ không đổi cho hết vuông đất, phần đất còn lại thì ông D mượn bà H1 giữ giùm chứ không cho người khác ở. Từ khi bà Tám H1 về ở đây thì có trồng cây trái như mít, đào, ... ông D không có đến đó sử dụng đất này nữa. Khi anh P1 xin cất một cái chòi bán hủ tiếu trên phần đất này thì ông D không cho, ông D nói chỉ cho đất bà H1, phần đất còn lại để cho con của ông D, nhưng bà đã năn nỉ ông D cho anh P1 cất cái chòi nhỏ bán hủ tiếu kiếm sống nên P1 mới được cất chòi bán hủ tiếu. Phần đất này ông D đã cho ông Lâm Minh C nên bà thống nhất theo đơn khởi kiện của ông C mà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của ông Ngô Văn T1 gồm: Ngô Văn V, Ngô Thị U, Ngô Thị P, Ngô Thị K thống nhất với lời trình bày của ông T1.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Từ Thị Đ và ông Thái K trình bày: Vợ chồng ông bà có cho vợ chồng ông C vay số tiền 1.000.000.000 đồng, sau đó ông C trả được 500.000.000 đồng, còn nợ lại 500.000.000 đồng và tiền lúa 02 vụ bằng 200.000.000 đồng. Tổng cộng vợ chồng ông C còn nợ ông, bà 700.000.000 đồng. Khi vay tiền thì ông C có cầm cho vợ chồng ông bà giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 632, tờ bản đồ số 5 tọa lạc ấp SV A, xã NB, huyện TC, tỉnh Trà Vinh để làm tin. Nay ông, bà đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này lại cho ông Lâm Minh C, nhưng ông C phải viết lại biên nhận nợ có chính quyền xác nhận cho vợ chồng ông bà. Trong vụ án này ông K và bà Đ không có yêu cầu độc lập.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2024/DS-ST ngày 13/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13-Vĩnh Long) đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bútộc bị đơn anh Ngô Hoài P1 di dời T2 sản, cây cối trả lại cho ông Lâm Minh C phần đất diện tích 681,8m² (Phần A sơ đồ thửa đất), thuộc một phần thửa 632, tờ bản đồ số 5, loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tọa lạc ấp SV A, xã NB, huyện TC, tỉnh Trà Vinh cho ông Lâm Minh C quản lý, sử dụng. Ông Lâm Minh C có trách nhiệm trả cho anh Ngô Hoài P1 số tiền giá trị cát san lấp là 94.138.560 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Văn T1. Giao cho ông Ngô Văn T1 được quyền quản lý sử dụng phần đất diện tích 811m² (phần B, C sơ đồ thửa đất), thuộc một phần thửa 632, tờ bản đồ số 5, loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tọa lạc ấp SV A, xã NB, huyện TC, tỉnh Trà Vinh cho ông Ngô Văn T1 quản lý, sử dụng. Ông Ngô Văn T1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký tách thửa theo quy định.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm; quyền, 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 17/12/2024, ông Lâm Minh C kháng cáo, ông không đồng ý việc bản án sơ thẩm tuyên công nhận phần đất có diện tích 327,8 m² thuộc thửa 632 (phần C sơ đồ) cho bị đơn ông Ngô Văn T1 mà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận cho ông quyền sử dụng diện tích 327,8 m² thuộc thửa 632 (phần C sơ đồ). Ngày 23/12/2024, bị đơn ông Ngô Văn T1, anh Ngô Hoài P1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận cho ông T1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 681,8m² thuộc thửa đất số 632 (phần A sơ đồ).

* Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu công nhận cho ông C quyền sử dụng phần C diện tích 327,8m², nếu các con của ông T1 muốn tiếp tục sử dụng phần đất này thì trả giá trị đất cho ông C số tiền 250.000.000 đồng, đồng thời ông C không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1 và anh P1 về việc đòi công nhận cho ông T1 quyền sử dụng phần A diện tích 681,8m² mà yêu cầu công nhận cho ông C quyền sử dụng phần này (A); đề nghị hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời do xét thấy không còn cần thiết, tính lại án phí sơ

thẩm. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đồng thời vẫn giữ nguyên câu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận cho những người thừa kế của ông T1 được quyền sử dụng toàn bộ phần đất tranh chấp gồm A + B + C tổng diện tích là 1492,8m² thuộc thửa 632, những người thừa kế của ông T1 tự nguyện trả cho ông C 200.000.000 đồng tiền giá trị đất. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: những người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông C; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1, anh P1; sửa án sơ thẩm công nhận cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 được quyền sử dụng 1492,8m² đất thuộc thửa 632 (gồm phần A + B + C của họa đồ), ghi nhận sự tự nguyện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 trả cho ông C 200.000.000 đồng tiền giá trị đất; hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời theo đề nghị của ông C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu T2 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; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngày 13/12/2024 Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13-Vĩnh Long) tuyên án sơ thẩm, ngày 17/12/2024 nguyên đơn ông Lâm Minh C có đơn kháng cáo và ngày 23/12/2024 bị đơn ông Ngô Văn T1, anh Ngô Hoài P1 có đơn kháng cáo là còn trong hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1 chết ngày 12/8/2026, Tòa án đưa tất cả những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T1 gồm: Ngô Văn T2, Ngô Văn V, Ngô Thị K, Ngô Thị P, Ngô Văn C1, Ngô Hoài P1, Ngô Thị U kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 theo quy định tại Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nguồn gốc, quá trình đăng ký kê khai đối với thửa đất số 632, tờ bản đồ số 5, diện tích 3.330m² tại ấp SV A, xã NB, huyện TC, tỉnh Trà Vinh (nay là xã LH, tỉnh Vĩnh Long): nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất thừa nhận nguồn gốc đất của cụ Lâm Văn C1 là cha của ông Lâm Văn D, bà Lâm Thị H1 để lại. Thể hiện tại phiếu cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (bút lục 145) thì ông Lâm Văn D đăng ký, kê khai và được UBND huyện TC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 632 vào ngày 27/3/1998. Ngày 21/6/2007 ông D lập hợp đồng tặng cho con trai là ông C toàn bộ thửa đất số 632 đến ngày 12/7/2007 ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay không có biến động.

[3] Quá trình quản lý sử dụng.

Qua đo đạc hiện trạng sử dụng, thể hiện tại sơ đồ khu đất (bút lục 141) và theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (bút lục 131-133) thì thửa đất 632 gồm có 02 phần: 01 phần là trường học (do năm 1995 ông D có cho UBND xã NB mượn một phần thửa đất 632 để làm trường học) phần này đương sự không có tranh chấp, phần còn lại do gia đình ông T1 sử dụng diện tích chung là 1492,8m², trong đó gồm: phần C diện tích 327,8m² giáp với trường học, trên đất không có nhà hay công trình xây dựng mà chỉ có cây ăn quả của ông T1 trồng, phần B diện tích 483,2m² giáp với phần C trên đất có nhà của ông T1, phần A diện tích 681,8m² giáp với phần B trên đất có căn nhà của anh P1 con ông T1 và cây của ông T1 trồng.

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận vào năm 1985, do nhu cầu mở rộng nhà máy chà gạo nên ông D có thỏa thuận đổi đất với vợ chồng ông T1, theo đó vợ chồng ông T1 dời nhà về thửa đất 632 của ông D sinh sống giao phần đất có căn nhà của vợ chồng ông T1 đang ở cho ông D để ông D mở rộng nhà máy. Ông C cho rằng ông D chỉ đổi cho vợ chồng ông T1 một nền nhà để ở (tức phần B diện tích đo thực tế hiện nay là 483,2m²). Ông T1 cho rằng, diện tích ông D đổi cho ông là toàn bộ phần đất đang tranh chấp (theo đo đạc thực tế hiện nay là 1492,8m² gồm phần A+B+C).

Xét thấy, việc đổi đất giữa ông D với vợ chồng ông T1 không có lập thành văn bản, các bên cũng không xác định được diện tích trao đổi cụ thể là bao nhiêu m². Tuy nhiên, qua lời trình bày của ông Lâm Văn B, bà Lâm Thị L1 và ông Lâm Văn B2 là các con của cụ C1 (anh em của ông D, bà H1) đều xác nhận khoảng 1985 ông D có đổi đất cho vợ chồng ông T1, theo đó: ông D lấy nền nhà của ông T1 để mở rộng nhà máy chà gạo và giao cho ông T1 thửa đất vườn của ông D Cnh là phần đất đang tranh chấp hiện nay, từ khi nhận đất thì gia đình ông T1 cải tạo, san lấp, cất nhà ở và trồng cây trên phần đất này. Tại các biên bản xác minh (bút lục 264, 266), những người dân sinh sống tại địa phương trình bày: trước đây ông D có trồng tre bao quanh thửa đất và trồng khoai mì, củ sắn trên phần đất này nhưng từ khi ông D đổi đất với vợ chồng bà H1 khoảng 1985

thì gia đình bà H1 về sử dụng phần đất từ giáp trường học qua tới bờ tre, từ đó ông D không còn đến sử dụng phần đất này. Ngoài ra, tại Biên bản xác minh đối với bà Trần Thị K là vợ của ông D (bút lục 267, 268) và các văn bản trình bày ý kiến của những người con của ông D đều thừa nhận từ khi đổi đất với vợ chồng ông T1 thì gia đình ông D không có đến sử dụng phần đất đang tranh chấp, mà phần đất này bên gia đình ông T1 sử dụng cho đến nay. Do đó, có căn cứ xác định gia đình ông T1 sử dụng toàn bộ phần đất tranh chấp từ năm 1985 đến nay.

[4] Ngoài ra, xét về vị trí, hình thể phần đất đang tranh chấp thấy rằng, căn nhà của ông T1 nằm ở đoạn giữa (trên phần B), nếu ý C của ông D chỉ đổi cho ông T1 một nền nhà chứ không đổi hết phần đất thì ông D phải yêu cầu ông T1 cất nhà ở một góc của thửa đất, có thể là phần C (giáp trường học) hoặc phần A (giáp ranh thửa đất khác), không lý do gì ông D đồng ý để ông T1 cất nhà ở giữa thửa đất, vì điều này sẽ gây ra bất tiện, ảnh hưởng đến việc khai thác, sử dụng thửa đất. Cho thấy, việc ông D đổi cho vợ chồng ông T1 toàn bộ phần đất đang tranh chấp (gồm phần A, B và C) là sự thật, vì thế sau khi đổi đất ông D không đến khai thác, sử dụng trên phần đất này nữa và bên gia đình ông T1 khai thác, sử dụng toàn bộ phần đất này thì ông D cũng không phản đối.

[5] Như vậy, vào năm 2007 ông D lập hợp đồng tặng cho ông C toàn bộ thửa đất 632, trên cơ sở đó UBND huyện TC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C diện tích 3.330m² trong đó có bao gồm cả phần đất gia đình ông T1 đang sử dụng (1492,8m²) là không đúng quy định pháp luật. Tòa án sơ thẩm công nhận cho ông T1 được quyền sử dụng 811m² (phần B và C) bút lục anh P1 (con ông T1) trả lại cho ông C 681,8m² (phần A) là không phù hợp gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T1. Do đó, cần sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 được quyền sử dụng 1492,8m² đất thuộc thửa 632 (gồm phần A + B + C của sơ đồ). Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 tự nguyện trả cho ông C 200.000.000 đồng tiền giá trị đất là phù hợp pháp luật và có lợi cho ông C nên được chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, xét kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận, xét kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C không có căn cứ chấp nhận. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có căn cứ chấp nhận

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông C là người yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, tại phiên tòa phúc thẩm, ông C yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời do xét thấy không cần thiết. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 138 Hội đồng xét xử chấp nhận hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-

BPKCTT ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 - Vĩnh Long).

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: do sửa án nên sửa lại án phí sơ thẩm, đối với yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất của ông C không được chấp nhận nên ông C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí sơ thẩm không giá ngạch, các đương sự khác không phải chịu án phí sơ thẩm.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

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 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm Minh C.

Chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Ngô Văn T1, anh Ngô Hoài P1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2024/DS-ST ngày 13/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13-Vĩnh Long).

Áp dụng các điều 163, 164, 468, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 26, 31, 131 Luật Đất đai năm 2024; các điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Minh C. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Văn T1 có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: Ngô Văn T2, Ngô Văn V, Ngô Thị K, Ngô Thị P, Ngô Văn C1, Ngô Hoài P1, Ngô Thị U.

1. Công nhận cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn T1 gồm: Ngô Văn T2, Ngô Văn V, Ngô Thị K, Ngô Thị P, Ngô Văn C1, Ngô Hoài P1 và Ngô Thị U được quyền sử dụng 1492,8m² đất (trong đó có 88m² đất ở còn lại là đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa 632, tờ bản đồ số 5, xã NB, huyện TC, tỉnh Trà Vinh (nay là xã LH, tỉnh Vĩnh Long), theo sơ đồ khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TC (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 14 - Vĩnh Long) gồm phần A + B + C của sơ đồ (có sơ đồ khu đất kèm theo).

Đương sự có quyền, nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai theo quy định pháp luật.

2. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn T1 gồm: Ngô Văn T2, Ngô Văn V, Ngô Thị K, Ngô Thị P, Ngô Văn C1, Ngô Hoài P1 và Ngô Thị U trả cho ông Lâm Minh C 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 - Vĩnh Long) trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

4. Án phí sơ thẩm:

Bútộc ông Lâm Minh C chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003340 ngày 04/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13-Vĩnh Long). Ông C đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

Các đương sự khác không phải chịu án phí sơ thẩm.

5. Án phí phúc thẩm: các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả ông Lâm Minh C 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002969 ngày 17/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13-Vĩnh Long).

Hoàn trả anh Ngô Hoài P1 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002968 ngày 15/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13-Vĩnh Long).

6. Các phần khác của bản án sơ thẩm như: chi phí tố tụng không có kháng cáo, không có kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm 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 của Luật Thi hành án dân sự, 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, 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.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 13-Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 13-VL;
- VP TAND tỉnh Vĩnh Long;
- P GĐKT, TT&THA TAND TVL;
- Đương sự; Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Kim Chi