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

Bản án số: 628/2026/DS-PT
Ngày 10-07-2026
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất* "

NHÂN DANHNƯỚC 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 Lê Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Đăng

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Ông La Thành Tân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

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

Ngày 10 tháng 07 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 76/2026/TLPT-DS ngày 20/01/2026 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 149/2025/DS-ST ngày 20/09/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 205/2026/QĐ-PT ngày 11/02/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: 1/ Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1944.

2/ Ông **Đoàn Văn Á**, sinh năm 1951.

Cùng địa chỉ: Số B, ấp P, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

Cùng địa chỉ cũ: Số B, ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là:

- Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số A, đường B, phường L, tỉnh Vĩnh Long (Theo văn bản uỷ quyền ngày 15/10/2025).

- Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1992 Địa chỉ: Tầng F, số B, Đường Đ, phường X, TP . (Theo văn bản uỷ quyền ngày 14/11/2025). (có mặt)

- Ông Lê Phúc H, sinh năm 1996. Địa chỉ: Tầng F, số B, Đường Đ, phường X, TP . (Theo văn bản uỷ quyền ngày 14/11/2025).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Ngọc L - thuộc Đoàn luật sư TP ..

- *Bị đơn:* Bà **Đoàn Diệu H1**, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã L, tỉnh Vĩnh Long(Ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông **Đặng Văn L1**, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp L, xã L, tỉnh Vĩnh Long (Theo văn bản uỷ quyền ngày 06/11/2025). (có mặt)

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

1. Ông Đoàn Thiện B, sinh 1973; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số B, ấp P, xã L, tỉnh Vĩnh Long. *(*địa chỉ cũ: Số B, ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long). *Tạm trú 804 chung cư P, phường A, Quận G, TP H. (Lê Đức Thọ phường A, TP .)*

2. Bà Quách Kim N, sinh 1994;

Địa chỉ: Ấp P, xã L, tỉnh Vĩnh Long(địa chỉ cũ: Ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long).

3. Bà Đoàn Nhật L2, sinh 1977 .

Địa chỉ: 6 đường L, Phường A, thành phố Hồ Chí Minh(địa chỉ cũ:616/46/3 đường L, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh).

4. Đoàn Nhược L3, sinh 1974 .

Địa chỉ: 4 đường V, khu phố C, phường A, thành phố Hồ chí Minh(địa chỉ cũ:442/119/22/32 đường V, khu phố C, phường A, quận A, thành phố Hồ chí Minh).

* *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ông Đoàn Văn Á.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á ủy quyền cho đại diện theo ủy quyền trình bày*:

Phần đất thửa 225, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.660m^2, loại đất thổ quả được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đứng tên. Đến năm 2014 thực hiện chương trình đo đạc Vlap, đoàn đo đạc đến đo đất mà không có sự chứng kiến của bà T, khi đo đạc xong mới kêu bà về ký tên, do không am hiểu nên bà T cũng đồng ý ký tên. Khi trích lục hồ sơ tại văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long thì bà T mới biết năm 2014 bà thực hiện thủ tục cấp đổi phần đất thửa 225, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.660m^2 thành thửa 431, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.193,6m^2 do bà T và ông Á đứng tên. Khi cấp đổi thửa 225 thành thửa 431 thì phần đất của bà T ông Á giảm 466,4m^2, phần đất diện tích 466,4m^2 của bà T ông Á đã sáp nhập qua phần đất thửa 439 của bà H1 đứng tên.

Nguyên đơn không thống nhất kết quả đo đạc hiện trạng khu đất phần diện tích tranh chấp là 233,1m^2 và hiện tại đang khiếu nại kết quả đo đạc tại cơ quan chuyên môn.

Nay bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á yêu cầu bà Đoàn Diệu H1 trả cho bà T và ông Á phần đất diện tích 466,4m^2 , thuộc thửa 225, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long do bà T và ông Á đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 439, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.406,7m, loại đất ở nông thôn + trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp Á, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận cho bà T và ông Á được đứng tên phần đất diện tích 466,4m^2, thửa 225, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

***Tại Đơn phản tố, B1 tự khai và trong suốt quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Đoàn Thị Diệu H1 trình bày:*

Phần đất thửa 439, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.405,7m^2, loại đất thổ + cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long do Bà H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông ngoại cho mẹ Bà H1 khoảng năm 1975 mẹ Bà H1 cất nhà ở, sau đó thì mẹ tặng cho lại cho Bà H1. Bà H1 sử dụng phần đất thửa 439 từ xưa đến nay, đất Bà H1 giáp ranh với đất của bà T, trước đây không có trụ ranh nhưng năm 2014 khi đo V thì hai bên thống nhất ranh đồng ý ký tên và hai bên đã đồng ý trồng trụ đá tại phần đất giáp ranh.

Bà T và ông Á cho rằng phần đất diện tích 466,4m^2 khi đo Vlap đã sáp nhập qua thửa 439 của Bà H1 là không đúng, vì hiện trạng đất Bà H1 sử dụng từ xưa đến nay không thay đổi và diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà H1 cũng không có tăng.

Bà H1 không thống nhất kết quả đo đạc hiện trạng khu đất phần diện tích tranh chấp là 233,1m^2.

Nay Bà H1 không đồng ý theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á trả cho bà T và ông Á phần đất diện tích 466,4m^2, thuộc thửa 225, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long do bà T và ông Á đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì Bà H1 không có sử dụng đất của bà T ông Á và phần đất của bà T ông Á cũng không có nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà H1 đứng tên nên Bà H1 không đồng ý trả đất. Bà H1 yêu cầu bà T và ông Á về để hai bên gặp nhau thỏa thuận giải quyết cho xong. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại đơn phản tố ngày 31/7/2025 Bà Đoàn Diệu H1 yêu cầu bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á trả lại cho Bà H1 diện tích 206,3m^2 thuộc thửa 439 (439-2) theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất.

Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 431, tờ bản đồ số 4, diện tích 206,3m^2, loại đất ONT + CLN theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận cho bà Đoàn Diệu H1 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 206,3m^2, loại đất ONT + CLN theo kết quả đo đạc hiện trạng

khu đất, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án có ban hành đề nghị số 321/2025/ĐN.TA, ngày 04/6/2025, số 298/2025/ĐN.TA ngày 08/9/2025 Tòa án có đề nghị Cơ quan chức năng xác định:

Phần đất thửa 225, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.660m^2, loại đất ONT + CLN và thửa 439, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.405,7m^2, loại đất ONT +CLN đất toạ lạc tại tại ấp P, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Vĩnh Long có bị thu hồi để làm đường không? Thu hồi vào thời gian nào? Thu hồi diện tích mỗi thửa bao nhiêu? Sau khi thu hồi có cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa?
nhưng đến nay Tòa án vẫn chưa nhận được kết quả phúc đáp.

- Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/7/2024 và biên bản định giá tài sản ngày 27/3/2025 trên phần đất tranh chấp thể hiện:

1/ Phần đất thửa 225 (thửa mới 431), tờ bản đồ số 2 và thửa 439, tờ bản đồ số 4, loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Đất ở nông thôn đường (cầu Đ đến C), đất có vị trí 1.

Đơn giá: 980.000đồng/m^2 x hệ số điều chỉnh 1,2 = 1.176.000đồng/m^2

2/ Phần đất thửa 225, tờ bản đồ số 2 và thửa 439, tờ bản đồ số 4, loại đất trông cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Đất có vị trí 1.

Đơn giá: 270.000đồng/m^2

3/ Trên phần đất tranh chấp có 01 cây dừa trên 10 năm tuổi và một số cây chuối do bị đơn trồng, nếu phần đất tranh chấp thuộc về nguyên đơn thì bị đơn đồng ý đốn bỏ dừa và chuối, không yêu cầu nguyên đơn bồi thường.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất của văn phòng đăng ký đất đai, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V diễn giải như sau:

- Theo sự xác định ranh của ông Phạm Trung Đ là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ông Đoàn Văn Á phần đất có tổng diện tích: 1595,7m^2 = (1362,6m^2 + 233,1m^2), gồm các mốc: (1 ,2 , 3, 4, 5, 8, 9, 1).

Trong đó:

+ 1362,6m^2 là phần đất không tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc 431-1, gồm các mốc: (1, 2, 3, 4, a, 9, 1) do nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ông Đoàn Văn Á quản lý sử dụng.

+ 233,1m^2 là phần đất tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ông Đoàn Văn Á với Bà H1 bà Đoàn Diệu H1 gồm các mốc: (4, b, 5, 8, 9, a, 4).

- Theo sự xác định ranh của Bà H1 là bà Đoàn Diệu H1 phần đất có tổng diện tích: 1240,3m^2 = (1007,2m^2 + 233,1m^2), gồm các mốc: (9, 4, 5, 6, 7, 8, 9).

Trong đó:

+ 1007,2m^2 là phần đất không tranh chấp ranh quyền sử dụng đất thuộc thửa tách 439-3, gồm các mốc: (8, 5, 6, 7, 8) do Bà H1 bà Đoàn Diệu H1 quản lý sử dụng.

+ 233,1m^2 là phần đất tranh chấp quyền sử dụng đất giữa Bà H1 bà Đoàn Diệu H1 với nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ông Đoàn Văn Á gồm các mốc: (4, b, 5, 8, 9, a, 4).

- Trên cơ sở xác định ranh của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và Bà H1 phần đất tranh chấp có tổng diện tích 233,1m^2 gồm các mốc: (4, b, 5, 8, 9, a, 4).

* Trong đó:

+ 26,8m^2 gồm các mốc (a, 4, b, a) thuộc thửa 431-2. Theo tư liệu BĐ ĐCCQ thửa 431 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á.

+ 206,3m^2 gồm các mốc (9, a, b, 5, 8, 9) thuộc thửa 439-2. Theo tư liệu BĐ ĐCCQ thửa 439 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đoàn Diệu H1.

Tại đơn xin vắng mặt và đơn xin rút yêu cầu ngày 17/9/2025 của Bà H1 với nội dung: bảo lưu ý kiến trước đây và thống nhất với kết quả đo đạc hiện trạng và xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Anh Đoàn Thiện B (là con ruột của nguyên đơn) thừa nhận: Sau khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chương trình V cho đến khi khởi kiện thì phía nguyên đơn không có khiếu nại và khởi kiện về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không xác định được phần đất tranh chấp có làm mở rộng lộ hay không. Đồng thời thừa nhận Mẹ của anh là bà Nguyễn Thị T có ký tên vào biên bản mốc giới phần thửa đất của nguyên đơn giáp với thửa đất của Bà H1 khi đo đạc theo chương trình V nhưng cho rằng không có đọc kỹ nội dung biên bản bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á yêu cầu bà Đoàn Diệu H1 trả cho bà T và ông Á phần đất diện tích 466,4m^2 , thuộc thửa 225, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long do bà T và ông Á đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Đoàn Diệu H1 trả cho bà T và ông Á phần đất diện tích 260m^2 , thuộc thửa 225 (thửa mới 431), tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long do bà T và ông Á đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 439, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.406,7m, loại đất ở nông thôn + trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp Á, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận cho bà T và ông Á được đứng tên phần đất diện tích 260m^2, thừa 225 (thửa mới 431), tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

- Phía Bà H1 vẫn bảo lưu ý kiến và xin vắng mặt.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân khu vực 1 – Vĩnh Long đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 149/2025/DS-ST ngày 20/09/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Vĩnh Long tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đoàn Diệu H1.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á, buộc bị đơn Bà Đoàn Diệu H1 phải trả cho nguyên đơn phần đất, diện tích 26,8m^2 thuộc thửa 431-2. (gồm các mốc :a, 4, b, a)

Công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất diện tích 26,8m^2 gồm các mốc (a, 4, b, a) thuộc thửa 431-2.

(theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất của văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V).

Đương sự có trách nhiệm liện hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để tiến hành kê khai đăng ký theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 439, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.406,7m, loại đất ở nông thôn + trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp Á, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên.

Ngày 01/10/2025 nguyên đơn đơn bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bà Đoàn Thị Diệu H1 trả lại cho bà T, ông Á 206m^2. Ngày 01/12/2025 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á có đơn kháng cáo bổ sung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Đoàn Diệu H1 trả cho bà T và ông Á phần đất diện tích 466,4m^2, thuộc thửa 225, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 439, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.406,7m, loại đất ở nông thôn + trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp Á, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Công nhận cho bà T và ông Á được đứng tên phần đất diện tích 466,4m^2, thừa 225, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau: Nguyên đơn được nhận phần đất diện tích 192,2m^2 thuộc các mốc (a, 9, c, a) và phần đất diện tích 26,8m^2 thuộc các mốc (a, 4, b, a). Nguyên đơn đồng ý giao cho bà H1 quản lý, sử dụng nhận phần đất

diện tích 206,3m^2 thuộc các mốc (9, 8, 5, b, a, 9) (*có kết quả đo đạc hiện trạng khu đất kèm theo*). Về chi phí tố tụng nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ. Nguyên đơn, đồng ý bị đơn trả lại 716.500 đồng như bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau: Nguyên đơn được nhận phần đất diện tích 192,2m^2 thuộc các mốc (a, 9, c, a) và phần đất diện tích 26,8m^2 thuộc các mốc (a, 4, b, a). Nguyên đơn đồng ý giao cho bà H1 quản lý, sử dụng nhận phần đất diện tích 206,3m^2 thuộc các mốc (9, 8, 5, b, a, 9) (*có kết quả đo đạc hiện trạng khu đất kèm theo*). Về chi phí tố tụng nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ. Nguyên đơn, đồng ý bị đơn trả lại 716.500 đồng như bàn án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á, Sửa nguyên bản án sơ thẩm số: 149/2025/DS-ST ngày 20/09/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á được quản lý sử dụng phần đất 192,2m^2 thuộc các điểm (a, 9, c, a) và phần đất diện tích 26,8m^2 thuộc các mốc (a, 4, b, a) bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á có nghĩa vụ hợp phần đất 192,2m^2 thuộc các điểm (a, 9, c, a) với thửa 431 tờ bản đồ số 66 cho phù hợp với Quyết định 02/2025/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND tỉnh V ban hành quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Bà Đoàn Diệu H1 được quản lý sử dụng phần đất 206,3m^2 thuộc các điểm (9, 8, 5, b, a, 9).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á được làm đúng theo quy định, trong thời hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa bà Quách Kim N, Đoàn Nhật L2, Đoàn Nhược L3. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các ông, bà nêu trên.

- Đối với việc bị đơn bà Đoàn Diệu H1 rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á trả lại cho bà H1 diện tích 206,3m^2 thuộc thửa 439 (439-2) theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất; Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 431, tờ bản đồ số 4; Công nhận cho bà H1 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 206,3m^2, xét thấy việc bà H1 rút toàn bộ yêu cầu phản tố là dựa trên nguyên tắc tự nguyện, không bị ai đe dọa, ép buộc, không trái đạo đức xã hội, không trái quy định của pháp luật, nên căn cứ theo quy định Điều 217, 219, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ đối với yêu cầu này.

- Đối với chứng cứ là công văn số 573/UBND-PKT ngày 11/11/2025 của Ủy ban nhân dân xã L được tòa án cấp sơ thẩm thu thập sau khi tuyên bản án sơ thẩm nên tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử công khai chứng cứ này tại phiên tòa phúc thẩm theo quy định tại Điều 254 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Xét kháng cáo của nguyên đơn:*

Theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 06/07/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 2 – Vĩnh Long thì phần đất tranh chấp được các bên xác định có hai phần: Phần 1 là diện tích thực đo là 206,3m^2 kí hiệu thửa 439-2 gồm các mốc (9, a, b, 5, 8, 9) thuộc một phần thửa 439, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đoàn Thị Diệu H1; và phần 2 là diện tích thực đo là 26,8m^2 kí hiệu thửa 431-2 gồm các mốc (a, 4, b, a) thuộc một phần thửa 431, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể như sau:

Bà Đoàn Diệu H1 đồng ý giao cho bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á được quản lý sử dụng phần đất 192,2m^2 thuộc các điểm (a, 9, c, a) và phần đất diện tích 26,8m^2 gồm các mốc (a, 4, b, a) theo sơ đồ khu đất. Bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á đồng ý cho bà Đoàn Diệu H1 được quản lý sử dụng phần đất 206,3m^2 thuộc các điểm (9, 8, 5, b, a, 9) theo sơ đồ khu đất. Xét thấy đây là sự tự nguyện của các bên nên ghi nhận. Tuy nhiên, để đảm bảo diện tích thối thiểu theo Điều 220 Luật đất đai năm 2024 và Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND tỉnh V ban hành quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long nền cần buộc bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á có nghĩa vụ hợp phần đất 192,2m^2 thuộc các điểm (a, 9, c, a) với thửa 431 tờ bản đồ số 66 cho phù hợp.

Từ những nhận định trên, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án là phù hợp. Cần sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á được miễn án phí dân sự sơ thẩm do

là người cao tuổi.

Bà Đoàn Diệu H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng và được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 0001226, ngày 31/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 9.956.000 đồng do nguyên đơn tạm ứng. Các bên thỏa thuận buộc bà H1 trả cho nguyên đơn 716.500 đồng, còn lại nguyên đơn tự nguyện chịu và nguyên đơn đã nộp xong.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 300, 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á. Ghi nhận các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Sửa Bản án sơ thẩm số: 149/2025/DS-ST ngày 20/09/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 -Vĩnh Long.

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 95, 166, 168, 170, 188 của Luật đất đai 2013, các Điều 131, 136 Luật đất đai 2024; Điều 168, 175, 176 của Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/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:

1. Ghi nhận các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Cụ thể như sau:

Bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á được quản lý sử dụng phần đất diện tích 192,2m^2 thuộc các điểm (a, 9, c, a). Bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á có nghĩa vụ hợp phần đất 192,2m^2 thuộc các điểm (a, 9, c, a) với thửa 431 tờ bản đồ số 66 tọa lạc tại ấp Ấ, xã L, tỉnh Vĩnh Long cho phù hợp với Điều 220 Luật đất đai năm 2024 và Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND tỉnh V ban hành quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long (*kèm theo là kết quả đo đạc hiện trạng khu đất*).

Công nhận cho bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á được quản lý sử dụng phần đất diện tích 26,8m^2 gồm các mốc (a, 4, b, a) thuộc thửa một phần thửa 431 tờ bản đồ số 66 tọa lạc tại ấp Ấ, xã L, tỉnh Vĩnh Long. (*kèm theo là kết quả đo đạc hiện trạng khu đất*)

Bà Đoàn Diệu H1 được quản lý sử dụng phần đất 206,3m^2 thuộc các điểm (9, 8, 5, b, a, 9) thuộc một phần thửa 439 tờ bản đồ số 66 tọa lạc tại ấp P, xã L, tỉnh Vĩnh Long. (*kèm theo là kết quả đo đạc hiện trạng khu đất*)

Ghi nhận các đương sự không yêu cầu giải quyết tài sản, cây trồng trên đất.

Đương sự có trách nhiệm liện hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để tiến hành kê khai đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với nội dung bản án theo quy định.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đoàn Diệu H1.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

-Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á là người cao tuổi nên được miễn.

- Buộc bị đơn bà Đoàn Diệu H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 0001226, ngày 31/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Đoàn Diệu H1 trả cho nguyên đơn 716.500 đồng (Bảy trăm mười sáu nghìn năm trăm đồng),

3. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Á được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi

Trường hợp bản án 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, 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:
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 1- Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 1- Vĩnh Long;
- Phòng GĐKT, TT&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thu Hương