

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 265/2026/DS-PT

Ngày: 17-3-2026

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 Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trung Tín - 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 Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 855/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 12
năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 157/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025
của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 222/2026/QĐXXPT-
DS ngày 23 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Bà Trịnh Thị V, sinh năm 1945;

+ Bà Lý Thị C, sinh năm 1964;

+ Ông Lý Văn C1, sinh năm 1969;

+ Ông Lý Văn N, sinh năm 1971;

+ Ông Lý Văn V1, sinh năm 1974;

+ Ông Lý Văn P, sinh năm 1978;

+ Ông Lý Văn T, sinh năm 1980;

Địa chỉ: ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hoàn T1, sinh năm 1998. Địa chỉ: ấp A, xã B, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn T2 (chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phạm Văn T2:

+ Bà Lâm Thị Huệ E, sinh năm 1967;

+ Chị Phạm Thị Ngọc H, sinh năm 1986;

+ Anh Phạm Hùng C2, sinh năm 1988;

+ Anh Phạm Hùng Cường E1, sinh năm 1990;

+ Anh Phạm Tùng L, sinh năm 1993;

Địa chỉ: ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phạm Văn T2: Ông Huỳnh Minh T3, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp H, xã P, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Lâm Thị Huệ E, là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phạm Văn T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

* *Tại đơn khởi kiện đề ngày 01/8/2023, các biên bản hòa giải, bà Nguyễn Thị Hoàn T1 (là đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Thị V, bà Lý Thị C, ông Lý Văn C1, ông Lý Văn N, ông Lý Văn V1, ông Lý Văn P, ông Lý Văn T) trình bày:*

Phần đất thửa số 16 tờ bản đồ số 5 diện tích 144.3m² có nguồn gốc của ông bà ông Lý Văn M để lại cho ông M. Năm 1994, gia đình ông T2 bị Nhà nước thu hồi đất làm cầu Xã D, ông T2 không có đất ở nên xin đất ông M để ở tạm, việc cho ở tạm không có giấy tờ. Ông T2 hứa khi con ông T2 lớn thì trả đất nhưng ông T2 không trả. Khi Ủy ban nhân dân xã A hòa giải năm 2020, ông T2 hứa trả chiều ngang 04m, chạy dài hết đất, thời hạn trả là 03 năm, tính từ năm 2020. Gia đình ông T2 bồi đắp chỉ cao hơn thời điểm trước khi gia đình ông T2 ở khoảng 0,5m. Ông T2 hỏi xin đất của ông M để gánh về bồi đắp chứ không có mua đất bồi lấp. Nguyên đơn đồng ý bồi thường số tiền cho gia đình ông T2 70.000.000 đồng khi đôi bên hòa giải, còn khi xét xử không đồng ý bồi thường.

* *Tại bản tự khai đề ngày 11/01/2024, các biên bản hòa giải, ông Huỳnh Minh T3 (là đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị Huệ E, chị Phạm Thị Ngọc H, anh Phạm Hùng C2, anh Phạm Hùng Cường E1, anh Phạm Tùng L) trình bày:*

Theo biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã A thì ông T2 hứa trả chiều ngang 04m tính từ ranh đất bà L1 đo qua, dài hết thửa đất thì vợ con ông T2 cũng đồng ý nhưng xin trả bằng tiền. Năm 1993, Nhà nước xây cây cầu X nhà gia đình ông T2, Nhà nước động viên dời nhà qua vị trí hiện nay. Khi dời qua cất nhà lá tạm, khoảng 03 năm sau thì cất nhà cột bê tông, lát gạch tàu, lợp lá + tole. Lúc đó đất thấp, để cất nhà gia đình ông T2 phải bồi đắp rất nhiều, cao lên so với lúc chưa dời qua khoảng 1,2m. Gia đình ông T2 xin ông M gánh đất về bồi đắp chỉ một phần.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Hoàn T1 trình bày: Bà vẫn giữ nguyên lời trình bày và yêu cầu của các nguyên đơn là yêu cầu bà Lâm Thị Huệ E, Phạm Thị Ngọc H, Phạm Hùng C2, Phạm Hùng Cường E1, Phạm Tùng L phải trả lại cho các nguyên đơn diện tích đất qua đo đạc thực tế 144.3m² thuộc thửa đất số 16 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long. Các nguyên đơn đồng ý trả lại giá trị căn nhà của ông T2 bà Huệ E với số tiền theo giá Hội đồng định giá đã định là 64.570.000 đồng, tiền công thuê người (10 người, mỗi người 300.000 đồng) bồi lấp đất là 3.000.000 đồng; tổng cộng là 67.570.000 (sáu mươi bảy triệu, năm trăm bảy mươi nghìn) đồng.

Ông Huỳnh Minh T3 trình bày: Căn nhà mà vợ chồng ông T2, bà H1 cất vào năm 1993 là được Nhà nước cho cất chứ không có hỏi ông Lý Văn M, đã sử dụng xuyên suốt. Tại biên bản hòa giải của địa phương ông T2 có đồng ý trả 04m chiều ngang cho gia đình ông M nhưng nay ông chỉ đồng ý trả giá trị chứ không trả đất. Nếu người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T2 phải trả lại đất cho các nguyên đơn thì phải trả cho con và vợ ông T2 ½ giá trị đất hiện nay.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Vĩnh Long đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 157/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Vĩnh Long đã tuyên:

Căn cứ vào các Điều 197, 199, 221 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị V, bà Lý Thị C, ông Lý Văn C1, ông Lý Văn N, ông Lý Văn V1, ông Lý Văn P, ông Lý Văn T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Lâm Thị Huệ E, chị Phạm Thị Ngọc H, anh Phạm Hùng C2, anh Phạm Hùng Cường E1, anh Phạm Tùng L.

- Buộc bà Lâm Thị Huệ E, chị Phạm Thị Ngọc H, anh Phạm Hùng C2, anh Phạm Hùng Cường E1, anh Phạm Tùng L phải trả lại cho bà Trịnh Thị V, bà Lý Thị C, ông Lý Văn C1, ông Lý Văn N, ông Lý Văn V1, ông Lý Văn P, ông Lý Văn T diện tích đất qua đo đạc thực tế 144.3m² thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) (có họa đồ ngày 30/12/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bến Tre; nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 25 kèm theo) nhưng được tính giá trị bằng tiền là 259.740.000 (hai trăm năm mươi chín triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn) đồng.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất qua đo đạc thực tế 144.3m² thuộc thửa số 16 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) từ ông Lý Văn M sang cho bà Lâm Thị Huệ E, chị Phạm Thị Ngọc H, anh Phạm Hùng C2, anh Phạm Hùng Cường E1, anh Phạm Tùng L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có họa đồ ngày 30/12/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bến Tre; nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 25 kèm theo).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, thi hành bản án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/10/2025, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phạm Văn T2 là bà Lâm Thị Huệ E kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Lâm Thị Huệ E giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị Huệ E, đề nghị giữ nguyên bản 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 đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Xét thấy kháng cáo của bà Lâm Thị Huệ E là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Thị Huệ E, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Vĩnh Long.

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 bà Lâm Thị Huệ E; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phạm Văn T2 là bà Lâm Thị Huệ E kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bà Lâm Thị Huệ E, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Về nguồn gốc đất: Trong suốt quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Huỳnh Minh T3 cho rằng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 5 có nguồn gốc của Nhà nước cho ông T2 xây dựng nhà từ năm 1994 nhưng không có chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, bà T1 cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông Lý Văn M để lại cho ông M. Sau khi được để lại đất, ông M có kê khai đăng ký rồi được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M đứng tên vào ngày 01/9/2004. Lời trình bày của bà T1 là phù hợp với biên bản xác minh của Tòa án với chính quyền địa phương vào ngày 11/9/2025.

2.2. Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Ông Phạm Văn T2 đã cất nhà ở từ khoảng năm 1993, 1994. Lúc đầu xây dựng nhà lá nhưng dần dần về sau sửa lại nhà ở kiên cố như hiện nay. Khi ông Lý Văn M còn sống thì ông M hay bà V cũng không có ai có hành vi cản trở việc sửa chữa nhà của ông T2 mà đến năm 2019, ông M chết thì bà V cùng những người con của ông M mới tranh chấp với ông T2. Tại phiên tòa, ông T3 cho rằng ông T2 cất nhà ở được chủ tịch UBND xã A (ông H2) cho cất nhưng không có chứng cứ chứng minh và đất ông T2 cất nhà ở cũng không phải là đất công do địa phương quản lý mà là đất của gia đình ông Lý Văn M. Hơn nữa, khi ông T2 biết được phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M thì cũng không có khiếu nại khi hòa giải ở địa phương mà lại đồng ý trả đất cho các nguyên đơn với chiều ngang 04m.

Tại biên bản hòa giải của địa phương vào năm 2020, ông Phạm Văn T2 đồng ý trả lại cho các nguyên đơn phần đất có chiều ngang 04m, chiều dài hết đất nên xem như ông T2 đã thừa nhận đất của các nguyên đơn nên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với quy định tại các Điều 197, 199, 221 Bộ luật Dân sự nên được chấp nhận.

2.3. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T1 cho rằng bà Huệ E đã già cần có người chăm sóc, hiện nay những người con của bà Huệ E đều có nơi ở ổn định nên có

thể về ở cùng các con cho tiện việc chăm sóc bà Huệ E. Tuy nhiên căn cứ vào biên bản xác minh của Tòa án với địa phương thể hiện ông T2, bà Huệ E không có đăng ký thửa đất nào khác nên đây là tài sản, chỗ ở duy nhất của bà Huệ E nên Hội đồng xét xử xét thấy cần để bà Huệ E tiếp tục ở trên đất nhưng phải có nghĩa vụ trả giá trị bằng tiền cho các nguyên đơn theo giá Hội đồng định giá đã định giá là 1.800.000 đồng/m², thành tiền là 259.740.000 (hai trăm năm mươi chín triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn) đồng. Tuy nhiên, xét thấy phía bị đơn là người sử dụng, trực tiếp canh tác trên phần đất này gần 30 năm (tính đến thời điểm tranh chấp), nên được bồi hoàn lại công sức giữ gìn, tôn tạo của bị đơn trên phần đất này, tương ứng với 10% giá trị của phần đất tranh chấp là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó, phía bị đơn phải có nghĩa vụ trả giá trị bằng tiền cho các nguyên đơn với số tiền là $259.740.000 \times 90\% = 233.766.000$ (hai trăm ba mươi ba triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng.

[3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị Huệ E cũng như những lời trình bày, tranh luận tại phiên tòa xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà Huệ E là có căn cứ nên được chấp nhận một phần. Vì vậy, sửa một phần nội dung bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Huệ E không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lâm Thị Huệ E, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 157/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Vĩnh Long.

Áp dụng các Điều 197, 199, 221 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị V, bà Lý Thị C, ông Lý Văn C1, ông Lý Văn N, ông Lý Văn V1, ông Lý Văn P, ông Lý Văn T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Lâm Thị Huệ E, chị Phạm Thị Ngọc H, anh Phạm Hùng C2, anh Phạm Hùng Cường E1, anh Phạm Tùng L.

- Buộc bà Lâm Thị Huệ E, chị Phạm Thị Ngọc H, anh Phạm Hùng C2, anh Phạm Hùng Cường E1, anh Phạm Tùng L phải trả lại cho bà Trịnh Thị V, bà Lý Thị C, ông Lý Văn C1, ông Lý Văn N, ông Lý Văn V1, ông Lý Văn P, ông Lý Văn T diện tích đất qua đo đạc thực tế 144.3m² thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) (có họa đồ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bến Tre; nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 25 kèm theo) nhưng được tính giá trị bằng tiền là 233.766.000 (hai trăm ba mươi ba triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất qua đo đạc thực tế 144.3m² thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) từ ông Lý Văn M sang cho bà Lâm Thị Huệ E, chị Phạm Thị Ngọc H, anh Phạm Hùng C2, anh Phạm Hùng Cường E1, anh Phạm Tùng L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có họa đồ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bến Tre; nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 25 kèm theo).

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá, thu thập quy trình là 4.490.000 đồng. Buộc bà Lâm Thị Huệ E, chị Phạm Thị Ngọc H, anh Phạm Hùng C2, anh Phạm Hùng Cường E1, anh Phạm Tùng L phải trả lại cho bà Trịnh Thị V, bà Lý Thị C, ông Lý Văn C1, ông Lý Văn N, ông Lý Văn V1, ông Lý Văn P, ông Lý Văn T số tiền 4.490.000 (bốn triệu, bốn trăm chín mươi nghìn) đồng.

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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Lâm Thị Huệ E, chị Phạm Thị Ngọc H, anh Phạm Hùng C2, anh Phạm Hùng Cường E1, anh Phạm Tùng L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 11.688.300 (mười một triệu sáu trăm tám mươi tám nghìn ba trăm) đồng.

- Hoàn trả cho bà Lý Thị C, ông Lý Văn C1, ông Lý Văn N, ông Lý Văn V1, ông Lý Văn P, ông Lý Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba

trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000039 ngày 09/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Vĩnh Long).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lâm Thị Huệ E không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Lâm Thị Huệ E số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0006105 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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, người phải thi hành án 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 8 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 8 – Vĩnh Long;
- Phòng GD,KT,TT&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Đạt