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

Bản án số: 496 /2026/DS-PT
Ngày: 18/5/2026
V/v: Tranh chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với 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 Đặng Thị Ánh Bình
Các Thẩm phán: Bà Sơn Nữ Phà Ca
Bà Nguyễn Thị Kim Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Liễu – 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 Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 153/2026/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2026, về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 17 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 12 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 416/2026/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2026, giữa:

Nguyên đơn:

- Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1955. Địa chỉ: số A, ấp B, xã T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn Đ là Luật sư Lâm Khắc S (Văn phòng L2) thuộc đoàn Luật sư tỉnh V (có mặt).

- Bà Lê Thị T, sinh năm 1961 (chết ngày 02/5/2021).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị T gồm:

- Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1955 (có mặt)
- Anh Lê Văn L, sinh năm 1984 (vắng mặt)
- Anh Lê Văn T1, sinh năm 1990 (vắng mặt)
- Anh Lê Văn T2, sinh năm 1986 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, tỉnh Vĩnh Long

- Chị Lê Thị Thu H, sinh năm 1982; Địa chỉ: số D, đường D, khu phố F, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964. Địa chỉ: số A, ấp B, xã T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị N là Luật sư Nguyễn Thị Ngọc M (Văn phòng Luật sư Mai Nguyễn & Cộng sự) thuộc Đoàn luật sư tỉnh V (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Lê Văn L, sinh năm 1984 (vắng mặt)
- Anh Lê Văn T1, sinh năm 1990 (vắng mặt)
- Chị Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm B, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của anh Lê Văn L, anh Lê Văn T1, chị Nguyễn Thị Thanh T3 là: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1955. Địa chỉ: khóm B, xã T, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 23/11/2020) (có mặt).

- Chị Nguyễn Thị Mỹ T4, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp B, xã T, tỉnh Vĩnh Long (có đơn xin vắng mặt).
- Anh Lê Văn T2, sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp B, xã T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).
- Chị Lê Thị Thu H, sinh năm 1982. Địa chỉ: số D, đường D, khu phố F, phường H, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).
- Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt)
- Anh Nguyễn Tự T5, sinh năm 1992 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, tỉnh Vĩnh Long

- Bà Huỳnh Thị Á, sinh năm 1971 (vắng mặt)
- Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện hợp pháp của bà Á, ông K là chị Trần Thị Việt T6, sinh năm 1996. Địa chỉ: khóm A, phường N, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 11 tháng 9 năm 2020; Các đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/4/2024, ngày 29 tháng 7 năm 2025, ngày 09 tháng 10 năm 2025 và tại phiên tòa sơ thẩm ông Lê Văn Đ là nguyên đơn trình bày:

Ông Đ và bà Lê Thị Thà L1 vợ chồng có phần đất diện tích 549,2m^2 thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại khóm B, xã T, tỉnh Vĩnh Long, do hộ bà Lê Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/11/2003. Giáp ranh với đất của vợ chồng ông Đ ở hướng Đông là đất của bà Nguyễn Thị N diện tích 321,2m^2 thuộc thửa đất 161, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khóm B, xã T, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/4/2011.

Do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên cách nay khoảng 10 năm thì gia đình ông Đ đi làm ăn ở Thành phố Hồ Chí Minh, nên bà Nguyễn Thị N và chồng là Nguyễn Văn M1 đã có hành vi lấn chiếm đất của ông Đ, nhưng khi đó do chưa có nhu cầu sử dụng nên không hay biết. Đến tháng 5/2020 khi ông Đ làm hàng rào thì bà Nguyễn Thị N đứng ra ngăn cản cho rằng ông lấn chiếm đất của bà Nguyễn Thị N nên hai bên xảy ra tranh chấp. Ngoài ra thì hai vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Á cũng có lấn chiếm phần diện tích đất của ông để xây nhà nấu ăn. Do đó, nay ông Đ kiện yêu cầu như sau:

Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn M1, ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Á phải di dời tài sản trên đất và trả cho ông Đ diện tích đất lấn chiếm theo kết quả khảo sát là 103,5m^2 cụ thể: Yêu cầu bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn M1 phải trả các phần đất có ký hiệu sau: A diện tích 45,7m^2; A1 diện tích 8,4m^2; A2 diện tích 7,1m^2; A3 diện tích 2,4m^2; C1 diện tích 30,2m^2; C3 diện tích 6,2m^2 ; Yêu cầu ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Á phải trả cho ông phần A4: diện tích 3,5m^2 nằm trong diện tích 549,2 m^2 thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 33 của nguyên đơn.

Đối với phần có ký hiệu B3 hiện tại ông Đ không tranh chấp không yêu cầu giải quyết đối với phần này.

Ông Đ đồng ý với kết quả khảo sát do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V khảo sát, đo đạc lại theo sơ đồ khu đất kèm theo Công văn 161/VPĐK-KTĐBĐ ngày 21/8/2025 và cũng đồng ý với biên bản thẩm định, định giá ngày 09/5/2025 của Tòa án.

Đối với tài sản trên đất: ông Đ yêu cầu phía bà N và bà Á, ông K phải tháo dỡ, di dời tất cả các tài sản công trình kiến trúc có trên đất theo biên bản thẩm định trả đất lại cho ông, ông không hỗ trợ chi phí di dời hay bồi thường gì hết vì đất của ông Đ mà bà N tự ý sử dụng. Trong trường hợp nếu Tòa án công nhận đất cho bà N được sử dụng đất thì ông yêu cầu bà N, ông M1, bà Á, ông K phải trả lại giá trị đất cho ông theo đúng giá trị đất mà Hội đồng định giá đã định.

Hơn nữa trước đây ông Đ có cùng bà N bơm cát san lắp phần đất tranh chấp trên khoảng 10 triệu đồng. Nay nếu Tòa án xử buộc phía bà N tháo dỡ trả đất cho ông thì sẽ trả lại cho bà N 05 triệu đồng tiền hùn san lắp cát. Trường hợp nếu Tòa xử buộc bà N trả giá trị đất cho ông thì ông không yêu cầu bà N phải trả số tiền 05 triệu đồng tiền mà ông đã hùn bơm cát với bà N.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 161, tờ bản đồ số 33, diện tích 321,2m², tọa lạc: Khóm B, Thị Trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh nay là khóm B, xã T đã trải qua 04 đời: Lúc trước phần đất này của ông cố bà là ông Nguyễn Văn N1, ông nội bà tên Nguyễn Văn M2 tặng cho cha bà là ông Nguyễn Văn N2, sau đó cha bà đã lập hợp đồng tặng cho bà thửa đất nêu trên, như vậy phần đất này bà đã quản lý trên 32 năm, không có phát sinh tranh chấp với hộ ông Đ và bà T, phần đất của bà chỉ thay đổi chủ sử dụng không thay đổi hiện trạng đất.

Năm 1992 bà có xây dựng chuồng heo hiện nay nằm trong phần đất ông Đ, ông Đ cho rằng bà lấn chiếm phần đất giáp chuồng heo nhà bà là một con rạch nối thẳng ra sông lớn. Đến năm 2009 con ông Đ là Lê Văn T2 nhiều lần đề nghị bà bơm cát san lắp con rạch để quản lý, sử dụng, số tiền bơm cát là 10 triệu đồng, bà và ông Đ hai bên chia đôi mỗi người 05 triệu, các bên đã xác định phần ranh trước khi bơm cát, người xác định ranh là ông Lê Văn T2, cha mẹ của ông T2 đều biết việc ông T2 xác định phần ranh với bà thông qua việc ông Đ, bà T gửi tiền để sang lắp mặt bằng. Sau khi san lắp mặt bằng bà cũng đặt đường ống thoát nước sử dụng cho đến nay. Năm 2011 bà tiến hành xây dựng nhà, ông Lê Văn T2 cũng có kéo lưới B40 rào lại phần đất của mình theo diện tích phía ông Đ bà T quản lý, hai bên hoàn toàn không có xảy ra tranh chấp.

Đến năm 2013 bà mở rộng căn nhà trên nền xi măng chuồng heo đã có sẵn dùng để nấu ăn và làm phòng tắm. Trong quá trình bà xây dựng nhà, có ông Lê Văn L và Lê Văn T2 là hai người con của ông Đ tham gia xây dựng, ông Đ không có ý kiến gì. Cho đến đầu tháng 06 năm 2020 nguyên nhân xảy ra mâu thuẫn do phía ông Đ và bà T cho xây dựng lại hàng rào, có kêu máy cobe vào san lắp mới dẫn đến việc làm bể đường ống xả nước của bà, do việc hiểu lầm giữa các bên dẫn đến việc khởi kiện như hôm nay. Do đó, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, ông Đ.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận các phần đất tranh chấp theo kết quả khảo sát có ký hiệu A: diện tích 45,7m^2; A1: diện tích 8,4m^2; A2: diện tích 7,1m^2; A3: diện tích 2,4m^2 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà. Đối với phần đất C1 diện tích 30,2m^2, C3 diện tích 6,2m^2 mà ông Đ khởi kiện bổ sung thì hiện bà đang sử dụng nằm trong phần nhà của bà nên bà yêu cầu được tiếp tục sử dụng. Phần B3, bà không có sử dụng nên không tranh chấp.

Đối với các tài sản có trên đất tranh chấp thì bà đồng ý với kết quả thẩm định, định giá ngày 09/5/2025 của Tòa án. Bà yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ tài sản trên đất theo biên bản thẩm định gắn liền với diện tích đất cho bà.

Đối với số tiền mà ông Đ hùn bơm cát với bà, bà không đồng ý trả lại số tiền 05 triệu đồng cho ông Đ do có việc bơm cát nên mới nâng cao giá trị đất như hiện nay.

Bà Trần Thị Việt T6 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Á trình bày:

Phần đất tranh chấp mà ông Đ yêu cầu là của gia đình ông K có nguồn gốc từ 04 đời nay từ đời cố truyền dần đến đời cha ruột của ông K là ông Nguyễn Văn N2 sau đó ông N2 mới tặng cho lại các con là bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn K để quản lý sử dụng. Gia đình bà N và ông K sử dụng liền kề, ổn định từ trước đến nay không ai tranh chấp.

Do hiện trạng đất của ông bà gia đình ông K để lại tách biệt với phần đất của phía gia đình ông Đ bởi giữa thửa đất có con kênh rạch tự nhiên hình thành từ rất lâu đời. Năm 2009 thì giữa ông Đ với bà N mới thỏa thuận lấp kênh rạch phần đất phía trước của bà N và ông Đ. Phần đất phía sau của gia đình ông K vẫn còn hiện trạng con kênh rạch.

Năm 2011 bà N xây dựng căn nhà mà hiện nay bà N đang quản lý sử dụng, các con của ông Đ là ông Lê Văn L và Lê Văn T2 cũng có rào lưới B40 theo nhưng hiện trạng các bên đã sử dụng từ trước đến nay và cũng thống nhất không ai tranh chấp.

Đến năm 2013 bà N tiến hành mở rộng căn nhà thì ông Lê Văn L và Lê Văn T2 tham gia hỗ trợ xây dựng cho bà N và ông Đ bà T cũng không có ý kiến về việc bà N lấn đất.

Mãi đến năm 2019 thì ông K và bà Á tiến hành xây dựng nhà và cất nhà bếp trên phần đất của gia đình ông. Đây cũng là hiện trạng mà từ trước đến nay từ thời ông bà của ông K sử dụng đến nay ông K tiếp quản vẫn sử dụng đúng hiện trạng, không có lấn chiếm đất ông Đ, và tại thời điểm ông K bà Á cất nhà thì gia đình ông Đ cũng không tranh chấp hay ngăn cản. Đến năm 2020 do phía

ông Đ xây dựng lại hàng rào, dẫn đến bể đường ống xả nước của nhà bà N dẫn đến mâu thuẫn và ông Đ tự ý nhổ trụ ranh, mới dẫn đến khởi kiện tranh chấp.

Suốt quá trình tranh chấp giữa gia đình ông đầy và bà N thì không liên quan đến ông K bà Á. Khi ông K bà Á sử dụng cũng đúng hiện trạng đất, từ xưa đến nay vẫn còn con kênh rạch thiên nhiên, ở giữa mà trước đây ông Đ cũng thống nhất. Tại thời điểm xây dựng ông Đ cũng không ý kiến ngăn cản. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Lê Văn Đ, cho rằng ông K và bà Á lấn chiếm phần A4 diện tích 3,5m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 33 đất có vị trí tại khóm B, xã T, tỉnh Vĩnh Long và tháo dỡ nhà nấu ăn nằm trên phần đất trên để trả lại đất ông bà không đồng ý.

Ông Lê Văn Đ đại diện theo ủy quyền của Lê Văn L, Lê Văn T1, Nguyễn Thị Thanh T3 trình bày: Tất cả đều thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông Đ.

Ông Lê Văn T2 trình bày: ông thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông Đ, không có yêu cầu độc lập.

Ông Nguyễn Tự T5 trình bày: ông hoàn toàn thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà N.

Các đương sự đồng ý với kết quả khảo sát do Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V khảo sát đo đạc lại theo sơ đồ khu đất kèm theo Công văn 161/VPĐK-KTĐBĐ ngày 21/8/2025 và cũng đồng ý với biên bản thẩm định, định giá ngày 09/5/2025 của Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 17 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 12 – Vĩnh Long đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị T gồm Lê Văn Đ, Lê Văn L, Lê Văn T1, Lê Văn T2, Lê Thị Thu H;

Giao cho bà Nguyễn Thị N được sử dụng các phần diện tích đất tranh chấp có ký hiệu A diện tích 45,7m^2; A1 diện tích 8,4m^2; A2 diện tích 7,1m^2; A3 diện tích 2,4m^2; C1 diện tích 30,2m^2; C3 diện tích 6,2m^2 nằm trong tổng diện tích 549,2m^2 thuộc thửa đất số 73 do hộ bà Lê Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tọa lạc tại khóm B, xã T, tỉnh Vĩnh Long, cùng tất cả các tài sản, công trình kiến trúc gắn liền với các phần đất tranh chấp trên.

Các phần đất trên có tứ cận như sau:

Phần A: Hướng Bắc giáp đường T, có kích thước cạnh là 0,22m; Hướng Đông giáp phần C1 có kích thước cạnh là 30,72m; Hướng Nam giáp phần A1 có kích thước cạnh là 2,75m; Hướng Tây giáp phần B có kích thước cạnh là 33,90m

Phần A1: Hướng Bắc giáp phần A, có kích thước cạnh là 2,75m; Hướng Đông giáp phần C1 có kích thước cạnh là 2,86m; Hướng Nam giáp phần A2, A3 có kích thước cạnh lần lượt là 1,7m và 1,22m; Hướng Tây giáp phần B có kích thước cạnh là 3,06m;

Phần A2: Hướng Bắc giáp phần A1, có kích thước cạnh là 1,7m; Hướng Đông giáp phần A3, A4 có kích thước cạnh lần lượt là 1,8m và 2,5m; Hướng Nam giáp phần B3 có kích thước cạnh là 1,7m; Hướng Tây giáp phần B2 có kích thước cạnh là 4,10m;

Phần A3: Hướng Bắc giáp phần A1, có kích thước cạnh là 1,22m; Hướng Đông giáp phần C3 có kích thước cạnh là 2,0m; Hướng Nam giáp phần A4 có kích thước cạnh là 1,34m; Hướng Tây giáp phần A2 có kích thước cạnh là 1,8m;

Phần C1: Hướng Bắc giáp đường tỉnh 915 có kích thước cạnh là 0,67m; Hướng Đông giáp phần C có kích thước cạnh là 33,43m; Hướng Nam giáp phần C3 có kích thước cạnh lần lượt là 1,14m; Hướng Tây giáp phần A có kích thước cạnh là 30,72m;

Phần C3: Hướng Bắc giáp phần C1, có kích thước cạnh là 1,14m; Hướng Đông giáp phần C2 có kích thước cạnh là 5,32m; Hướng Nam giáp thửa đất 98 có kích thước cạnh là 1,22m; Hướng Tây giáp phần A3, A4, B3 có kích thước cạnh lần lượt là 2,0m, 2,5m và 0,7m;

Có sơ đồ khu đất kèm theo.

Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn M1 có nghĩa vụ phải trả lại giá trị phần diện tích đất tranh chấp của các phần đất có ký hiệu A, A1, A2, A3, C1, C3 có diện tích tổng là 100m^2 x 2.000.000 đồng = 200.000.000 đồng *(hai trăm triệu đồng)* cho ông Lê Văn Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị T gồm Lê Văn Đ, Lê Văn L, Lê Văn T1, Lê Văn T2, Lê Thị Thu H;

Giao cho ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Á được quyền sử dụng phần diện tích đất tranh chấp có ký hiệu A4: diện tích 3,5m^2 nằm trong tổng diện tích 549,2m^2 thuộc thửa đất số 73 do hộ bà Lê Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tọa lạc tại khóm B, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Phần diện tích đất trên có tứ cận như sau:

Phần A4: Hướng Bắc giáp phần A3, có kích thước cạnh là 1,34m; Hướng Đông giáp phần C3 có kích thước cạnh là 2,5m; Hướng Nam giáp phần B3 có kích thước cạnh là 1,48m; Hướng Tây giáp phần A2 có kích thước cạnh là 2,5m;

Có sơ đồ khu đất kèm theo.

Buộc ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị Á1 có nghĩa vụ phải trả lại giá trị phần diện tích đất tranh chấp của các phần đất có ký hiệu A4 có diện tích là 3,5m^2 x 2.000.000 đồng = 7.000.000 đồng *(Bảy triệu đồng)* cho ông Lê Văn Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị T gồm Lê Văn Đ, Lê Văn L, Lê Văn T1, Lê Văn T2, Lê Thị Thu H;

Đối với số tiền các bên hùn bơm cát HĐXX không xem xét.

Giao phần đất C2 diện tích 120,4m^2 thuộc thửa đất số 161 cho bà Nguyễn Thị N tiếp tục sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Phần diện tích đất C2 có tứ cận như sau:

Hướng Bắc một cạnh giáp đường tỉnh 915 có kích thước cạnh là 0,73m, một cạnh giáp phần C có kích thước cạnh là 4,52m; Hướng Đông giáp thửa 205 có kích thước cạnh là 36,67m; Hướng Nam giáp thửa 160 có kích thước cạnh là 8,60m; Hướng Tây giáp phần C3 có kích thước cạnh là 5,32m và giáp phần C có kích thước cạnh là 31,95m. *(có sơ đồ khu đất kèm theo)*

Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu di dời 01 phần căn nhà cấp 4 cùng các tài sản vật kiến trúc khác có trên đất để trả lại đất.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tháo dỡ nhà nấu ăn nằm trên đất để trả lại đất.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31 tháng 12 năm 2025 bị đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết như sau:

- Xem xét đo đạc, thẩm định xác định lại ranh giới của thửa đất số 161 diện tích 321,2m^2 và thửa đất số 73, diện tích 549, cùng tờ bản đồ số 33,tọa lạc tại khóm B, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- Xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 17/12/2025 của Toà án nhân dân khu vực 12 – Vĩnh Long theo hướng:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị N. Yêu cầu Toà án công nhận cho bà Nguyễn Thị N phần đất có ký hiệu A: diện tích 45,7m^2, phần đất ký hiệu A1, diện tích 8,4m^2; phần đất ký hiệu A2, diện tích 7,1m^2; phần đất ký hiệu A3; diện tích 2,4m^2; phần đất ký hiệu C1, diện tích 30,2m^2; phần đất ký hiệu C3, diện tích 6,2m^2 theo số đồ khu đất Công văn số 161/VPĐK-KTĐBB ngày 21/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Vĩnh Long kháng nghị tại quyết định kháng nghị số: 25/QĐ-VKS –DS ngày 05/01/2026 sửa một phần bản án sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 17/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12- Vĩnh Long theo hướng:

Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn M1 di dời tài sản, trả lại các phần diện tích đất A2, A3 và C3 cho ông Lê Văn Đ và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị T.

Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Huỳnh Thị Ánh di D tài sản, trả lại phần diện tích đất A4 diện tích 3,5 m^2 cho ông Lê Văn Đ và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị T.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị N trình bày nội dung, yêu cầu kháng cáo: bà N kháng cáo yêu cầu công nhận cho bà N được quyền sử dụng toàn bộ các phần đất tranh chấp, bà N không phải hoàn trả giá trị đất cho ông Đ như án sơ thẩm đã tuyên. Trong trường hợp phần đất A4 diện tích 3,5m^2(bản án sơ thẩm đã giao cho ông K), nếu HĐXX giao cho bà N luôn thì bà N đồng ý nhận và bà N đồng ý hoàn trả giá trị đất 7.000.000đ cho ông Đ.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn Đ không đồng ý kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trong trường hợp phần đất A4 diện tích 3,5m^2(bản án sơ thẩm đã giao cho ông K), nếu HĐXX giao luôn cho bà N thì bà N đồng ý và hoàn trả giá trị đất 7.000.000đ cho ông Đ.

Chị Trần Thị Việt T6 đại diện cho ông K và bà Á1 trình bày: phần đất A4 diện tích 3,5m^2 bản án sơ thẩm đã giao cho ông K, phần đất này không giáp ranh với đất ông K nên không thể đăng ký kê khai được thì ông K, bà Á1 đồng ý giao phần đất này cho bà N và bà N phải hoàn trả giá trị đất 7.000.000đ cho ông Đ.

Phần tài sản có trên phần đất A4 diện tích 3,5m^2 ông K và bà N tự thỏa thuận, không yêu cầu giải quyết, vì bà N và ông K là chị em ruột.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long trình bày: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà Á1 với bà N thỏa thuận nếu kháng cáo của bà N được hoặc không được Tòa án chấp nhận, bà N đồng ý trả cho ông Đ giá trị thửa đất ký hiệu A4 để được công nhận quyền sử dụng chung với thửa A, A1, A2, A3, C1, C3. Ông Đ đồng ý theo sự thỏa thuận của bà N và ông K nên có căn cứ thay đổi toàn bộ nội dung Quyết định kháng nghị theo hướng công nhận cho bà Nguyễn Thị N được sử dụng các phần diện tích đất thanh chấp có ký hiệu A diện tích 45,7m²; A1 diện tích 8,4m²; A2 diện tích 7,1m²; A3 diện tích 2,4m²; C1 diện tích 30,2m²; C3 diện tích 6,2m²; A4: diện tích 3,5m² trong tổng diện tích 549,2m² thuộc một phần thửa đất số 73 do hộ bà Lê Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N có nghĩa vụ trả cho ông Đ giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên theo giá Hội đồng định giá.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng đầy đủ, quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N;

Chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 25/QĐ-VKS-DS ngày 05/01/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12, tỉnh Vĩnh Long; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 17/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Vĩnh Long theo hướng: công nhận cho bà Nguyễn Thị N được sử dụng các phần diện tích đất tranh chấp có ký hiệu A diện tích 45,7m²; A1 diện tích 8,4m²; A2 diện tích 7,1m²; A3 diện tích 2,4m²; C1 diện tích 30,2m²; C3 diện tích 6,2m²; A4: diện tích 3,5m² nằm trong tổng diện tích 549,2m² thuộc một phần thửa đất số 73 do hộ bà Lê Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N có nghĩa vụ trả cho ông Đ giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên theo giá Hội đồng định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Vĩnh Long làm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Thửa đất số 73 tờ bản đồ số 33, diện tích 549,2m^2, tọa lạc tại khóm B, xã T, tỉnh Vĩnh Long, do UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/11/2003. Giáp ranh với thửa đất do bà T đứng tên là thửa số 161, tờ bản đồ số 33, diện tích 321,2m², tọa lạc khóm B, thị Trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh nay là khóm B, xã T, tỉnh Vĩnh Long được UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/4/2011 (theo tài liệu đo đạc năm 2001).

Việc bà Lê Thị T và bà Nguyễn Thị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên, không ai có khiếu nại hay tranh chấp gì về việc cấp giấy nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên cho hộ bà Lê Thị T và bà Nguyễn Thị N là đúng quy định pháp luật. (Bà T chết, có chồng là ông Đ và các con là người thừa kế).

[3] *Xét quyết định kháng nghị số 25/QĐ-VKS –DS ngày 05/01/2026 của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Vĩnh Long:*

Xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Á2 với bà Nguyễn Thị N thỏa thuận nếu kháng cáo của bà N được hoặc không được Tòa án chấp nhận, bà N đồng ý trả cho ông Lê Văn Đ giá trị phần đất có ký hiệu A4, diện tích 3,5m² để bà N được công nhận quyền sử dụng chung với các thửa A, A1, A2, A3, C1, C3. Ông Đ đồng ý theo sự thỏa thuận của bà N, giao toàn bộ các phần đất tranh chấp có ký hiệu A diện tích 45,7m²; A1 diện tích 8,4m²; A2 diện tích 7,1m²; A3 diện tích 2,4m²; C1 diện tích 30,2m²; C3 diện tích 6,2m²; A4: diện tích 3,5m² cho bà N được quyền sử dụng và buộc bà N phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Đ. Xét thấy sự tự nguyện của ông Đ không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và Kiểm sát viên cũng thay đổi nội dung kháng nghị theo hướng giao toàn bộ các thửa đất tranh chấp cho bà N và buộc bà N trả giá trị đất cho ông Đ. Do đó Hội đồng xét xử quyết định giao toàn bộ các phần đất tranh chấp cho bà N quản lý sử dụng và buộc bà N hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Đ là phù hợp. Do đó chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Vĩnh Long.

[4] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N yêu cầu Tòa án công nhận cho bà được quyền sử dụng phần đất có ký hiệu A: diện tích 45,7m^2, phần đất ký hiệu A1, diện tích 8,4m^2; phần đất ký hiệu A2, diện tích 7,1m^2; phần đất ký hiệu A3; diện tích 2,4m^2; phần đất ký hiệu C1, diện tích 30,2m^2; phần đất ký hiệu C3, diện tích 6,2m^2 theo số đồ khu đất Công văn số 161/VPĐK-KTĐBB ngày 21/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V, bà N không đồng ý hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Đ, xét thấy: như đã phân tích ở trên, các phần đất tranh chấp nêu trên được xác định thuộc quyền sử dụng thửa đất số 73 của nguyên đơn. Mặc dù bà N quản lý, sử dụng các phần đất tranh chấp từ năm 1982 đến nay, nhưng nguồn gốc đất không phải của bà N, quá trình sử dụng đất bà N không đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó bà T đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, việc bà T được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, bà N không khiếu nại, tranh chấp. Tuy nhiên trong các phần đất tranh chấp có phần A, diện tích 45,7m^2 và A1, diện tích 8,4m^2 do bà N sử dụng ổn định làm nhà ở không thể tháo dỡ, di dời được, nếu buộc tháo dỡ di dời ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà và thiệt hại tài sản đối với bà N nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho bà N được quyền sử dụng và buộc bà N phải hoàn trả giá trị cho ông Đ và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Thà L1 phù hợp. Đối với các phần đất tranh chấp còn lại A2 diện tích 7,1m^2; A3 diện tích 2,4m^2 và C3 diện tích 6,2m^2 là phần đất trống, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ cũng đồng ý giao những phần đất này cho bà N sử dụng và yêu cầu bà N hoàn trả giá trị đất nên công nhận sự tự nguyện của ông Đ. Bà N không đồng ý hoàn trả giá trị đất cho ông Đ đối với các phần đất tranh chấp, nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh các phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Vĩnh Long; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 17/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Vĩnh Long đối với phần đất A4, diện tích 3,5m^2. Giao toàn bộ phần đất tranh chấp có ký hiệu A diện tích 45,7m²; A1 diện tích 8,4m²; A2 diện tích 7,1m²; A3 diện tích 2,4m²; C1 diện tích 30,2m²; C3 diện tích 6,2m²; A4: diện tích 3,5m² (tổng diện tích 103,5m^2) cho bà N được quyền sử dụng và buộc bà N phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Đ theo giá Hội đồng định giá đã định, được các đương sự thống nhất là 2.000.000đ/m^2 x 103,5m^2 = 207.000.000đ.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà N phải chịu án phí, tuy nhiên bà N là người cao tuổi được miễn án phí.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 25/QĐ-VKS –DS ngày 05/01/2026 của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Vĩnh Long;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 17 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 166, 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 26, 133, 235, 236 của Luật đất đai năm 2024. Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị T gồm ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn L, ông Lê Văn T1, ông Lê Văn T2 và bà Lê Thị Thu H;

1. Công nhận cho bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng các phần đất có ký hiệu A diện tích 45,7m²; A1 diện tích 8,4m²; A2 diện tích 7,1m²; A3 diện tích 2,4m²; C1 diện tích 30,2m²; C3 diện tích 6,2m²; A4: diện tích 3,5m², cùng loại đất trồng cây lâu năm trong tổng diện tích 549,2m² thuộc một phần thửa đất số 73 do hộ bà Lê Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại khóm B, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn M1 có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Đ đối với các phần đất được giao nêu trên (103,5m^2) với số tiền là 207.000.000đ (Hai trăm lẻ bảy triệu đồng).

Có sơ đồ khu đất và Công văn số 161/VPĐK-KTĐĐBĐ ngày 21/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V kèm theo.

Đương sự có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3.Các quyết định sau đây của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị:

-Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu di dời 01 phần căn nhà cấp 4 cùng các tài sản vật kiến trúc khác có trên đất để trả lại đất.

-Về chi phí xem xét, thẩm định tại chổ và định giá tài sản:

Buộc bà Nguyễn Thị N phải hoàn trả ông Lê Văn Đ số tiền 8.183.886 đồng (tám triệu một trăm tám mươi ba nghìn tám trăm tám mươi sáu đồng).

Buộc bà Huỳnh Thị Á và ông Nguyễn Văn K phải hoàn trả cho ông Lê Văn Đ số tiền 4.091.944 đồng (Bốn triệu không trăm chín mươi mốt nghìn chín trăm bốn mươi bốn đồng).

-Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí do thuộc trường hợp được miễn.

-Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Huỳnh Thị Á phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Lê Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0002867 ngày 11/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh nay là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Hoàn trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị T gồm ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn L, ông Lê Văn T1 và ông Lê Văn T2 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0002899 ngày 07/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh nay là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

4.Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

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, nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện KSND cùng cấp;
- TAND khu vực 12- Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 12- Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký)

Đặng Thị Ánh Bình