

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2026/DS-PT
Ngày: 14-01-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu
cầu huỷ quyết định cá biệt, yêu cầu di
dời tài sản trên đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Mạnh Cường

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan, Thư ký viên Tòa phúc
thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố
Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Gia V, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
136/2025/TLPT-DS ngày 06/10/2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu huỷ quyết định cá biệt, yêu cầu di dời tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án
nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3777/2025/QĐ-PT
ngày 26 tháng 12 năm 2025; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Thanh T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp H, xã M,
huyện M - nay là xã N, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trương Thị Minh H, sinh
năm 1989; Địa chỉ: D, Khóm B, Phường C, thành phố V - nay là phường P, tỉnh
Vĩnh Long (theo Giấy ủy quyền ngày 20/9/2023; có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Tô
Vĩnh H1 là Luật sư của Công ty TNHH L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V (có mặt).

- Bị đơn:

1. Trường Tiểu học M1; Địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện M - nay là xã N, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thái B, Chức vụ: Hiệu trưởng (có mặt).

2. Ủy ban nhân dân xã Mỹ An

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn T1, Chức vụ: Phó Chủ tịch (có mặt).

3. Bà Lê Thị L, sinh năm 1977; Địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện M - nay là xã N, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị L: Ông Nguyễn Đoàn Bá D, là Luật sư của Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Thanh T2, sinh năm 1971;

2. Bà Lê Thị Thanh T3, sinh năm 1962;

3. Ông Lê Thanh T4, sinh năm 1969;

4. Bà Lê Thị Thanh T5, sinh năm 1966;

5. Bà Lê Thị Thanh T6, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện M - nay là xã N, tỉnh Vĩnh Long (cùng vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của các ông bà T2, T3, T4, T5, T6: Bà Trương Thị Minh H (có địa chỉ nêu trên, theo Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2020, có mặt).

6. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long

7. Phòng Giáo dục và Đào tạo huyện Mang Thít

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Vĩnh Long;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hùng P, Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn T1, Chức vụ: Phó Chủ tịch (có mặt).

8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V (vắng mặt).

9. Ông Lê Thanh L1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện M - nay là xã N, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Thanh L1: Bà Lê Thị L (có địa chỉ nêu trên, theo Văn bản ủy quyền ngày 04/9/2024, có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Thanh T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/5/1963 gia đình ông T quản lý, sử dụng 20 công đất của Hội đồng hương. Đến ngày 01/02/1971 thì cha ông được cấp giấy chứng khoán thời Việt Nam C. Đến ngày 06/10/1993 gia đình ông được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C.254337 (viết tắt là Giấy chứng nhận số C.254337).

Năm 2004 sau khi cha ông qua đời, ông khai nhận thừa kế và ngày 12/11/2004 UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T.567894 (viết tắt Giấy chứng nhận số T.567894) đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 6, diện tích 5.950m².

Đến năm 2012 thửa đất số 97, tờ bản đồ số 6 được tách ra làm các thửa sau:

- Thửa 586, tờ bản đồ số 6, diện tích 503,1m² do bà Lê Thị Thanh T3 đứng tên giấy chứng nhận;

- Thửa đất 582, tờ bản đồ số 6, diện tích 544,8m² do bà Lê Thị Thanh T5 đứng tên giấy chứng nhận;

- Thửa đất 581, tờ bản đồ số 6, diện tích 930,7m² do ông Lê Thanh T4 đứng tên giấy chứng nhận;

- Thửa đất 580, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.173,5m² do ông Lê Thanh T đứng tên giấy chứng nhận;

- Diện tích đất còn lại thuộc chiết thửa số 97 diện tích 1.462,2m² (hiện nay là thửa 39), tờ bản đồ số 6 (hiện nay là tờ bản đồ số 25 do hộ ông Lê Thanh T đứng tên giấy chứng nhận).

So với diện tích 5.950m² thuộc quyền sử dụng của gia đình nguyên đơn thì sau khi trừ đi phần tổng diện tích mà nguyên đơn đã tách thửa vào năm 2012 thì đất gia đình nguyên đơn vẫn còn bị thiếu cụ thể: 5.950m² - (503,1m² + 544,8m² + 930,7m² + 1173,5m²) = 2.797,9m².

Vì đi làm ăn xa không thường xuyên có mặt tại địa phương nên việc đất do ông đứng tên sở hữu nhưng người khác canh tác ông hoàn toàn không biết.

Đối với việc trao đổi đất giữa cha ông và UBND xã M thì ông không đồng ý vì việc trao đổi đất gia đình ông không ai biết. Việc trao đổi đất xảy ra ngày 4/3/1992 nhưng Giấy chứng số C.254337 cấp cho cha ông ngày 06/10/1993,

điều này chứng minh diện tích đất của cha ông đối với UBND xã không phải diện tích đất mà ông đang tranh chấp.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 78A, 78B; tờ bản đồ số 03; tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long;

- Yêu cầu Trường Tiểu học M1 giao trả lại diện tích 2.485,2m² thuộc thửa 39, TĐĐ 25 (trước đây là thửa 97, TĐĐ số 6 và thửa 78, TĐĐ số 03); tọa lạc tại: ấp H, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long;

- Đối với công trình kiến trúc trên đất yêu cầu Trường Tiểu học M2, nguyên đơn không bồi hoàn chi phí di dời.

Ủy ban nhân dân xã M trình bày:

Về nguồn gốc đất thửa số 96, tờ bản đồ số 6 UBND xã sử dụng trước năm 1995; từ năm 1995 đến 2005 là trụ sở Ban chỉ huy Quân sự xã M; từ 2005 đến nay UBND xã M giao cho Trường Tiểu học M1 xây dựng Trường Tiểu học M1. Thửa đất được UBND tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B.763396 ngày 16/11/1995, thửa số 78A, 78B, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.410m², mục đích sử dụng: Đất quốc phòng (viết tắt là Giấy chứng nhận số B.763396).

Thửa số 97, tờ bản đồ 6 trước năm 1992 của ông Lê Văn N, đến năm 1992 do có chủ trương xây dựng trường nên UBND xã M có đổi đất với ông N 01 nền đất chợ để lấy 2.000m² đất ruộng của ông N.

Hiện nay VLAP đã đo các thửa đất trên của Trường Tiểu học M3 thửa 39, tờ bản đồ số 25.

Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Trường tiểu học M1 trình bày: Không thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn do trước đây UBND xã M giao đất cho trường xây dựng. Diện tích đất trước đây Trường Tiểu học M1 sử dụng là 2.109m². Hiện nay trường không còn hoạt động, không còn quản lý thửa đất tranh chấp, đã xây dựng trường mới, còn đất đã trả lại cho UBND xã M.

Bà Lê Thị L có yêu cầu phản tố trình bày:

Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phần đất mà ông T khởi kiện có nguồn gốc của bà nội Trần Thị M. Trước năm 1975, bà nội chia đất cho ông N (cha nguyên đơn T) và cha bà là ông Lê Văn B1, mỗi người một phần đất khoảng 10 công, liền kề nhau. Trong đó phần đất vườn của cha bà liền kề phần đất ông N được cha mẹ bà trồng chuối, mận, xoài. Năm 1992, khi UBND xã M có đổi đất với ông N để xây dựng Trường Tiểu học M1 cùng năm. Phần đất vườn của cha mẹ bà nằm tiếp giáp phía ngoài hàng rào Trường Tiểu học M1.

Sau đó, cha bà là ông B1 làm thủ tục tặng cho bà thửa đất có căn nhà bán quán và bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là thửa 83, tờ bản đồ 25, diện tích 690m², loại đất trồng cây lâu năm. Năm 2020, Nhà nước thực hiện dự

án đầu tư xây dựng mới công trình Trường Tiểu học M1, bà bị thu hồi một phần diện tích đất và căn nhà bán quán nước cất năm 1992. Sau khi nhận được chi phí bồi thường, năm 2021 bà tháo dỡ và cất lại căn nhà tường (vách tường, lợp tole) ngay sát hàng rào trường để tiếp tục là nơi sinh hoạt gia đình, cũng là căn tin để bà bán đồ dùng cho học sinh của trường. Diện tích 15,2m² đất mà bà và gia đình đã quản lý sử dụng hơn 30 năm qua vẫn chưa được Nhà nước công nhận mà thuộc giấy chứng nhận của hộ ông T (nguyên đơn). Hiện nay đối với 15,2m² có 8,5m² nhà tường của bà, còn lại 6,7m² đất được gia đình bà trồng cây và làm đường thoát nước sinh hoạt. Bà yêu cầu Tòa án công nhận cho bà quyền sử dụng phần đất có diện tích 15,2m² vì bà và gia đình đã quản lý, sử dụng công khai, ngay tình, liên tục phần diện tích 15,2m² từ trước năm 1975 đến nay.

Ông Lê Thanh L1 do bà Lê Thị L đại diện trình bày:

Nguồn gốc phần đất mà ông T khởi kiện là của bà nội Trần Thị M. Trước năm 1975 bà nội khi còn sống có cho bác ruột là ông N (cha của ông T) khoảng 10 công đất. Cha ông L1 là ông B1 cũng được cho 10 công đất liền kề phía sau phần đất của ông N. Gia đình ông L1 canh tác ổn định, liên tục phần đất này cho đến nay.

Về phần đất của ông N thì năm 1992 ông N có đổi 1 phần diện tích đất với UBND xã M để Ủy ban xây Trường Tiểu học M1 và Ủy ban cũng đã xây dựng hàng rào trụ bê tông, kẽm gai quanh trường. Phần đất gia đình ông L1 sử dụng nằm ngay bên ngoài hàng rào của trường. Đến năm 2014 nhà trường cho làm lại hàng rào.

Phần đất tách thửa số 26-1 (97-3), tờ bản đồ 29(6) diện tích 15,2m² do hộ ông T đứng tên giấy chứng nhận cấp ngày 12/11/2004 (hiện trạng có 8,5m² nhà tường của bà L và một phần đất do ông L1 đang sử dụng). Đối với phần diện tích 6,7m² thì ông chỉ biết là thuộc phần đất mà bà M cho cha và cha mẹ của ông L1 canh tác từ trước 1975 đến hiện nay ông L1 và bà L đang sử dụng. Nay ông L1 đồng ý để bà L toàn quyền quyết định.

Hai phần đất: tách thửa 26-2 (78AB-2) diện tích 7,4m² do UBND xã M đứng tên GCN, mục đích làm đất quốc phòng; tách thửa 26-3(78AB-3) diện tích 7m² do UBND xã M đứng tên GCN, mục đích làm đất quốc phòng.

Hiện 02 phần đất này cha mẹ ông L1 đang quản lý sử dụng từ trước năm 1975, sau năm 1975 gia đình ông vẫn tiếp tục sử dụng ổn định. Đến năm 1992 khi UBND xã M Trường Tiểu học M1 thì 2 phần đất này cũng như các phần đất khác của gia đình đều nằm ngoài hàng rào của trường và gia đình ông vẫn tiếp tục sử dụng liên tục, công khai, ngay tình cho đến nay. Ông và gia đình không hay biết gì về việc 2 thửa đất trên thuộc loại đất quốc phòng.

Ông L1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ủy ban nhân dân huyện M trình bày: Không đồng ý với yêu cầu đòi lại đất của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ Điều 14, Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 157, Điều 159, Điều 161, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 100 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thanh T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 78A, 78B tờ bản đồ số 03, diện tích 1.023m² tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất hiện Trường tiểu học Mỹ An A đang quản lý, sử dụng.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thanh T về việc yêu cầu trao trả phần đất diện tích 1.462,2m², thửa 97 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất hiện Trường tiểu học Mỹ An A đang quản lý, sử dụng.

[3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thanh T về việc buộc Trường tiểu học M2 công trình, vật kiến trúc trên phần đất 1.023m² và 1.462,2m² hiện Trường tiểu học M1 đang quản lý sử dụng.

[4] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị L về việc công nhận cho bà Lê Thị L và ông Lê Thanh L1 sử dụng phần đất 15,2m².

[5] Công nhận quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho Ủy ban nhân dân xã M quản lý sử dụng.

Các đương sự có nghĩa vụ kê khai, đăng ký đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/10/2025, ông Lê Thanh T là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Lê Thanh T và bà Trương Thị Minh H là người đại diện hợp pháp của ông T không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Bà Lê Thị L không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Luật sư Tô Vĩnh H1:

- Về thủ tục tố tụng: Toà án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá đất tranh chấp và tài sản có trên đất; chưa làm rõ có hay không việc ông N hoán đổi đất với UBND xã M. Đề nghị dùng phiên toà để định giá theo quy định.

- Về nội dung:

Ông T khởi kiện đòi lại 1.462,2m² đất thuộc một phần thửa số 97 theo giấy chứng nhận đã cấp cho ông T. Diện tích đất này có nguồn gốc của ông N (cha ông T) được cấp giấy chứng nhận vào năm 1993. Năm 2004, ông N chết, ông T kê khai di sản thừa kế và đã được cấp giấy chứng nhận. Trước đó ông N có hiến cho UBND xã M gần 02 công đất (đo đạc thực tế là 1.410m²) hiện do UBND xã quản lý, ông T không tranh chấp phần đất này. Diện tích 1.462,2m² trước đây do Trường Tiểu học M1 quản lý nhưng nay bỏ không nên ông T yêu cầu trả lại. Bị đơn cho rằng diện tích đất ông T đòi thuộc diện tích đất mà ông N hoán đổi là không đúng, vì đất hoán đổi thuộc 1.410m². Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

2. Bà H và ông T: Đồng ý với ý kiến và yêu cầu của Luật sư.

3. Ông T (đại diện cho UBND xã M), ông B (đại diện cho Trường Tiểu học M1): Xin bảo lưu toàn bộ các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và được bản án sơ thẩm ghi nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

4. Bà L và Luật sư D: Không đồng ý với kháng cáo của ông T, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

1. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông T làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2. Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3. Về yêu cầu kháng cáo: Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện diện tích đất tranh chấp chính là diện tích đất mà ông N đã hoán đổi cho UBND xã M. Bản án sơ thẩm đã đánh giá một cách khách quan, toàn diện các tài liệu chứng cứ và tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Lê Thanh T làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông T khởi kiện Trường Tiểu học M1, UBND xã M và bà L, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số B.763396 do UBND tỉnh V cấp cho Trường tiểu học M1, đối với các thửa đất 78A, 78B, tờ bản đồ số 03, có diện tích 2.485,2m²; buộc UBND xã M phải tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc và trả lại phần đất nêu trên; bà L có yêu cầu phản tố về việc công nhận 15,2m² đất thuộc một phần thửa 97, thuộc Giấy chứng nhận số T.567894 cấp cho ông T. Đây là vụ kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định tại các khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông T, nhận thấy:

[3.1] Về thủ tục tố tụng: Bản án sơ thẩm không tiến hành định giá diện tích đất tranh chấp và tài sản có trên diện tích đất này là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T nên điều này là có lợi cho ông T trong việc tính án phí. Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[3.2] Căn cứ vào Trích đo bản đồ khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M lập ngày 29/12/2023 (bút lục 398-401) thì ông T tranh chấp với các bị đơn 02 phần đất có diện tích, vị trí như sau:

Phần thứ nhất có diện tích tranh chấp 1.462,2m² gồm các tách thửa: Tách thửa số 39-1 (97-1) tờ bản đồ số 25 (6) có diện tích 1.349,1 m² do hộ ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa số 38-3 (97-2) tờ bản đồ 25 (6) diện tích 64,8 m² do hộ ông Lê Thanh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng Trường Tiểu học M4 quản lý sử dụng từ năm 1992 đến nay; Tách thửa 208-1 tờ bản đồ 25 có diện tích 9,8 m². Hiện trạng là nhà bảo vệ của trường; Tách thửa 26-1 (97-3) tờ bản đồ 29 (6) có diện tích 12,5m² do hộ ông Lê Thanh T đứng tên. Hiện trạng là căn tin trường, do bà L đang sử dụng.

Phần thứ hai có diện tích tranh chấp 1.023m² gồm các tách thửa: Tách thửa 39-2 (78ab-1) có diện tích 755,8m² do UBND xã M đứng tên. *Hiện trạng trường học;* Tách thửa 26-2 (78ab-2) có diện tích 7,4m² do UBND xã M đứng tên. *Hiện trạng ông Lê Thanh L1 quản lý sử dụng;* Tách thửa 82-1(78ab-4) diện tích 102,9 m² do UBND xã M đứng tên. *Hiện bà L sử dụng 8,5m².* Tách thửa 40 (78AB-6) diện tích 38,8 m² do UBND xã M quản lý; Tách thửa 41 (78AB-7) diện tích 46m² do UBND xã M quản lý; Tách thửa 26-3 (78AB-3) diện tích 7,4m² do UBND xã M quản lý. Ông L1 đang sử dụng; Tách thửa 82-2 (78AB-5) diện tích 65,1m² do UBND xã M đứng tên. Hiện bà L quản lý, sử dụng. Tổng diện tích tranh chấp 2.485,2m².

[3.3] Về yêu cầu khởi kiện của ông T, nhận thấy:

Căn cứ vào Tờ thoả thuận đổi đất ngày 04/3/1992 giữa ông N và UBND xã M, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/1992, Tờ trình

nguồn gốc đất của ông H2 ngày 09/3/1992 và các tài liệu chứng cứ khác, Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ căn cứ để kết luận:

Ngày 4/3/1992, giữa UBND xã M và ông N có thỏa thuận đổi đất; cụ thể UBND xã M giao cho ông N 52 m² đất (4m x 13m), ông N giao cho UBND xã M 2.000m² đất - nay là đất Trường Tiểu học M1, tờ thỏa thuận này được UBND xã M xác nhận ngày 18/3/1992. Đến ngày 7/3/1992 ông N sang nhượng diện tích đất 52m² cho ông Nguyễn Văn H2 với giá 32 chỉ vàng, theo tờ thỏa thuận lập ngày 7/3/1992 cũng được UBND xã M xác nhận cùng ngày. Ngày 15/5/2004, ông Hoa đăng K quyền sử dụng đất, được UBND xã M xác nhận ngày 16/6/2004. Đến khi kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N kê khai luôn phần đất đã đổi cho UBND xã M và được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận số C.254337 ngày 06/10/1993, thửa đất số 77, tờ bản đồ số 0003, diện tích 5.950m², loại đất trồng lúa.

Năm 2004 ông N chết, các con ông N kê khai di sản thừa kế và ông T đã kê khai luôn diện tích đất đã hoán đổi cho UBND xã M trước đây - đang sử dụng vào mục đích giáo dục. Ngày 12/11/2004 hộ T được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận số phát hành T.56789, thửa đất số 97, tờ bản số 6, diện tích 5.950m², loại đất trồng lúa.

Như vậy, Giấy chứng nhận số T.56789 cấp cho hộ ông T bao gồm cả phần diện tích Trường Tiểu học M1 đã đổi với ông N, nhận đất, quản lý sử dụng từ năm 1992 đến nay. Năm 2011, ông T làm đơn đo đạc tách thửa, hợp thửa đất để tặng cho quyền sử dụng đất cho các anh em ruột. Theo kết quả khảo sát đo đạc tách thửa đất số 97 thành 04 thửa, việc khảo sát đo đạc có lập biên bản xác minh và ký giáp cận (trong đó có Trường Tiểu học M1). Diện tích đo đạc giảm 1.823,3m² so với giấy chứng nhận đã cấp cho ông T, ông T cũng đồng ý với kết quả đo đạc và đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất. Ngày 02/02/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện M (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M) chỉnh lý thửa đất số 97 đã tách thửa chuyển quyền sử dụng đất.

Do đó, bản án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của ông T là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí phúc thẩm: Ông T phải nộp 300.000 đồng.

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

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Thanh T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ Điều 14, Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 157, Điều 159, Điều 161, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thanh T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 78A, 78B tờ bản đồ số 03, diện tích 1.023m² tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất hiện Trường Tiểu học Mỹ An A đang quản lý, sử dụng.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thanh T về việc yêu cầu trao trả phần đất diện tích 1.462,2m², thửa 97 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất hiện Trường Tiểu học Mỹ An A đang quản lý, sử dụng.

[3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thanh T về việc buộc Trường tiểu học M2 công trình, vật kiến trúc trên phần đất 1.023m² và 1.462,2m² hiện Trường Tiểu học M1 đang quản lý, sử dụng.

[4] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị L về việc công nhận cho bà Lê Thị L và ông Lê Thanh L1 sử dụng phần đất 15,2m².

[5] Công nhận quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho Ủy ban nhân dân xã M quản lý sử dụng.

Các đương sự có nghĩa vụ kê khai, đăng ký đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Thanh T phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0015345 ngày 12/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, HCTP (NTCL).

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

Võ Văn Khoa