

Bản án số: 395/2026/DS - PT  
Ngày 17 - 4 - 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 Đặng Văn Hùng

**Các Thẩm phán:** Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Bà Lê Thị Thu Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Tô Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 148/2026/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2026 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 254/2025/DS-ST ngày 14 tháng 10 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: 288/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 401/2026/QĐ – PT ngày 26 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1960 (có mặt)

2. Ông Võ Văn N, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số C, ấp C, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là số 038/GD, ấp G, xã M, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Trần Chí T, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long).  
Theo văn bản ủy quyền ngày 14/4/2026.

**- Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1964 (vắng mặt)

2. Anh Phan Hồng Q, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp X, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là ấp X, xã M, tỉnh Vĩnh Long).

3. Anh Phan Minh T1, sinh năm 1981 (vắng mặt)

4. Anh Phan Văn T2, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là ấp B, xã M, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Võ Trần D1, sinh năm 1992 (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long). Theo văn bản ủy quyền ngày 03/11/2023.

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

1. Bà Phan Thị B, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã M, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Phan Thị H, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp X, xã M, tỉnh Vĩnh Long.

3. Bà Phan Thị H1, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã M, tỉnh Vĩnh Long

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Đ là nguyên đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn bà Lê Thị Đ, ông Võ Văn N và lời khai của anh Trần Chí T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Vào năm 1965, bà nội của bà Lê Thị Đ là cụ Phạm Thị N1 (Phạm Thị A, chết năm 1991) có cho cha bà Đ là ông Lê Quang T3 (chết năm 1960) thừa đất số 502, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.109m<sup>2</sup>; Thừa đất số 596, tờ bản đồ số 25, diện tích 312m<sup>2</sup> (thừa 502, thừa 596 nay là thừa đất số 269, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.604,9m<sup>2</sup>, tọa lạc xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long). Năm 1996, cô bà Đ là bà Lê Thị C, (chết năm 2006) đã tự ý kê khai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.109m<sup>2</sup> (số liệu cũ) và ông Hồ Văn Đ1 cũng đã tự ý kê khai để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 596, tờ bản đồ số 25, diện tích 312m<sup>2</sup>. Đến năm 2004, sau khi biết được việc cấp đất sai cho chủ sử dụng nên bà Đ và ông Lê Quang L (anh trai của bà Đ) có trao đổi với những người trong dòng họ (trong đó có bà Lê Thị C và ông Hồ Văn Đ1) và yêu cầu bà C, ông Đ1 trả lại quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Đ và ông L (vì phần đất này là của cụ Phạm Thị N1 cho cha bà Đ, ông L là ông Lê Quang T3). Khi đó, bà C và ông Đ1 đồng ý trả quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Đ và ông L. Thời điểm đó, do ở xã không tiện làm thủ tục giấy tờ nên ông L có nhờ vợ chồng bà Đ, ông N đứng ra làm thủ tục và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long) có hướng dẫn bà Đ làm thủ tục. Khi đó, bà Lê Thị C và ông Hồ Văn Đ1 cùng đồng ý ký chuyển lại cho bà Đ, ông N. Do vậy,

đến ngày 19/8/2004 bà Đ, ông N được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là tỉnh Vĩnh Long) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 001606 QSDĐ/1287QĐ-UB. Đồng thời, bà Đ, ông N cũng đã quản lý sử dụng ổn định quyền sử dụng đất nêu trên cho đến nay.

Đến năm 2015, theo quy định mới của nhà nước nên bà Đ, ông N có làm thủ tục xin nhập thửa đối với 02 thửa đất trên và xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo quy định. Đến ngày 22/12/2015, bà Đ, ông N được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là tỉnh Vĩnh Long) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 269, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.604,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long) cho đến ngày hôm nay.

Đến năm 2018, bà Nguyễn Thị D (là con dâu của bà Lê Thị C) được Ủy ban nhân dân xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long) vận động các mạnh thường quân tặng cho nhà tình nghĩa. Khi đó, bà D đã năn nỉ xin bà Đ và ông L cho xây cất nhà tình nghĩa ở tạm trên phần đất nêu trên. Khi đó, vì nghĩ tình nghĩa trong gia đình nên bà Đ và ông L đã đồng ý cho bà D xây cất nhà tình nghĩa ở tạm trên phần đất có diện tích 120m<sup>2</sup> (ngang 8m, dài 15m) nêu trên.

Đến năm 2019, bà Đ và ông L có tổ chức cắm ranh để chia đất cho ông Lê Quang L ½ diện tích thửa đất nêu trên do cha là ông Lê Quang T3 để lại. Khi đó, bà D ngăn cản không cho bà Đ và ông L cắm ranh, vì bà D cho rằng ½ diện tích thửa đất nêu trên (khoảng 1.300m<sup>2</sup>) là phần đất của bà D. Đồng thời, bà D còn tự ý xây dựng các công trình phụ (nhà tắm, chuồng bò, hàng rào, ...) trên phần đất nêu trên nhằm mở rộng sự chiếm đoạt quyền sử dụng đất của bà Đ, ông L. Do bà D đã xây nhà tình nghĩa kiên cố từ năm 2018 và đã tu sửa xây dựng thêm trong quá trình Tòa án đang giải quyết vụ án (năm 2024) nên việc tháo dỡ di dời là rất khó khăn, có thể gây hư hỏng lãng phí tài sản. Nay bà Đ, ông N yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau: Yêu cầu bà Nguyễn Thị D trả cho bà Đ, ông N giá trị phần diện tích đất 347,5m<sup>2</sup> (phần ký hiệu 1 +3) thuộc một phần thửa 269, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp X, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là ấp X, xã M, tỉnh Vĩnh Long) theo định giá của Hội đồng định giá đã định; Yêu cầu bà Nguyễn Thị D tháo dỡ, di dời các công trình, tài sản trên đất trả lại cho bà Đ và ông N diện tích đất 537,2m<sup>2</sup> (phần ký hiệu 2) thuộc một phần thửa 269, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp X, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là ấp X, xã M, tỉnh Vĩnh Long).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và kiến nghị Cơ quan nhà Nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ bà Lê Thị Đ, ông Võ Văn N sang cho bị đơn đối với phần đất có diện tích 884,7m<sup>2</sup> (phần 1, 2, 3 của họa đồ) thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.109m<sup>2</sup>, (theo số liệu mới thuộc một phần thửa đất số 269, tờ bản đồ số 24, diện tích 2604,9m<sup>2</sup>) nguyên đơn hoàn toàn không đồng ý.

*Theo đơn phản tố, lời khai của bị đơn bà Nguyễn Thị D, anh Phan Hồng Q, anh Phan Minh T1, anh Phan Văn T2 và lời khai của anh Võ Trần D1 là người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Nguyên thửa đất số 502, tờ bản đồ số 25, diện tích 2109m<sup>2</sup> (theo số liệu mới thuộc một phần thửa đất số 269, tờ bản đồ số 24, diện*

tích 2604,9m<sup>2</sup>), tọa lạc xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long) có nguồn gốc do bà ngoại chồng của bà Nguyễn Thị D là cụ Phạm Thị A (có tên thường gọi là Phạm Thị N1 để lại cho mẹ chồng bà D là bà Lê Thị C theo văn bản ngày 14/8/1970 có chứng thực của Ủy ban xã M. Bà C đã ở trên đất từ khi sinh ra, đồng thời trực tiếp quản lý sử dụng và có nhà ở trên đất này đến năm 2006 bà C chết, phần đất trên bà C để lại cho chồng bà D là ông Phan Văn T4 (chết năm 2016) theo văn bản ngày 29/02/2012 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long). Sau khi ông Phan Văn T4 chết, phần đất trên do bà D và các con là anh T1, anh T2, anh Q quản lý, sử dụng đến nay.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất này từ trước năm 1975, bà C đã đi kê khai. Sau năm 1975 bà C tiếp tục kê khai và đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là tỉnh Vĩnh Long) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 25. Sau khi bà C chết năm 2006, các con bà C thống nhất lập văn bản ngày 29/02/2012 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long) thống nhất để lại cho ông Phan Văn T4 toàn bộ di sản thừa kế, trong đó có thửa đất số 502, tờ bản đồ số 25 (thuộc một phần thửa đất số 269, tờ bản đồ số 24). Năm 2016, ông T4 chết để lại cho các bị đơn tiếp tục quản lý sử dụng phần đất có diện tích khoảng 900m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 502, tờ bản đồ số 25. Năm 2018 bà Nguyễn Thị D được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là tỉnh Vĩnh Long) trao tặng Nhà nghĩa tình đồng đội theo Quyết định số 1440/QĐ-UBND ngày 18/7/2018, nhà được xây dựng trên thửa đất này, ngoài nhà ở thì trên đất các bị đơn còn có xây dựng các công trình kiến trúc gồm hàng rào, chuồng trại, mái che, nhà vệ sinh và trồng trọt cây lâu năm trên phần đất này, đồng thời quản lý sử dụng phần đất này đến nay.

Trước đó, vào khoảng năm 2004, bà Lê Thị Đ là cháu ruột của bà C (gọi bà C là cô ruột, bà Đ là con ruột của ông Lê Quang T3, ông T3 là em ruột của bà C) do không có đất nên có đến xin bà C một phần đất để ở. Bà C đồng ý cho bà Đ phần đất có diện tích khoảng 1000m<sup>2</sup> (khoảng phân nửa diện tích đất mà bà C đang quản lý sử dụng). Tuy nhiên, lợi dụng việc bà C không biết chữ bà Đ đã làm giả toàn bộ thủ tục để sang tên toàn bộ thửa đất số 502, tờ bản đồ số 25, diện tích 2109m<sup>2</sup> từ bà C sang cho bà Đ. Do đó, nay bị đơn có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ bà Lê Thị Đ và ông Võ Văn N sang cho các bị đơn đối với phần đất có diện tích 884,7m<sup>2</sup> (phần 1,2,3 của họa đồ) thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 25, diện tích 2109m<sup>2</sup> (theo số liệu mới thuộc một phần thửa đất số 269, tờ bản đồ số 24, diện tích 2604,9m<sup>2</sup>), tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H trình bày:* Bà là con ruột của bà Lê Thị C (chết vào năm 2006), bà C có tất cả 04 người con gồm: bà Phan Thị B, bà Phan Thị H, bà Phan Thị H1, ông Phan Văn T4 (đã chết). Phần đất thuộc thửa đất 269, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã M, tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc của bà Phạm Thị A (cụ A là mẹ của bà C, là bà ngoại của bà H) tạo lập. Trước năm 1975, cụ A về sinh sống trên phần đất này cùng với con gái là bà C, bà H. Sau khi lập gia đình, bà H ra ở riêng và cất căn nhà kế bên nhà của cụ A, bà C. Sau khi cụ A qua đời, bà C

tiếp tục sống trong căn nhà này trên thửa đất 269, tờ bản đồ số 24. Khi còn sống cụ A có phân chia tài sản là các phần đất cho các con trong gia đình, thửa đất 269, tờ bản đồ số 24 cụ A chia cho hai người con trai là ông Lê Quang P, ông Lê Quang T3 (ông P, ông T3 đã chết), ông T3 là cha của bà Lê Thị Đ. Việc tặng cho đất cho các con cụ A có lập di chúc là “Tờ tương phân đất ngày 18/4/1965”. Mặc dù đã cho phần đất 269, tờ bản đồ số 24 cho ông P, ông T3 nhưng cụ A và bà C vẫn sinh sống trên thửa đất này. Lý do trước đây bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 269, tờ bản đồ số 24 (thửa cũ là 502, tờ bản đồ số 25) là vì bà C đã sinh sống trên phần đất này đã lâu nên vào thời điểm đo đạc thành lập bản đồ tổng thể thì bà C đã đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế thửa đất trên cụ A đã cho hai người con trai là ông T3, ông P. Từ khi được cụ A cho đất thì ông T3, ông P không có vào quản lý, canh tác mà vẫn để cho cụ A, bà C sinh sống, sử dụng. Vợ chồng ông Phan Văn T4, bà Nguyễn Thị D về sống với bà C được khoảng một tháng thì bà C mất do bệnh. Trước đó, khoảng thời gian bà C bệnh thì người trực tiếp chăm sóc nuôi dưỡng bà C là bà H. Sau khi bà C mất, vợ chồng ông T4, bà D tiếp tục sống trong căn nhà của bà C để lại, thờ cúng ông bà, cha mẹ. Vào thời gian bà C còn sống, còn minh mẫn thì ông Lê Quang P (anh thứ hai của bà C) có đến gặp bà C để yêu cầu bà C làm thủ tục trả đất lại cho con của ông T3 là bà Đ, ông L. Đồng thời chờ bà C đến Ủy ban xã để làm thủ tục. Bà H cho biết, bà C là người biết chữ, biết đọc, biết viết. Sau khi bà C trả đất cho bà Đ, ông L thì bà Đ, ông L không ở trên thửa đất số 269, tờ bản đồ số 24 nhưng vẫn thường xuyên lui tới phần đất để trông coi.

Ông Phan Văn T4, bà Nguyễn Thị D sống trên căn nhà do bà C để lại được một thời gian thì ông T4 được Nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà tình đồng đội thì ông T4, bà D có đến gặp ông L, bà Đ để xin được xây dựng nhà trên thửa đất 269, tờ bản đồ số 24 (thửa cũ là 502, tờ bản đồ số 25) để sống và làm nơi thờ cúng ông bà, cha mẹ nên bà Đ, ông L đồng ý cho ông T4, bà D một phần đất đủ để cất căn nhà, khi đó bà H vẫn còn sống trên đất. Sau khi ông T4 mất, thì bà D và con bà D tiếp tục sống trong căn nhà này và tự ý xây dựng mở rộng căn nhà mà không được sự đồng ý của bà Đ. Hiện nay, do bà đã được Nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà tình thương ở phần đất khác nên bà H đã di dời đi khỏi thửa 269, tờ bản đồ số 24 (thửa cũ là 502, tờ bản đồ số 25) để trả đất lại cho bà Đ.

Đối với giấy ủy quyền ngày 29/02/2012 có chữ ký của các chị em bà H, bà B, bà H1, ông T4 là nhằm mục đích ủy quyền cho con ông T4 được hưởng phần đất nền nhà ở B, xã M (nay là xã M) chứ không phải là phần nhà trên thửa đất 269, tờ bản đồ số 24 (thửa cũ là 502, tờ bản đồ số 25) hiện cất trên đất của bà Đ.

Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị D trả cho bà Đ, ông N giá trị phần diện tích 347,5m<sup>2</sup> (phần ký hiệu 1 + 3) thuộc một phần Thửa đất số 269; yêu cầu bà Nguyễn Thị D tháo dỡ, di dời các công trình, tài sản trên đất trả lại cho bà Đ, ông N phần diện tích 537,2m<sup>2</sup> (phần ký hiệu 2) thuộc một phần thửa đất 269 thì bà H thấy đây là yêu cầu khởi kiện hợp lý vì đây là phần đất của cha bà Đ được hưởng nên bà D phải có trách nhiệm trả lại cho bà Đ. Đối với phần nền nhà từ trước đến nay bà Đ đã cho ở mà không lấy bất cứ khoản chi phí nào nên nay bà D muốn tiếp tục ở thì phải trả giá trị đất lại cho bà Đ. Trong vụ án nay, bà H không có bất cứ yêu cầu gì vì bà

xác định đây là phần đất bà Đ được hưởng là đúng quy định của pháp luật, chứ không phải phần đất của mẹ bà là bà C được hưởng; trường hợp Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho của bà Đ thì bà H sẽ tranh chấp trong vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 254/2025/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 16/2026/QĐ – SCBSBA ngày 30 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Vĩnh Long đã quyết định:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ, ông Võ Văn N về việc:

Yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị D trả cho bà Lê Thị Đ, ông Võ Văn N quyền sử dụng đất (phần 1 + 3 họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp), diện tích qua đo đạc thực tế là 347,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 269, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã M, tỉnh Vĩnh Long bằng giá trị quyền sử dụng đất theo định giá của Hội đồng định giá.

Yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị D tháo dỡ, di dời các công trình, tài sản trên đất trả lại cho bà Lê Thị Đ và ông Võ Văn N quyền sử dụng đất (phần 2 họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp) có diện tích qua đo đạc thực tế là 537,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 269, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã M, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của các bị đơn bà Nguyễn Thị D, anh Phan Hồng Q, anh Phan Minh T1, anh Phan Văn T2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất qua đo đạc thực tế 884.7m<sup>2</sup> (phần 1,2,3 họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp) thuộc một phần thửa đất số 269 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã M, tỉnh Vĩnh Long từ bà Lê Thị Đ, ông Võ Văn N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho các đồng thừa kế của bà Lê Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tạm giao cho các bị đơn bà Nguyễn Thị D, anh Phan Hồng Q, anh Phan Minh T1, anh Phan Văn T2 quản lý, sử dụng phần đất có diện tích nêu trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất qua đo đạc thực tế 884.7m<sup>2</sup> (phần 1,2,3 họa đồ) thuộc một phần thửa đất số 269 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã M, tỉnh Vĩnh Long từ bà Lê Thị Đ, ông Võ Văn N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho bà Nguyễn Thị D, anh Phan Hồng Q, anh Phan Minh T1, anh Phan Văn T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị Đ, ông Võ Văn N đối với thửa đất số 269 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã M, tỉnh Vĩnh Long.

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

Ngày 14 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn bà Lê Thị Đ kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Chí T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ông T có ý kiến thay đổi

nội dung kháng cáo của bà Lê Thị Đ cụ thể: Bà Đ đồng ý giao cho bị đơn quản lý, sử dụng phần diện tích đất 347,5m<sup>2</sup> (phần ký hiệu 1, 3) thuộc thửa 269, không yêu cầu bị đơn trả giá trị; yêu cầu bị đơn di dời tài sản trả lại phần diện tích đất 537,2m<sup>2</sup> (phần ký hiệu 2), thuộc thửa 269. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, vị Kiểm sát viên cho rằng: Các bên đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp 884,7m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 269 (thửa cũ là thửa 502, 596) do cụ Phạm Thị N1 (Phạm Thị A) tạo lập vào trước năm 1975. Cụ N1 cùng con gái là bà Lê Thị C sống trên phần đất này. Sau khi cụ N1 mất, bà C là người trực tiếp quản lý, sử dụng, thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/5/1996 đối với thửa 502, diện tích 2.109m<sup>2</sup>. Ông Hồ Văn Đ1 đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 596, diện tích 312m<sup>2</sup>. Ngày 19/8/2004, bà Lê Thị Đ được cấp quyền sử dụng đất thửa 269 (thửa cũ là thửa 502, 596), diện tích 2.421m<sup>2</sup>. Xét thấy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 502 cho bà Lê Thị C là đúng đối tượng sử dụng đất, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của luật đất đai. Theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất thửa 269 cho bà Lê Thị Đ thể hiện việc cấp quyền sử dụng đất không đúng trình tự, thủ tục, đối tượng sử dụng đất theo quy định của luật đất đai. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Đ, ông Võ Văn N là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị B, bà Phan Thị H, bà Phan Thị H1 vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Phiên tòa hôm nay là phiên tòa mở lần thứ hai nên căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về mối quan hệ thân tộc: Cụ Phạm Thị N1 (Phạm Thị A, chết năm 1991) có 05 người con gồm: Ông Lê Quang P, ông Lê Quang T3, ông Lê Quang B1, bà Lê Thị C, Lê Thị Đ2. Ông Lê Quang T3 (chết 1960) có 02 người con gồm: Lê Thị Đ, Lê Quang L. Bà Lê Thị C (chết năm 2006) có 04 người con gồm: Phan Văn T4 (chết năm 2016), Phan Thị B, Phan Thị H1, Phan Thị H. Bị đơn bà Nguyễn Thị D là vợ ông Phan Văn T4; bà D, ông T4 có 03 người con gồm: Anh Phan Hồng Q, anh Phan Minh T1, anh Phan Văn T2.

[2.2] Về nguồn gốc phân đất tranh chấp: Các bên đương sự đều thống nhất xác định phần đất tranh chấp có diện tích thực đo 884,7m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 269, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.604,9m<sup>2</sup> (thửa cũ là thửa 502, 596) tọa lạc xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long) có nguồn gốc là của cụ Phạm Thị N1 (Phạm Thị A) tạo lập trước năm 1975.

Thửa đất 502, 596 (nay là thửa 269) do cụ Phạm Thị N1 (Phạm Thị A) cùng với người con gái là bà Lê Thị C trực tiếp quản lý, sử dụng. Sau khi cụ N1 chết, bà C là người trực tiếp quản lý, sử dụng và thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/5/1996 đối với thửa đất 502, diện tích 2.109m<sup>2</sup>. Ông Hồ Văn Đ1 kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 596, diện tích 312m<sup>2</sup> vào ngày 25/5/1996 (phần đất này cụ N1 cho ông Hồ Văn V là cha ông Hồ Văn Đ1 ở nhờ).

Đến ngày 19/8/2004, thửa đất 269 (thửa cũ 502, 596), diện tích 2.421m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 24, tọa lạc xã M, tỉnh Vĩnh Long được cấp quyền sử dụng đất cho cho bà Lê Thị Đ; cấp đổi vào ngày 22/12/2015 cho bà Lê Thị Đ, ông Võ Văn N.

[2.3]. Về quá trình quản lý, sử dụng đất và cấp quyền sử dụng thửa đất 502 cho bà Lê Thị C: Sau khi cụ N1 chết, bà C tiếp tục sống trong căn nhà cụ N1 để lại và quản lý, sử dụng thửa đất thửa 502. Vào năm 1995, bà C thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 502. Hồ sơ kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất của bà C được niêm yết công khai tại địa phương Ủy ban nhân dân xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long) từ ngày 21/12/1995 đến ngày 01/01/1996, không ai có ý kiến hay tranh chấp gì nên đến ngày 25/5/1996, bà C được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 502 (BL190 - 229). Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 502 cho bà Lê Thị C là đúng đối tượng là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất; đúng trình, tự thủ tục theo quy định của luật đất đai.

[2.4]. Xét quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 269 (thửa cũ 502, 596) cho bà Lê Thị Đ vào năm 2004, hồ sơ cấp quyền sử dụng đất thể hiện: Tại đơn đăng ký quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Đ ngày 08/6/2004, bà Đ khai nguồn gốc đất ông, bà để lại thừa kế nhưng trong hồ sơ cấp đất không thể hiện tài liệu nào bà Đ được hưởng di chúc thửa 269 (BL 22). Bà Đ làm đơn khiếu nại đối với thửa đất 502 vào ngày 08/6/2004 (BL 23) nhưng trước khi bà Đ khiếu nại lại có Biên bản về việc T5 thửa giữa bà Lê Thị C với bà Lê Thị Đ ngày 07/6/2004, nội dung biên bản này chỉ ghi ý chung là thửa đất 502 là của bà Đ mà không ghi cụ thể ý kiến của bà Lê Thị C có thừa nhận việc này không; cuối biên bản có chữ ký và chữ viết Lê Thị C (BL 26). Biên bản về việc T5 thửa giữa bà Lê Thị C với bà Lê Thị Đ ngày 07/6/2004 này do cán bộ địa chính là ông Nguyễn Văn T6 lập, thành phần biên bản có ghi tên các ông Hồ Văn Ú (phó chủ tịch UBND xã M), ông Trần Thanh T7 (Trưởng ban tư pháp xã Mỹ Hòa), ông Nguyễn Văn K (Chủ tịch hội nông dân xã M), ông Nguyễn Văn Đ3 (Trưởng ban N2) nhưng không có chữ ký của ông Ú, ông T7, ông K, ông Đ3 trong biên bản này. Qua xác minh ông Hồ Văn Ú, ông Trần Thanh T7, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn Đ3 cùng xác nhận nội dung các ông không biết về sự việc

giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị Đ; tại biên bản về việc tách thửa giữa bà Lê Thị C, bà Lê Thị Đ ngày 07/6/2004 có tên của các ông trong thành phần tham dự giải quyết nhưng các ông đều không biết sự việc này và không có ký tên vào biên bản (BL 267 - 274). Qua xác minh ông Phan Văn T8 (nguyên Bí thư chi bộ ấp X mới), trước đây vào khoảng năm 1995 - 2006 thì ông có làm việc với bà Lê Thị C trong vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang B1 với bà Lê Thị Đ2, khi lập biên bản thì bà C chỉ lãn tay chứ không ký tên (BL 260 - 261); ông Nguyễn Văn P1 (từ 1988 - 1998 là Phó Trưởng công an xã M, 1998 đến 2015 là công an viên ấp X) xác nhận trong quá trình công tác làm việc với bà C thì ông biết bà C không biết chữ, chỉ lãn tay vào các biên bản (BL 262 - 263). Điều này cho thấy, biên bản về việc tách thửa giữa bà Lê Thị C, bà Lê Thị Đ ngày 07/6/2004 chưa đảm bảo về tính khách quan. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, anh Võ Trần D1 là người đại diện cho bị đơn cho rằng Biên bản về việc T5 thửa giữa bà Lê Thị C với bà Lê Thị Đ ngày 07/6/2004, ông Nguyễn Văn T6 lập không có ý kiến của bà C, chữ ký trong biên bản tách thửa này không phải của bà C, bà C không biết chữ, chỉ lãn tay.

Bà Lê Thị Đ khai nguồn gốc đất là của ông, bà để lại nhưng theo Danh sách các chủ sử dụng đất đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/6/2004 (Kèm theo biên bản xét duyệt ngày 08/6/2004) thể hiện nguồn gốc đất là tập đoàn sản xuất giao khoán; điều này thể hiện sự mâu thuẫn về nguồn gốc đất (BL 30). Biên bản về việc T5 thửa giữa bà Lê Thị C với bà Lê Thị Đ ngày 07/6/2004 được Ủy ban nhân dân xã M xác nhận vào ngày 23/6/2004 là cùng ngày với biên bản về việc kết thúc công khai hồ sơ đăng ký đất (BL 28); từ đó thể hiện thủ tục công khai hồ sơ đăng ký, kê khai của bà Đ là chưa đúng quy định. Như vậy cho thấy, trong khi thửa đất 502, bà Lê Thị C đã được cấp quyền sử dụng hợp pháp vào năm 1996 nhưng đến năm 2004 lại cấp quyền sử dụng cho bà Lê Thị Đ nhưng không có ý kiến của bà C là không đúng quy định của luật đất đai.

[2.5] Từ những chứng cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Đ, ông Võ Văn N là có cơ sở, đúng pháp luật; kháng cáo của bà Lê Thị Đ là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà Lê Thị Đ là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đ.

Vì 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 nguyên đơn bà Lê Thị Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 254/2025/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 16/2026/QĐ - SCBSBA ngày 30 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 26 của Luật đất đai năm 2024;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Đ, ông Võ Văn N: Yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị D trả giá trị theo định giá của Hội đồng định giá cho bà Lê Thị Đ, ông Võ Văn N phần diện tích đất 347,5m<sup>2</sup> (phần ký hiệu 1, 3), thuộc một phần thửa đất số 269, tờ bản đồ số 24, tọa lạc xã M, tỉnh Vĩnh Long; Yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị D tháo dỡ, di dời các công trình, tài sản trên đất trả lại cho bà Lê Thị Đ, ông Võ Văn N phần diện tích đất 537,2m<sup>2</sup> (phần ký hiệu 2) thuộc một phần thửa đất số 269, tờ bản đồ số 24, tọa lạc xã M, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của các bị đơn bà Nguyễn Thị D, anh Phan Hồng Q, anh Phan Minh T1, anh Phan Văn T2.

Công nhận cho hàng thừa kế của bà Lê Thị C gồm: Phan Văn T4 (người thừa kế chuyển tiếp gồm: Bà Nguyễn Thị D, anh Phan Hồng Q, anh Phan Minh T1, anh Phan Văn T2), Phan Thị B, Phan Thị H1, Phan Thị H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 884,7m<sup>2</sup> (phần ký hiệu 1, 2, 3), loại đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 269, tờ bản đồ số 24, tọa lạc xã M, tỉnh Vĩnh Long. Phần diện tích đất 884,7m<sup>2</sup> (phần ký hiệu 1, 2, 3) có vị trí, tứ cận theo họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 13/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B (nay là khu vực 25).

Hàng thừa kế của bà Lê Thị C gồm: Phan Văn T4 (người thừa kế chuyển tiếp gồm: Bà Nguyễn Thị D, anh Phan Hồng Q, anh Phan Minh T1, anh Phan Văn T2), Phan Thị B, Phan Thị H1, Phan Thị H được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 884,7m<sup>2</sup> (phần ký hiệu 1, 2, 3), loại đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 269, tờ bản đồ số 24, tọa lạc xã M, tỉnh Vĩnh Long trên theo quyết định của Bản án này.

Tạm giao cho bà Nguyễn Thị D, anh Phan Hồng Q, anh Phan Minh T1, anh Phan Văn T2 quản lý, sử dụng diện tích đất 884,7m<sup>2</sup> (phần ký hiệu 1, 2, 3), loại đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 269, tờ bản đồ số 24, tọa lạc xã M, tỉnh Vĩnh Long.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lê Thị Đ.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm và quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không bị cải sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 7a, 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.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 8 – Vĩnh Long;
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Văn Hùng**