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

Bản án số: 580/2025/DS-PT
Ngày 27 - 11 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng 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 Trần Văn Lực
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Chi
Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Đức Hoài Mi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

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

Ngày 27 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 356/2025/TLPT-DS, ngày 01 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 531/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1946 (vắng mặt);

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1949 (vắng mặt);

Cùng cư trú ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của ông H, bà L: Ông Phạm Minh L1, sinh năm 1974; cư trú Số 71/28/1 khóm B, phường P, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 08/9/2025, có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1961; cư trú ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà T: Anh Nguyễn Hồng T1, sinh năm 1991; nơi cư trú ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 23/04/2024, có mặt).

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

1. Anh Nguyễn Hồng H1, sinh năm 1988; cư trú ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của anh H1: Anh Nguyễn Hồng T1, sinh năm 1991; cư trú ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 23/04/2025, có mặt).

2. Anh Nguyễn Hồng T1, sinh năm 1991; cư trú ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3. Anh Nguyễn Công D, sinh năm 1994; cư trú ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của anh D: Anh Nguyễn Hồng T1, sinh năm 1991; cư trú ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 19/04/2025, có mặt).

4. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1949; cư trú ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông P: Anh Nguyễn Hồng T1, sinh năm 1991; cư trú ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 23/04/2025, có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1951; cư trú ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà T2: Anh Nguyễn Hồng T1, sinh năm 1991; cư trú ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 26/04/2024, có mặt).

6. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1957; cư trú ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp P, phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của bà H2: Anh Nguyễn Hồng T1, sinh năm 1991; cư trú ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long, theo văn bản ủy quyền ngày 23/04/2024, có mặt).

7. Chị Nguyễn Thị Ngọc H3 (N), sinh năm 1980; cư trú ấp E, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp E, xã C, tỉnh Vĩnh Long, có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Hồng H1, anh nguyễn Hồng T1, anh Nguyễn Công D: Luật sư Nguyễn Định T3 - Văn phòng L3 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị L là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 22/01/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/02/2024, ngày 26/03/2024, ngày 24/04/2025, ngày 06/06/2025 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị L và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Khoảng năm 1985, vợ chồng ông H và bà L được cha mẹ (bên ông H) tặng cho khoảng 8.000m² đất trồng lúa, trong đó có thửa đất 463, diện tích 1.280m², tọa lạc ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long).

Thửa đất này ngày 15/4/1995 Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) do ông Nguyễn Văn H đứng tên (bút lục 07- 09).

Để thuận tiện canh tác, khoảng năm 1998 ông H, bà L đổi đất với ông Nguyễn Hồng M là em ruột ông H. Theo thỏa thuận ông H, bà L giao thửa đất nêu trên cho ông M, còn ông M giao cho ông H, bà L 03 thửa đất do ông M nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H2 (bà H2 cũng là em ruột ông H) cùng tọa lạc ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long, gồm: Thửa 449, diện tích 1.630m^2, loại đất lúa; thửa 450, diện tích 180m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác; thửa đất 451, diện tích 200m^2, loại đất cây lâu năm.

Các thửa đất ông M đổi với ông H, bà L do bà Nguyễn Thị H2 đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ, hiện nay ông M đã chết, đất do bà Nguyễn Thị T (vợ ông M) và các con gồm anh Nguyễn Hồng T1, anh Nguyễn Công D, anh Nguyễn Hồng H1 quản lý, sử dụng. Ông H, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy giao dịch đổi đất giữa ông, bà với ông M, bà T đối với thửa đất 463, diện tích 1.280m^2 *(kết quả đo đạc thuộc thửa 280, diện tích 1.431,6m^2 loại đất lúa và phần diện tích 168m^2 thuộc Bờ)* và các thửa đất: Thửa 449, diện tích 1.630m^2, loại đất lúa *(kết quả đo đạc thuộc thửa 78-1, diện tích 1239.6m^2 và thửa 78-2, diện tích 510.9m^2, loại đất lúa)*; thửa 450, diện tích 180m^2 *(kết quả đo đạc thuộc thửa 85-1, diện tích 156.2m2, loại đất trồng cây hàng năm khác)*; thửa đất 451, diện tích 200m^2, loại đất cây lâu năm *(kết quả đo đạc thuộc thửa 85-2, diện tích 203.3m2, loại đất trồng cây lâu năm)*.

- Ông H, bà L đồng ý giao trả cho bà T, anh T1, anh D, anh H1 các thửa đất 499, 450 và 451.

- Yêu cầu bà T, anh T1, anh D, anh H1 giao trả thửa đất 463 *(kết quả đo đạc thuộc thửa 280, diện tích 1.431,6m^2 loại đất lúa, phần diện tích 168m^2 thuộc Bờ do đất công cộng không yêu cầu)*. Đối với tài sản trên đất như Tòa án đã thẩm định thống nhất do bên bà T tạo lập, trong đó tổng giá trị cây trồng bằng 31.320.000đ, đồng ý trả giá trị cây dừa đã trồng trên 05 năm bằng 10.000.000đ, còn các loại cây trồng khác dưới 03 năm không đồng ý bồi hoàn; đối với vật kiến trúc trên đất như: Một phần nhà chính, nhà tạm, chòi tôn để máy dầu, cổng rào, hàng rào… tổng giá trị là 21.233.182đ, đồng ý bồi thường giá trị một phần căn nhà chính, nhà tạm, chòi tôn bằng 6.037.962đ, còn lại do xây dựng trên đất công cộng và xây dựng sau khi tranh chấp nên không đồng ý bồi thường.

- Đối với phần đất theo kết quả đo đạc thuộc thửa 99-1, diện tích 400.4m^2, hiện do ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị T2 đứng tên và đang quản lý, sử dụng, ông H bà L không tranh chấp.

** Trong đơn khởi kiện ngày 24/4/2024 bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày và có yêu cầu phản tố như sau:*

Vào tháng 6/1995, bà cùng chồng là ông Nguyễn Hồng M (đã chết năm 2022) có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H2 (em ruột ông M) diện tích đất 2.460m², thuộc các thửa 449, 450, 451, tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long với giá 2 cây vàng. Việc chuyển nhượng đất hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, chưa làm thủ tục pháp lý, nhưng đã giao đất và giao vàng xong. Vì vậy các thửa

đất này hiện vẫn do bà H2 đứng tên, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H2 ngày 15/4/1995(bút lục 117).

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà H2, ông M chồng bà tặng cho ông Nguyễn Văn P (là anh ruột của ông M và bà H2) diện tích đất 450m², năm 2020 ông P được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Vì vậy phần đất nhận chuyển nhượng của bà H2 còn lại 2.010m².

Để thuận tiện trong việc canh tác đất, cũng trong năm 1995 bà cùng chồng là ông M thống nhất thỏa thuận với vợ chồng ông H, bà L đổi đất với nhau, vợ chồng bà giao toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng còn lại của bà H2 2.010m² cho ông H bà L, ông H bà L giao cho vợ chồng bà thửa đất 463, diện tích 1.280m². Do là anh em trong gia đình nên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, nhưng hai bên đã giao đất cho nhau, vợ chồng bà nhận đất canh tác, sau đó cất nhà và trồng cây như hiện trạng.

Nay bà không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông H bà L. Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất được xác lập vào năm 1995 giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông H bà L đối với các thửa đất nêu trên.

** Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 11/12/2024, đơn yêu cầu độc lập bổ sung ngày 19/05/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày*:

Bà thống nhất đã chuyển nhượng các thửa đất 449, 450, 451 có diện tích chung bằng 2.460m², tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng M và bà Nguyễn Thị T, hai bên đã thực hiện xong việc giao đất và trả vàng cho nhau. Nay bà không có tranh chấp gì, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà với vợ chồng ông M bà T được xác lập bằng lời nói vào năm 1995 đối với các thửa đất nêu trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ngọc H3 trình bày:*

Hiện tại chị đang canh tác 03 thửa đất 449, 450 và 451 do cha mẹ là ông Hai bà L2 đã đổi với ông M, bà T. Chị không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án, nếu bà T có yêu cầu thì chị đồng ý trả đất cho bà T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P trình bày:*

Ông M có cho ông 450m^2 nằm trong phần đất ông M nhận chuyển nhượng của bà H2, phần đất còn lại thì ông M và ông Hai Đ đất với nhau cho tiện canh tác. Sau khi đổi thì đất của ông M ông H trồng lúa, sau này chuyển nhượng cho con là Nguyễn Thị Ngọc H3. Còn đất của ông H sâu nên ông M ương cá bột nhưng bị lỗ nên chuyển qua trồng lúa, lúa chết nên lên liếp trồng chanh, chuối… nhiều năm, rồi mới chuyển sang làm nhà ở, trồng cây ăn trái. Từ lúc đổi đất hai bên sử dụng ổn định, anh em sinh sống hòa thuận không ai tranh chấp gì, ông H đi ra vào biết rõ việc ông M canh tác đất nhưng không có ý kiến gì. Nguyên nhân tranh chấp xuất phát từ con lộ nhựa đi qua, nên tranh giành chứ nếu không có con lộ thì chắc không có tranh chấp (BL208-209).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Vĩnh Long đã quyết định: Không chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị L; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H2 với ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị T là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật đối với thửa đất số 449, diện tích 1.630m^2; thửa đất số 450, diện tích 630m^2 và thửa đất số 451, diện tích 200m^2, cùng tờ bản đồ số 0005, tọa lạc ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

- Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn H được xác lập vào năm 1995 theo "Tờ thừa nhận" lập ngày 16/02/2017 có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Hồng H1, anh Nguyễn Hồng T1, anh Nguyễn Công D được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất 463, diện tích 1.280m^2 *(kết quả đo đạc thuộc thửa 280, diện tích 1.431,6m^2 loại đất lúa)* và được quyền sở hữu toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng có trên đất.

Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị L được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng các thửa đất: Thửa 449, diện tích 1.630m^2, loại đất lúa *(kết quả đo đạc thuộc thửa 78-1, diện tích 1239.6m^2 và thửa 78-2, diện tích 510.9m^2, loại đất lúa)*; thửa 450, diện tích 180m^2 *(kết quả đo đạc thuộc thửa 85-1, diện tích 156.2m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác)*; thửa đất 451, diện tích 200m^2, loại đất cây lâu năm *(kết quả đo đạc thuộc thửa 85-2, diện tích 203.3m^2, loại đất trồng cây lâu năm)*.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền thỏa thuận, tự nguyện, yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/8/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị L kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Phần tranh luận cho rằng Tờ đổi đất năm 2017 không có giá trị pháp lý vì không ghi số thửa, không có chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá văn bản này có giá trị pháp lý từ đó xử công nhận hợp đồng chuyển đổi là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Hồng H1, anh Nguyễn Hồng T1, anh Nguyễn Công D trình bày ý kiến tranh luận: Việc đổi đất giữa nguyên đơn với bị đơn là có thật, do là chỗ anh em nên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, chưa làm thủ tục pháp lý, nhưng hai bên đã giao đất cho nhau canh tác đã hơn 30 năm, việc tranh chấp là do ông H không chịu giao giấy chứng nhận QSDĐ để làm thủ tục chuyển tên cho ông M. Nhưng thửa đất 451 của ông M, ông H đã làm thủ tục nhập chung thửa đất 85 của ông H và được cấp QSDĐ. Án sơ

thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của ông H bà L là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Qua phân tích các tình tiết của vụ án Kiểm sát viên cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H2 với ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị T; công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn H được xác lập vào năm 1995 theo "Tờ thừa nhận" lập ngày 16/02/2017 là có căn cứ, phù hợp với sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật phải giải quyết trong vụ án đúng bản chất của vụ kiện, đưa người tham gia tố tụng đầy đủ. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị L còn trong hạn luật định là hợp lệ, Hội đồng xét xử chấp nhận xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập vào 1995 giữa bà Nguyễn Thị H2 với vợ chồng ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất 2.460m², thuộc các thửa 449, 450, 451, tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long, thấy rằng: Mặt dù các bên xác lập hợp đồng không tuân thủ về mặt hình thức, nhưng các thửa đất này thuộc QSD hợp pháp của bà H2, sau khi thỏa thuận các bên đã thực hiện xong nội dung của hợp đồng là giao đất, trả tiền cho nhau. Nay hai bên không tranh chấp và cùng đề nghị công nhận hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

[4] Xét hợp đồng chuyển đổi QSDĐ được xác lập giữa ông H bà L với ông M bà T, hồ sơ vụ án thể hiện:

[5] Ông H, ông P, ông M bà H2 là anh em ruột với nhau. Thửa đất 463, diện tích 1.280m^2 của ông H và các thửa đất 449, 450, 451, diện tích chung 2.460m² của bà H2 đã chuyển nhượng cho ông M có nguồn gốc của ông bà đã phân chia cho ông H và bà H2. Việc ông H và ông M đổi đất với nhau vào năm 1995 là có thật, trên thực tế gia đình ông M sử dụng thửa đất 463 của ông H để làm nhà ở từ năm 1995, trồng các loại cây lưu niên như dừa và nhiều loại cây ăn trái khác… như án sơ thẩm đã liệt kê, gia đình ông H biết rõ việc sử dụng đất của ông M nhưng không ai có ý kiến phản đối gì; còn ông H sử dụng các thửa đất 449, 450, 451 của ông M trồng lúa, năm 2013 làm thủ tục nhập thửa đất 451 của ông M với thửa đất 453 của ông thành thửa đất 85 có diện tích chung 468,4m^2, ngày 26/6/2013 ông H và bà L được Ủy ban nhân dân huyện T4 B cấp Giấy chứng nhận

QSDĐ, toàn bộ các thửa đất này hiện tại ông H đã giao cho con là chị Nguyễn Thị Ngọc H3 canh tác.

[6] Từ những tình tiết của vụ án đã được phân tích như trên cho thấy hợp đồng chuyển đổi QSDĐ được xác lập giữa ông H bà L với ông M bà T vào năm 1995 đã không tuân thủ về hình thức, vi phạm Điều 701 của Bộ luật dân sự năm 1995, nhưng về nội dung do các bên tự nguyên xác lập, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, đã thực hiện giao đất cho nhau, các bên sử dụng đất ổn định trong thời gian dài (30 năm), ông H cũng đã thực hiện thủ tục pháp lý đứng tên một phần đất nhận chuyển đổi của ông M. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các chứng cứ này xử công nhận hợp đồng là có căn cứ, đúng bản chất vụ án, ổn định giao dịch dân sự trong nhân dân.

[7] Từ những nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị L. Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Hồng H1, anh Nguyễn Hồng T1, anh Nguyễn Công D và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa, giữ nguyên án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DSST ngày 07/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Vĩnh Long.

Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa bà Nguyễn Thị H2 với ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị T là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật đối với thửa đất số 449, diện tích 1.630m^2; thửa đất số 450, diện tích 630m^2; thửa đất số 451, diện tích 200m^2, cùng tờ bản đồ số 0005, tọa lạc ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long)

2. Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn H bằng lời nói vào năm 1995 có tái xác nhận theo "Tờ thừa nhận" lập ngày 16/02/2017 là có hiệu lực pháp luật đối với thửa đất số 449, diện tích 1.630m^2; thửa đất số 450, diện tích 630m^2; thửa đất số 451, diện tích 200m^2 và thửa đất số 463, diện tích 1.280m^2, cùng tờ bản đồ số 0005, tọa lạc ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long).

Bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Hồng H1, anh Nguyễn Hồng T1, anh Nguyễn Công D được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa số 463, diện tích 1.280m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 0005, tọa lạc ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Hiện trạng là thửa 280, diện tích 1431.6m^2, loại đất lúa, tờ bản

đồ số 11, tọa lạc ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long, có kích thước và hình thể qua các mốc (1, 2, 10, 8, 9, 11, 1) được thể hiện trên kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 19/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 5, có kết quả đo đạc hiện trạng khu đất kèm theo) và cây trồng: 04 cây dừa (1-3 năm); 02 cây dừa (3-5 năm; 05 cây dừa (5-20 năm); 05 cây nhãn (dưới 03 năm); 02 cây bưởi (dưới 03 năm); 36 cây chôm chôm (dưới 05 năm); 03 cây bơ (dưới 03 năm); 04 cây mai vàng di dời được và vật kiến trúc: Một phần nhà chính có mái tôn xi măng, vách lá + tường, nền láng xi măng, cột bê tông cốt thép, xây dựng năm 1995, diện tích (3,0 x 0,58)m = 1,74m^2; nhà tạm (nhà phụ): Cột bê tông cốt thép, nền đất, vách lá, mái tôn xi măng, xây dựng năm 1995; chòi tôn cất năm 2014 để máy dầu hiệu M1, mua năm 1992, diện tích (2,45 x 4,2)m = 10,29m^2. Riêng C1 rào: Trụ bê tông cốt thép chôn chân, xây dựng năm 2014, kéo lưới B40; hàng rào kéo lưới B40, cột bê tông cốt thép chôn chân; Cầu: Trụ bê tông cốt thép, lát xi măng; đường đan xây dựng năm 2023, các tài sản này nằm trên đất công cộng, khi nào Nhà nước yêu cầu thì bà T và các con tháo dỡ, di dời trả lại hiện trạng cho Nhà nước.

Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị L được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 449, diện tích 1.630m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 0005, hiện trạng là thửa 78-1, diện tích 1239.6m^2, loại đất lúa (có kích thước hình thể qua các mốc 1, 2,7,8, 11,1) và thửa 78-2, diện tích 510.9m^2, loại đất lúa (có kích thước hình thể qua các mốc 2, 3, 4,7,2), tờ bản đồ số 11; thửa 450, diện tích 180m^2, tờ bản đồ số 0005, hiện trạng là thửa 85-1, diện tích 156.2m^2, tờ bản đồ số 11, loại đất trồng cây hàng năm khác (có kích thước hình thể qua các mốc 6, 7, 8, 9), thửa đất 451, diện tích 200m^2, loại đất cây lâu năm, tờ bản đồ số 0005, hiện trạng là thửa 85-2, diện tích 203.3m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 11 (có kích thước hình thể qua các mốc 4, 5, 6, 7, 4), cùng tọa lạc ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp C, xã C, tỉnh Vĩnh Long).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị L là người cao tuổi nên được miễn nộp.

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

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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 2 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 2 - Vĩnh Long;
- phòng GĐKT,TT&THA;-
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Văn Lực