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

Bản án số: 273/2026/DS-PT
Ngày: 19 / 3 /2026
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất và yêu cầu trả lại tiền bán đất mặt.

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: Ông Vương Minh Tâm
Ông Đặng Văn Hùng

***- 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 Trần Thị Pho - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 890/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2025 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất và trả lại tiền bán đất mặt"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 252/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2026, giữa:

Nguyên đơn:
- Ông Đỗ Văn P, sinh năm 1958 (có mặt)
- Bà Võ Thị V, sinh năm 1957 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: số B, ấp C, xã A, tỉnh Đồng Tháp
Người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị V là chị Đỗ Thị Thu H, sinh năm 1978. Địa chỉ: khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long. (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/3/2024) (có mặt).

Bị đơn:
- Ông Võ Văn H1, sinh năm 1955 (có mặt)
- Bà Bùi Thị Kim P1, sinh năm 1959 (có mặt)
Cùng địa chỉ: khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn là Luật sư Nguyễn Anh T (Văn phòng L) thuộc đoàn Luật sư tỉnh V.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Ông Võ Duy T1, sinh năm 1952 (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1957(vắng mặt)
Cùng địa chỉ: khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long
- Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1969(vắng mặt)
Địa chỉ: tổ G, ấp K, xã M, tỉnh Vĩnh Long.
- Ông Lê Hoàng M, sinh năm 1983(vắng mặt)
Địa chỉ: khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 13/12/2023 của nguyên đơn ông Đỗ Văn P, bà Võ Thị V và tại phiên tòa sơ thẩm bà Đỗ Thị Thu H là người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn trình bày:

Năm 1996 ông P và bà V có cố đất cho ông Võ Duy T1 (Hai Ứng) để nhận 01 cây vàng 24K và giao cho ông T1 phần đất thửa 270, TBĐ số 6, diện tích 3388,3m^2, loại đất lúa, tại xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, do bà Võ Thị V đứng tên giấy CNQSD đất, thời hạn cố đất không thỏa thuận, không làm giấy tờ cố đất. Ông bà đã giao đất cho ông T1 canh tác từ năm 1996. Khoảng 05 năm sau thì ông Võ Văn H1 có lên gặp ông, bà để cho ông H1 đứng ra chuộc lại phần đất trên từ ông T1 thì được sự đồng ý của ông, bà (vì ông H1 là anh ruột bà V) nên để cho ông H1 đứng ra chuộc lại phần đất trên từ ông Võ Duy T1. Nhưng ông P, bà V không biết ông H1 đã chuộc lại đất với số vàng là bao nhiêu.

Sau đó ông P, bà V mới biết ông H1 đã bán lớp đất mặt thửa đất trên cho người khác và tự ý cho người khác thuê hết thửa đất khi chưa có sự đồng ý của ông, bà. Nay chị H đại diện cho bà V, ông P yêu cầu ông H1, bà P1 trả lại thửa đất số 270, TBĐ số 6, diện tích 3388,3m^2, loại đất lúa, tại xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường Đ, tỉnh Vĩnh Long). Ngoài ra, còn yêu cầu ông H1, bà P1 trả lại hiện trạng đất ruộng ban đầu. Còn đối với 04 chỉ vàng 24K mà ông H1, bà P1 đưa ra để chuộc lại đất từ ông T1 thì không đồng ý trả cho ông H1.

- Bị đơn ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1 trình bày:

Vào năm 2005 ông H1 có đứng ra chuộc lại thửa đất số 270, TBĐ số 6, diện tích 3388,3m^2, loại đất lúa, tại xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long từ ông Võ Duy T1 với giá 14 chỉ vàng 24K (trong đó, có 12 chỉ vàng chuộc đất và 02 chỉ vàng hỏi mượn). Sau đó, ông H1 cho người khác thuê đất lại với giá 20 giạ lúa/1năm. Đến tháng 7/2023 ông H1 có bán hết lớp đất mặt của thửa đất trên cho ông Lê Hoàng M, với giá là 75.000.000đồng/thửa 270 (lấy bằng khung sắt chiều sâu 5 tấc, làm đất ép gạch). Sau đó ông M tiếp tục hỏi thuê lại phần đất trên để làm ruộng 20 giạ lúa/1 công đất, thời hạn thuê năm nào tính năm đó, thuê từ tháng 7 năm 2023 âm lịch đến nay.

Nay ông H1, bà P1 đồng ý trả lại cho bà V, ông P thửa đất số 270, TBĐ số 6, diện tích 3388,3m^2, loại đất lúa, đất tại phường Đ, tỉnh Vĩnh Long. Khi nào bà V, ông P trả đủ 14 chỉ vàng 24K thì đồng ý trả lại số tiền 75.000.000đồng tiền bán lớp đất mặt. Yêu cầu bà V, ông P trả lại số tiền 8.540.000đồng theo biên nhận tiền ngày 06/11/1999.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Võ Duy T1 trình bày:

Ông thừa nhận vào năm 1996 có nhận cố đất của ông P, bà V thửa 270 bằng 10 chỉ vàng 24K, sau đó bà V, ông P nhận thêm 02 lần là 04 chỉ vàng 24K, nhưng không có làm giấy tờ giao nhận vàng. Khoảng 05 năm sau thì ông T1 có giao lại thửa đất trên cho ông Võ Văn H1 và nhận lại 14 chỉ vàng 24K và giao thửa đất trên cho ông H1 canh tác.

Nay ông T1 có ý kiến: Việc tranh chấp đất giữa bà V, ông P với ông H1, bà P1 thì tự giải quyết vì giữa họ là anh em ruột với nhau. Ông T1 không có yêu cầu gì trong vụ án. Khi ông Tâm G1 đất cho ông H1 là đất ruộng, chưa bán đất mặt. Bà Nguyễn Thị G là vợ của ông đang bị bệnh không thể đến Toà tham gia hoà giải được và xét xử được.

+Ông Lê Hoàng M khai tại biên bản lấy lời khai ngày 29/11/2024:

Ông M có thuê thửa đất số 270, TBĐ số 6, diện tích 3388,3m^2, loại đất lúa, đất tại phường Đ, tỉnh Vĩnh Long của ông Đỗ Văn P với giá thuê là 2.000.000đ/1công đất/1năm, thuê đầu năm 2024, khi thuê hiện trạng đất đã bán lớp đất mặt xong. Hai bên chỉ hợp đồng bằng lời nói, không giấy tờ, ông M đồng ý trả lại thửa đất 270 cho ông H1. Ông M không có yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê đất giữa ông với ông H1, ông M không có yêu cầu độc lập và xin vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 90/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Vĩnh Long đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Đỗ Văn P và bà Võ Thị V.

Vô hiệu giao dịch cố đất giữa ông Đỗ Văn P, bà Võ Thị V với ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1 đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.388,3m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc phường Đ, tỉnh Vĩnh Long, bà Võ Thị V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V ký cấp ngày 13/7/2023. Buộc ông Võ Văn H2 và bà Bùi Thị Kim P1 trả lại thửa đất 270, tờ bản đồ số 6, diện tích diện tích 3.388,3m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất thuộc phường Đ, tỉnh Vĩnh Long cho ông Đỗ Văn P và bà Võ Thị V (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính).

Buộc ông Đỗ Văn P và bà Võ Thị V trả ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1 10 (mười) chỉ vàng 24K.

Buộc ông Võ Văn H1, bà Bùi Thị Kim P1 hoàn trả lại số tiền 169.415.000 đồng (giá đất mặt thửa 270, tính theo giá 50.000.000đ/1.000m^2 X 3.388,3m^2) cho ông Đỗ Văn P, bà Võ Thị V.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Văn P và bà Võ Thị V đồng ý trả ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1 số tiền 8.540.000 đồng theo biên nhận ngày 06/11/1999.

Không chấp yêu cầu tính giá đất 120.000.000đ/1công theo yêu cầu của ông H1 và bà V.

Đình chỉ yêu cầu của ông Đỗ Văn P, bà Võ Thị V về việc yêu cầu trả lại hiện trạng đất ruộng thửa đất 270, tờ bản đồ số 6.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2025 nguyên đơn ông Đỗ Văn P và bà Võ Thị V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết như sau:

- Ông Đỗ Văn P và bà Võ Thị V không đồng ý nhận số tiền bồi thường tiền bán lớp đất mặt của ông H1 và bà P1 như đã tuyên trong bản án.

- Yêu cầu ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1 trả lại nguyên hiện trạng đất như ban đầu ông Đỗ Văn P, bà Võ Thị V đã cố đất.

- Đồng ý trả cho ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1 số vàng đã cố đất.

Ngày 08/10/2025 bị đơn ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 90/2025/DSST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Vĩnh Long. Chấp nhận yêu cầu hoàn trả lại số tiền đã bán đất mặt của thửa đất 270 theo giá 30.000.000đ /1200m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các nguyên đơn, các bị đơn thống nhất chỉ kháng cáo yêu cầu xem xét lại phần tiền giá trị đất mặt của thửa đất số 270, diện tích 3388,3m^2 do bà Võ Thị V đứng tên quyền sử dụng. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm thì đề nghị giữ nguyên.

Chị Đỗ Thị Thu H trình bày: yêu cầu ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1 hoàn trả cho bà Võ Thị V và ông Đỗ Văn P giá trị đất mặt của thửa 270 số tiền là 250.000.000đ. Ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1 đồng ý hoàn trả cho bà V và ông P số tiền giá trị đất mặt của thửa 270 số tiền là 250.000.000đ. Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1 có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị V và ông Đỗ Văn P số tiền đã bán lớp đất mặt của thửa 270, diện tích 3388,3m^2 với số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng). Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm thì vẫn giữ nguyên.

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

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 14, khoản 5 Điều 29 của 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.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 90/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 -Vĩnh Long.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Đỗ Văn P, bà Võ Thị V với ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1.

Buộc ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1 trả lại số tiền 250.000.000đ (giá đất mặt thửa 270, diện tích 3388,3m^2) cho ông Đỗ Văn P và bà Võ Thị V.

Các phần khác tại quyết định án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí khảo sát, đo đạc và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí sơ thẩm các đương sự nộp theo quy định.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Võ Văn H1, bà Bùi Thị Kim P1 và bà Võ Thị V, ông Đỗ Văn P không phải nộp do là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của các nguyên đơn, các bị đơn 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] Tại phiên tòa phúc thẩm: chị Đỗ Thị Thu H là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Võ Thị V, ông Đỗ Văn P và các bị đơn ông Võ Văn H1, bà Bùi Thị Kim P1 thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

[3] Ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Võ Thị V và ông Đỗ Văn P số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng) giá trị đất mặt của thửa đất số 270, diện tích 3388,3m^2 do bà Võ Thị V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội. Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 90/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các phần quyết định khác 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 của 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.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 90/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 -Vĩnh Long.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa chị Đỗ Thị Thu H đại diện cho nguyên đơn bà Võ Thị V, ông Đỗ Văn P và các bị đơn ông Võ Văn H1, bà Bùi Thị Kim P1.

1.Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Võ Thị V và ông Đỗ Văn P số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng) giá trị đất mặt của thửa đất số 270, diện tích 3388,3m^2 do bà Võ Thị V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2.Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các phần quyết định khác 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, bao gồm:

-Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Đỗ Văn P và bà Võ Thị V.

- Vô hiệu giao dịch cố đất giữa ông Đỗ Văn P, bà Võ Thị V với ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1 thửa đất 270, tờ bản đồ số 6, diện tích diện tích 3.388,3m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất thuộc phường Đ, tỉnh Vĩnh Long. Đất do bà Võ Thị V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V ký cấp ngày 13/7/2023. Buộc ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1 trả lại thửa đất 270, tờ bản đồ số 6, diện tích diện tích 3.388,3m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất thuộc phường Đ, tỉnh Vĩnh Long cho ông Đỗ Văn P và bà Võ Thị V (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính).

- Buộc ông Đỗ Văn P và bà Võ Thị V trả ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1 10 (mười) chỉ vàng 24K.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Văn P và bà Võ Thị V đồng ý trả ông Võ Văn H1 và bà Bùi Thị Kim P1 số tiền 8.540.000 đồng theo biên nhận ngày 06/11/1999.

- Không chấp yêu cầu tính giá đất 120.000.000đ/1công theo yêu cầu của ông H1 và bà V.

- Đình chỉ yêu cầu của ông Đỗ Văn P, bà Võ Thị V về việc yêu cầu trả lại hiện trạng đất ruộng thửa đất 270, tờ bản đồ số 6.

Do ông Võ Văn H1 và ông Lê Hoàng M không có yêu cầu trong vụ án nên không xem xét giải quyết.

-Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 1.000.000 đồng, buộc ông H1, bà P1 chịu. Ông P, bà V đã nộp tạm ứng đủ nên buộc ông H1, bà P1 nộp để hoàn trả lại ông P, bà V.

5.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 thoả 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 Điều 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.

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

Nơi nhận:
-Đương sự;
-VKSND cùng cấp;
-TAND khu vực 3 - VL;
-THADS tỉnh 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