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

Bản án số: 384/2026/DS-PT
Ngày 15-4-2026
V/v đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng

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 Tôn Văn Thông

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Bà Nguyễn Thị Tư

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thư Linh - 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 15 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 789/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2025 về "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 177/2026/QĐ-PT ngày 13/02/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 420/QĐ-HPT ngày 31/3/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Văn T, sinh năm 1943; có mặt.

Địa chỉ: ấp P, xã G, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Văn T: Ông Ngô Văn C, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp Q, xã G, tỉnh Vĩnh Long; vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1968; vắng mặt.

Địa chỉ: Số A, ấp P, xã G, tỉnh Vĩnh Long.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Bà Phạm Thị Kim O, sinh năm 1967; vắng mặt.

Địa chỉ: ấp P, xã G, tỉnh Vĩnh Long.

3.2/ Chị Nguyễn Thị Hồng T1, sinh năm 1993; vắng mặt.

Địa chỉ: ấp P, xã G, tỉnh Vĩnh Long.

3.3/ Chị Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 2003; vắng mặt.

Địa chỉ: ấp P, xã G, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim O: Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1978; địa chỉ: Số F, khu phố A, phường A, tỉnh Vĩnh Long (Văn bản ủy quyền ngày 09/3/2026); có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Ngô Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Ngô Văn C trình bày:

Ông Ngô Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN920703 thuộc tờ bản đồ số 6, thửa đất số 305, diện tích 408,8m², tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long). Đất này là đất của gia đình ông T để lại cho ông T canh tác trồng lúa, sau đó lên trồng cây. Khoảng năm 1992, ông Nguyễn Văn Đ và vợ là bà Phạm Thị Kim O có đến xin ông T cho ở tạm để nuôi vịt và dựng cái chồi để trông coi và ở đó, chưa xây nền móng chỉ cất trụ, đất đó hiện trạng là bờ, xung quanh là ruộng. Đến năm 1995 thì ông Đ xây nền móng, gia đình ông T có báo chính quyền địa phương, địa phương có đến nhà nhưng không lập biên bản và những người này ở đâu thì ông T cũng không biết. Sau đó thì ông Đ bỏ không xây, đến một năm sau ông Đ mua gạch về xây, ông T có báo địa phương, địa phương cũng không có lập biên bản. Ông Đ xây nhà thời gian dài, mỗi lần xây một chút, đến tháng 7/2024 thì xây dựng toàn bộ nhà sau và xây dựng nhà tiền chế. Đến khi Tòa án tiến hành đo đạc thì ông Đ vẫn còn xây, làm tiền chế xung quanh nhà, cho thấy ông Đ không tuân thủ pháp luật, cố chấp xây nhà. Hiện nay ông Đ và vợ là bà O vẫn đang ở trên phần đất của ông T, mặt dù ông T có yêu cầu ông Đ trả lại đất nhiều lần mà ông Đ vẫn không trả, ông T đã kiện đến chính quyền xã nhưng cũng không xử lý, giải quyết được cho ông T. Việc ông Đ nói đã mua phần đất trên của ông T là không đúng, hoàn toàn không có việc mua bán đất gì ở đây. Nay ông T yêu cầu ông Đ và bà O, bà T1, bà N trả lại cho ông T phần đất diện tích 408,8m^2 thuộc một phần thửa đất 305, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre mà ông Đ vẫn đang ở. Đối với căn nhà mà ông Đ tự ý xây trên đất của ông T thì ông Đ tự tháo dỡ và di dời, ông T không chịu trách nhiệm bồi thường. Trong trường hợp ông Đ không chịu di dời mà chấp nhận mua lại phần đất thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 6, diện tích 408,8m^2, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre thì ông T vẫn đồng ý bán với giá thị trường, không đồng ý bán với giá Nhà nước định giá.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Đỗ Thị P trình bày:

Vào năm 1992, ông Nguyễn Văn Đ và vợ là bà Phạm Thị Kim O có mua một phần đất khoảng 400m^2 của vợ chồng ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị B tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long). Phần đất này nay thuộc thửa số 305, tờ bản đồ số 6, diện tích 408,8m² (CLN) tại xã A, huyện C, tỉnh Bến

Tre. Khi mua năm 1992 với giá là 250.000 đồng, hai bên có làm giấy tay bán đất, giấy được viết tay, bên bán có vợ chồng ông T, bà B ký tên, bên mua có ông Đ và bà O ký tên vào giấy. Khi làm giấy tay này có ông Nguyễn Văn L và ông Lê Hữu P1 làm chứng và ký tên vào giấy tay bán đất. Ông Nguyễn Văn L sinh năm 1964, ông Lê Hữu P1 sinh năm 1972, nơi thường trú tại: ấp C, xã A huyện C, tỉnh Bến Tre;

Năm 1992, sau khi mua đất xong vợ chồng ông T, bà B đã giao đất cho ông Đ, bà O sử dụng, ông Đ và bà O đã lấp, độn mương và cất một căn nhà lá cột bằng bê tông để ở. Năm 1993, căn nhà lá của ông Đ, bà O bị cháy rụi hoàn toàn, vật dụng, đồ đạc, giấy tờ trong nhà không còn gì, sự việc nhà của ông Đ, bà O bị cháy hoàn toàn ông Đ và bà O có trình báo chính quyền địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã lúc đó là ông Ngô Công T2 tiếp nhận tin báo và biết sự việc, lúc này Công an có đến xác minh hiện trường nhưng không tìm ra nguyên nhân bị cháy, sau đó ông Đ và bà O đã cất lại căn nhà cây thứ hai cũng cột bằng bê tông. Năm 2005, ông Đ và bà O đã dỡ bỏ hoàn toàn căn nhà cây và xây lại căn nhà tường kiên cố như Toà án đã đến thẩm định và đo đạc (Nhà tường, mái tole, nền gạnh men, diện tích nhà khoảng 300m²). Năm 2005, khi xây cất nhà ông Đ và bà O đã chừa lối đi có chiều ngang khoảng 6 tấc (khoảng 0,6m), chiều dài hết đất để các hộ ông Ngô Văn Đ1, hộ ông Nguyễn Văn L có lối đi vào đất nhà phía sau. Phần đất còn lại ông Đ và bà O đã rào lại toàn bộ, sau đó các hộ này xin được đi lối đi rộng hơn, ông Đ và bà O đã hai lần làm lại hàng rào này mở rộng lối đi và mở lối đi rộng như hiện nay, lối đi có chiều ngang hiện nay khoảng 1,5m đến 1,6m, chiều dài hết phần đất ông Đ và bà O mua và sử dụng, việc này chính quyền địa phương xã A biết và có vận động ông Đ và bà O mở lối đi cho bà con, người trực tiếp vận động gia đình ông Đ lúc đó là ông Ngô Công T3 cán bộ địa chính của xã A. Năm 2007, khi đoàn 301 đến đo đạc để có bản đồ địa chính mới, chính ông Đ và bà O là chủ đất đã chỉ ranh, chỉ phần đất ông Đ và bà O mua và canh tác sử dụng từ năm 1992, phần đất đo đạc năm 2007 khi đó có diện tích chính xác là 408,8m², thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 6, khi đo đạc có các chủ đất giáp ranh ký tên chứng kiến, địa chính huyện C khi đó còn giao cho ông Đ và bà O một bản vẽ sơ đồ đất của ông Đ và bà O. Từ năm 1997 đến năm 2014, ông Đ và bà O đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T, bà B làm thủ tục ký tên tách thửa đất để vợ chồng ông Đ và bà O đứng tên chủ sử dụng đất, vợ chồng ông Đ và bà O có đến trình báo cán bộ địa chính là ông Ngô Công T3 để nhờ chính quyền địa phương hỗ trợ việc làm sổ đỏ đất, ông T3 có thông báo lại là gia đình ông T, bà B đã nhiều lần thế chấp sổ đỏ ở Ngân hàng vay tiền nên không làm thủ tục chuyển quyền, tách thửa được, ông Đ và bà O chờ mãi đến năm 2024 thì bà B chết nên vẫn chưa làm được thủ tục cấp sổ đỏ. Năm 2024, sau khi bà B chết, ông T có gửi đơn tranh chấp phần đất đã bán nêu trên đến Ủy ban nhân dân xã A. Tại Ủy ban nhân dân xã A, ông T có yêu cầu vợ chồng ông Đ phải giao cho ông T số tiền 80.000.000 đồng thì ông T mới đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, hai bên thương lượng không thành nên ông T mới gửi đơn đến Toà án. Nay ông T cho rằng ông T chỉ cho ông Đ và bà O ở trên thửa đất trên để nuôi vịt, ông Đ và bà O tự ý xây cất nhà, không có việc mua bán là không đúng sự thật. Ông Đ và bà O mua thửa đất trên canh tác sử dụng cất nhà ở từ năm 1992 đến nay, việc này chính quyền địa phương và người dân địa phương đều biết; năm 2005 ông Đ và bà O đã xây cất nhà tường kiên cố, vợ chồng ông T, bà B ở kế bên đất đều biết, đều chứng kiến và không tranh chấp, không ngăn cản việc xây cất nhà, sự việc nhà ông Đ và bà O bị cháy hoàn toàn vào năm 1993 thì chính quyền

địa phương đều biết vì ông Đ và bà O có trình báo sự việc. Phần đất ông Đ và bà O mua là có thật, địa phương đều biết nhưng do vợ chồng ông T, bà B thế chấp sổ đỏ Ngân hàng nên đến nay không thực hiện được việc tách thửa đất; năm 2024 sau khi bà B chết, ông T lại không thừa nhận có việc bán đất cho ông Đ và bà O. Ngày 06/5/2024, ông Ngô Văn T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, Văn phòng Đ2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 921703, Số vào sổ cấp GCN: VP05825, thửa đất số 305, tờ bản đồ số 6, địa chỉ tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích là 408,8m² (đất trồng cây lâu năm);

Thửa đất số 305, tờ bản đồ số 6, địa chỉ tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích là 408,8m² (đất trồng cây lâu năm) nêu trên do ông Đ và bà O mua của vợ chồng ông T, bà B từ năm 1992 và đã canh tác sử dụng từ năm 1992 đến nay; năm 2005 ông Đ và bà O đã cất nhà kiên cố ở ổn định, không có ai tranh chấp, đây là nơi ở duy nhất của hộ gia đình ông Đ và bà O từ năm 1992 đến nay. Thửa đất trên tồn tại căn nhà kiên cố từ năm 2005 đến nay nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, Văn phòng Đ2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Ngô Văn T là không đúng. Việc cấp Giấy nêu trên là không đúng đối tượng sử dụng đất. Nay ông Đ và bà O làm đơn này đề nghị Toà án xem xét giải quyết:

Ông Đ và bà O là người được sử dụng thửa đất số 305, tờ bản đồ số 6, địa chỉ tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích là 408,8m² (đất trồng cây lâu năm) và được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Toà án;

Đề nghị Toà án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, Văn phòng Đ2 điều chỉnh hoặc thu hồi giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 921703, Số vào sổ cấp GCN: VP05825, thửa đất số 305, tờ bản đồ số 6, địa chỉ tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích là 408,8m² (đất trồng cây lâu năm) mang tên Ngô Văn T cấp lại cho ông Đ và bà O.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim O trình bày*:

Năm 1992, bà có mua phần đất của ông Ngô Văn T, bà Nguyễn Thị B có diện tích khoảng 350m^2 thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 6 (đang tranh chấp) bằng giấy viết tay với giá 05 phân vàng. Vợ chồng ông T giao đất cho bà canh tác, cất nhà ở từ năm 1992. Năm 1993 do nhà bị cháy nên đã mất tờ giấy viết tay, chồng bà là ông Nguyễn Văn Đ có đến báo Ủy ban nhân dân xã để làm đơn cớ mất. Việc mua bán đất của ông, bà có ông Võ Minh H cán bộ tư pháp và ông Năm T4 cán bộ địa chính (cũ) biết về việc mua bán này. Việc ông T cho rằng ông Đ xây nhà ông T có ngăn cản và báo chính quyền địa phương là không đúng. Nay ông T yêu cầu bà di dời nhà trả đất cho ông T thì bà không đồng ý, bà yêu cầu điều chỉnh thửa đất số 305, tờ bản đồ số 6, diện tích 408,8m^2 cho bà được đứng tên quyền sử dụng đất; đề nghị Tòa án kiến nghị điều chỉnh hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T cấp lại cho bà và ông Đ. Do bận công việc nên bà đề nghị Tòa xét xử vụ kiện vắng mặt bà.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T1 trình bày*: Chị là con của ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Kim O, chị sinh ra và lớn lên ở trên đất này từ năm 1993 đến nay. Phần đất tranh chấp là do cha mẹ chị mua của

ông Ngô Văn T vào năm 1992, khi mua là đất trống, sau khi mua cha mẹ đã lắp mương và cất nhà từ năm 1992. Đất và tài sản trên đất là của cha mẹ, do bận công việc nên chị đề nghị Tòa xét xử vụ kiện vắng mặt chị.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày*: Thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Kim O, do bận công việc nên chị đề nghị Tòa xét xử vụ kiện vắng mặt chị.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 117 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Điều 73 Luật Đất đai năm 1993;

Áp dụng điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị Kim O, bà Nguyễn Thị Hồng N, bà Nguyễn Thị Hồng T1 trả lại phần đất thuộc thửa số 305, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ và yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Kim O về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể:

- Buộc ông Ngô Văn T tiếp tục thực hiện việc lập thủ tục sang tên phần đất thuộc thửa số 305, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Kim O.

- Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Kim O tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 305, tờ bản đồ số 06, có diện tích 408,8m^2, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long mang tên ông Ngô Văn T sang cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Kim O theo quy định của pháp luật.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ngô Văn T đối với thửa đất số 305, tờ bản đồ số 06, có diện tích 408,8m^2, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Kim O theo quy định của Luật Đất đai (*Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo*).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Văn T phải chịu 19.067.000 (mười chín triệu

không trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng, đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Ngô Văn T người cao tuổi nên được miễn án phí.

- Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Kim O không phải chịu án phí.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Kim O số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001122 ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

- Hoàn trả cho bà Phạm Thị Kim O số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0002174 ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/10/2025, nguyên đơn ông Ngô Văn T kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Ngô Văn T trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc ông Đ, bà O, bà T1, bà N trả lại cho ông T phần đất có diện tích 408,8m^2, thuộc một phần thửa đất số 305, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) mà ông Đ vẫn đang ở; đối với căn nhà mà ông Đ tự ý xây thì ông Đ tự tháo dỡ và di dời, ông T không chịu trách nhiệm bồi thường; trường hợp ông Đ chấp nhận mua lại phần đất thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 6, diện tích 408,8m^2 nêu trên thì ông T vẫn đồng ý bán với giá thị trường, không đồng ý bán với giá Nhà nước định giá.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim O là bà Đỗ Thị P trình bày không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn T, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn T là hợp lệ theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên xem xét theo thủ tục phúc thẩm;

Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Về nội dung: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn T; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Ngô Văn T kháng cáo và thực hiện thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hồng T1, chị Nguyễn Thị Hồng N đã được triệu hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim O vắng mặt nhưng có uỷ quyền cho bà Đỗ Thị P, vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn T thấy rằng:

Thửa đất số 305, diện tích 408,8m^2, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) có nguồn gốc của ông Ngô Văn T, ông T được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre (trước khi sáp nhập) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/8/1993 (thửa cũ 481, loại đất Hg). Theo số liệu đo đạc chính quy là thửa đất số 305, diện tích 408,8m^2 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/5/2024; ông T cho rằng cho ông Nguyễn Văn Đ ở nhờ nên ông T yêu cầu ông Đ trả lại thửa đất số 305; còn ông Đ cho rằng thửa đất số 305 ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông vào năm 1992 với giá 250.000 đồng, có làm giấy tay mua bán đất nhưng do nhà bị cháy nên giấy này không còn.

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn T, nhận thấy:

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Đ và bà Phạm Thị Kim O (vợ ông Đ): Theo lời trình bày của ông Ngô Công T3: "Ông là cán bộ địa chính tại xã A từ năm 1992 cho đến năm 2013, ông không nhớ năm nào có thấy ông Đ về cất nhà trên phần đất tranh chấp, khi ông Đ cất nhà có nhờ ông đến đo, diện tích cụ thể bao nhiêu ông không nhớ. Khi ông Đ cất nhà, gia đình ông T không có ngăn cản". Tại phiên tòa sơ thẩm ông Ngô Văn C đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định có thấy ông T3 đến đo thửa đất tranh chấp nhưng không có tham gia đo đạc vì ông Đ tự bỏ tiền thuê. Ông Ngô Công T2 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A (nay là xã G) và ông Lê Hữu P1 cho rằng: việc mua bán đất giữa ông T và ông Đ có hay không thì các ông không biết; năm 1993 ông Đ có cất căn nhà lá tại phần đất tranh chấp, sau đó căn nhà bị cháy còn đất trống; đến năm 1996 - 1997 ông Đ xây nhà kiên cố cho đến nay, việc ông Đ cất nhà không thấy ông T ngăn cản. Tại Biên bản xác minh ông Nguyễn Văn L, bà Đoàn Thị N1, ông Nguyễn Văn Q, ông Ngô Công T3, ông Ngô Văn Ú, bà Lê Thị Cẩm V ... cho rằng ông Đ có mua phần đất của ông T và cất nhà ở, lúc đầu cất nhà lá bị cháy hoàn toàn, sau đó ông Đ cất nhà tường kiên cố như hiện nay, việc ông Đ cất nhà kiên cố

phía ông T không có ngăn cản và không có báo chính quyền địa phương lập biên bản đình chỉ thi công. Tại Biên bản xác minh ngày 17/9/2025, ông Ngô Văn Ú cho biết vào năm 1992 ông thấy ông Đ về cất nhà ở tại phần đất đang có tranh chấp hiện nay, ông Đ cất nhà là do bà Nguyễn Thị B (vợ ông T) bán đất cho ông Đ, bán đất làm giấy tay, ông có nghe nhà ông Đ bị cháy, từ ngày ông Đ cất nhà phía gia đình ông T không ai ngăn cản, đến gần 02 năm nay mới có tranh chấp (bút lục số 212). Tại Biên bản xác minh ngày 06/5/2025, bà Trần Thị Cẩm V1 và ông Nguyễn Văn L trình bày khoảng năm 1992 - 1993, ông Đ có mua đất của ông T giá 01 chỉ vàng (khoảng 160.000 đồng/chỉ), khi mua đất có làm giấy tay biên nhận, ông Đ có đưa cho ông bà ký làm chứng mua bán, sau đó nhà ông Đ bị cháy, tờ giấy mua bán cũng không còn, phần đất ông Đ mua là phần đất đang tranh chấp (bút lục số 130). Tại Biên bản xác minh ngày 22/9/2025 của Ủy ban nhân dân xã G xác nhận phần đất nêu trên do gia đình bị đơn quản lý, sử dụng và có cất nhà kiên cố từ năm 1992 không ai tranh chấp, đến năm 2024 mới xảy ra tranh chấp. Tại phiên toà phúc thẩm ông T thừa nhận thửa đất số 305 đã có thế chấp vay tiền tại Ngân hàng, và theo hồ sơ thể hiện từ năm 2008 đến năm 2012 thửa đất số 305 ông T thế chấp tại Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện C, tỉnh Bến Tre để bảo đảm cho khoản vay 7108-LAV-200800277 và khoản vay 7108-LAV-200902552 (bút lục số 228);

Về quá trình sử dụng đất: nguyên đơn ông T thừa nhận từ năm 1992 bị đơn ông Đ quản lý canh tác phần đất nêu trên. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2025, trên thửa đất số 305 có nhiều công trình, tài sản trên đất gồm: một căn chính nhà 1 tầng, hai nhà tiền chế, cổng rào và hàng rào, hồ cá và các loại cây nhiều năm tuổi do ông Đ xây dựng và trồng; ông T cho rằng cho ông Đ ở nhờ, nhưng ông Đ sử dụng cất nhà gần như trọn thửa đất, cất nhà kiên cố, làm hàng rào bảo vệ chung quanh nhà có diện tích 341,5m^2 từ năm 1992 nhưng gia đình ông T không ngăn cản và không có báo chính quyền địa phương;

Mặc dù bị đơn ông Đ không có giấy tờ chứng minh việc có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T. Tuy nhiên, bị đơn ông Đ đã xây dựng nhà kiên cố và nhiều công trình khác trên đất, vì vậy Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn T, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim O, buộc ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 305 nêu trên cho ông Đ và bà O là có căn cứ. Vì vậy kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn T là không có cơ sơ chấp nhận, do đó giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: do nguyên đơn ông Ngô Văn T là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn T;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 189/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 117 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993;

Áp dụng điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 26; khoản 1 Điều 29 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị Kim O, bà Nguyễn Thị Hồng N và bà Nguyễn Thị Hồng T1 trả lại phần đất thuộc thửa số 305, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ và yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Kim O về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể:

- Buộc ông Ngô Văn T tiếp tục thực hiện việc lập thủ tục sang tên phần đất thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Kim O.

- Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Kim O tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 305, tờ bản đồ số 06, có diện tích 408,8m^2, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long mang tên ông Ngô Văn T sang cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Kim O theo quy định của pháp luật.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ngô Văn T đối với thửa đất số 305, tờ bản đồ số 06, có diện tích 408,8m^2, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Kim O theo quy định của Luật Đất đai (*Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo*).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Văn T phải chịu 19.067.000 (mười chín triệu không trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng, đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Ngô Văn T là người cao tuổi nên được miễn án phí.

- Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Kim O không phải chịu án phí.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Kim O số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001122 ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

- Hoàn trả cho bà Phạm Thị Kim O số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0002174 ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Văn T là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

6. 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 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 của 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 5 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 5 - Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Tôn Văn Thông