

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 172/2026/DS-PT

Ngày 10 - 02 - 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 Trần Văn Lực

Các Thẩm phán: Ông Lâm Triệu Hữu

Ông Lê Minh Đạt

- 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 tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 10 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 619/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 823/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Ngô Văn L, sinh năm 1969;

2. Bà Thân Thị Đ, sinh năm 1973;

Cùng cư trú số G, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông Ngô văn L, bà Thân Thị Đ: Anh Lê Đức N, sinh năm 1981; cư trú lầu 3, tòa nhà V, D Đ, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 05/9/2022 và ngày 17/3/2021, có mặt)

- Bị đơn: Ông Trương Văn T, sinh năm 1969; cư trú số 169/2, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1969; cư trú số 169/2, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long (vợ ông T, có mặt).

2. Ông Giang Văn V (đã chết), có người thừa kế tham gia tố tụng gồm:
- Bà Đoàn Thị X, sinh năm 1951 (vợ ông V, có lời khai xin vắng mặt);
 - Chị Giang Thị M, sinh năm 1974 (con ông V, có lời khai đơn xin vắng mặt);
 - Chị Giang Thị B, sinh năm 1981 (con ông V, có lời khai đơn xin vắng mặt);
 - Anh Giang Văn G, sinh năm 1983 (con ông V, có lời khai đơn xin vắng mặt);
 - Chị Giang Thị T1, sinh năm 1985 (con ông V, có lời khai đơn xin vắng mặt);
 - Anh Giang Văn M1, sinh năm 1979 (con ông V, có lời khai đơn xin vắng mặt);
 - Anh Giang Văn H, sinh năm 1977 (con ông V, có lời khai đơn xin vắng mặt);

Cùng cư trú ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

3. Ông Lê Văn D (đã chết), có người thừa kế tham gia tố tụng gồm:

- Ông Lê Minh C, sinh năm 1958 (có lời khai xin vắng mặt);
- Bà Lê Thị N2, sinh năm 1967 (có đơn xin vắng mặt);
- Bà Lê Thị B1, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt);
- Ông Lê Văn C1, sinh năm 1971 (có đơn xin vắng mặt);
- Bà Lê Thị P, sinh năm 1974 (có đơn xin vắng mặt);
- Bà Lê Thị T2, sinh năm 1974 (có đơn xin vắng mặt);
- Ông Lê Văn T3, sinh năm 1980 (có đơn xin vắng mặt);

Cùng cư trú ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Bà Thân Thị Đ là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 17/8/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/7/2025 của nguyên đơn ông Ngô Văn L, bà Thân Thị Đ và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ông Ngô Văn L và bà Thân Thị Đ là vợ chồng nhưng đã ly hôn vào năm 2014. Trong thời kỳ hôn nhân ông L, bà Đ có tài sản chung gồm 03 thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre, cụ thể như sau:

- Thửa đất số 825, diện tích 1542m², thửa đất này ngày 20/5/2008 Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Ngô Văn L đứng tên.

- Thửa đất số 824, diện tích khoảng 1500m², do mua của ông Lê Văn D (đã chết) vào năm 2005 nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

- Thửa đất số 827, diện tích khoảng 1200m², do mua của ông Giang Văn V (đã chết) vào năm 2002 nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

Hiện nay 03 thửa đất nêu trên theo đo đạc Vlap thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 40, diện tích 4092m², có tứ cận tiếp giáp như sau:

- H: Giáp đất ông Trương Văn T.

- Hướng T4: Giáp đất ông Trương Văn T và đất ông Ngô Văn N3.

- Hướng B2: Giáp đất ông Phạm Văn H1.

- H: Giáp đất ông Lê Văn C2.

Trên đất, ông L và bà Đ có xây dựng các công trình phục vụ việc kinh doanh bãi tắm gồm có: 01 dãy nhà vệ sinh kết cấu tường gạch, mái tôn, diện tích khoảng 50m²; 02 dãy nhà kết cấu cột bê tông, không xây tường, mái tôn, diện tích khoảng 250m²; 01 nhà cột cây, mái lợp lá, diện tích khoảng 200m².

Do ông Trương Văn T có nhiều thửa đất giáp ranh bao quanh đất ông L và bà Đ, nên vào năm 2012 bà Đ và ông T thỏa thuận hùn đất làm Khu D. Từ khi bà Đ và ông T cùng quản lý khu du lịch T thì mâu thuẫn vợ chồng giữa ông L và bà Đ ngày càng trầm trọng, nên bà Đ đã gửi đơn xin ly hôn đến Tòa án. Trong khi Tòa án chưa giải quyết ly hôn, ngày 24/6/2014 bà Đ và ông T cùng ký Đơn thỏa thuận chấm dứt việc hùn làm ăn chung, theo đó bà Đ giao các thửa đất 824, 825, 827 để ông T tiếp tục kinh doanh khu du lịch và trả nợ phát sinh do hùn làm ăn. Ngày 25/6/2014 (tức sau 01 ngày khi ký văn bản chấm dứt việc hùn làm ăn chung) bà Đ và ông T ký Đơn thỏa thuận với nội dung: (1) Hai bên thống nhất hủy thỏa thuận thiết lập ngày 24/6/2014 (nhưng ghi nhầm là ngày 26/04/2014), (2) Đất của ai thuộc về người nấy, (3) Bên tiếp tục kinh doanh trên đất đến năm 2020.

Khi hết thời hạn kinh doanh theo thỏa thuận ngày 25/6/2014, ông T không trả đất mà nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có Tờ sang nhượng đất bị tẩy xóa, sửa chữa làm tăng số thửa, tăng diện tích, sửa lại ngày mua bán... Phát hiện việc làm sai trái của ông T, ông L và bà Đ đã nhiều lần yêu cầu ông T trả đất nhưng ông T không đồng ý, ông T cho rằng đất đã mua của ông L và bà Đ, nên yêu cầu ông L và bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Nay ông L, bà Đ nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả lại 03 thửa đất 824, 825, 827 (nay là thửa đất số 80, tờ bản đồ số 40, diện tích 4092m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

** Theo đơn phản tố ngày 27/10/2020, đơn phản tố bổ sung ngày 12/01/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trương Văn T trình bày:*

Vào năm 2012, ông L và bà Đ lập “Tờ sang nhượng đất” bằng giấy tay bán cho ông 03 thửa 824, 825, 827 (nay là thửa đất số 80, tờ bản đồ số 40, diện tích 4092m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre) với giá 150.000.000 đồng,

ông đã nhận đất và trả đủ tiền cho ông L, bà Đ. Do thừa đất 824 ông L, bà Đ mua của ông Lê Văn D (đã chết), còn thừa đất 827 ông L, bà Đ mua của ông Giang Văn V (đã chết) nên chưa làm thủ tục chuyển quyền theo quy định của pháp luật.

Sau khi mua đất ông đã san lấp mặt bằng, cất nhà ở, xây dựng khu du lịch T, xây dựng các công trình và trồng cây. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Đ, yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng theo “Tờ sang nhượng đất”, buộc ông L và bà Đ có trách nhiệm thực hiện hoàn thành các thủ tục để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 40, diện tích 4092m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

** Người thừa kế của ông Giang Văn V gồm bà Đoàn Thị X, chị Giang Thị M, chị Giang Thị B, anh Giang Văn G, chị Giang Thị T1, anh Giang Văn M1, anh Giang Văn H cùng có trình bày:*

Khi còn sống ông Giang Văn V có bán phần đất thừa 827 tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông Ngô Văn L và bà Thân Thị Đ nhưng không có làm thủ tục sang tên, ông V đã giao đất cho ông L, bà Đ và đã nhận đủ tiền. Nay ông V chết chúng tôi thống nhất đất đã bán cho ông L, bà Đ nên không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án.

** Người thừa kế của ông Lê Văn D gồm ông Lê Minh C, bà Lê Thị N2, bà Lê Thị B1, ông Lê Văn C1, bà Lê Thị P, bà Lê Thị T2, ông Lê Văn T3 cùng có lời trình bày:*

Khi còn sống ông Lê Văn D có bán phần đất thừa 824 tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông Ngô Văn L và bà Thân Thị Đ nhưng không có làm thủ tục sang tên, ông D đã giao đất cho ông L, bà Đ và đã nhận đủ tiền. Nay ông D đã chết chúng tôi thống nhất ông D đã bán đất cho ông L, bà Đ nên không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn L và bà Thân Thị Đ đối với phần đất diện tích đất 1484,3m² (qua đo đạc là thửa 80 diện tích 498m², thửa 80-1 diện tích 881,6m², thửa 80-2 diện tích 98,9m², thửa 80-7 diện tích 5,8 m²) tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Trương Văn T đối với phần đất diện tích đất 1484,3m² (qua đo đạc là thửa 80 diện tích 498m², thửa 80-1 diện tích 881,6m², thửa 80-2 diện tích 98,9m², thửa 80-7 diện tích 5,8 m²) tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn L, bà Thân Thị Đ về việc yêu cầu ông Trương Văn T và bà Nguyễn Thị N1 trả lại diện tích đất 1349,6m² trước đây là thửa 825, nay là một phần thửa 80 (qua đo đạc là thửa 80-4 diện tích 58,4m², thửa 80-3 diện tích 595,4m², thửa 80-8 diện tích 410,8m², thửa 80-9 diện tích 285,4m² và diện tích đất 1357,1m² trước đây là thửa 827 nay là một phần thửa 80 (qua đo đạc là thửa 80-10 diện tích 208,9m², thửa 107-1 diện

tích 371,8m², thửa 107-2 diện tích 8,8m², thửa 108-1 diện tích 386,7m², thửa 108 diện tích 10,8m², thửa 116 diện tích 198,3m² tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Văn T:

- Buộc ông Ngô Văn L và bà Thân Thị Đ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 1349,6m² trước đây là thửa 825, nay là một phần thửa 80 (qua đo đạc là thửa 80-4 diện tích 58,4m², thửa 80-3 diện tích 595,4m², thửa 80-8 diện tích 410,8m², thửa 80-9 diện tích 285,4m²).

- Buộc ông Ngô Văn L và bà Thân Thị Đ và hàng thừa kế của ông Giang Văn V là bà Đoàn Thị X, chị Giang Thị M, chị Giang Thị B, anh Giang Văn G, chị Giang Thị T1, anh Giang Văn M1, anh Giang Văn H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1357,1m² trước đây là thửa 827 nay là một phần thửa 80 (qua đo đạc là thửa 80-10 diện tích 208,9m², thửa 107-1 diện tích 371,8m², thửa 107-2 diện tích 8,8m², thửa 108-1 diện tích 386,7m², thửa 108 diện tích 10,8m², thửa 116 diện tích 198,3m²).

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 09/10/2025 nguyên đơn bà Thân Thị Đ kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Văn 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, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm buộc ông Trương Văn T trả cho ông L và bà Đ 02 thửa đất 825, 827 (nay là thửa 80), qua đo đạc thuộc các thửa: 80-3 diện tích 595,4m², 80-4 diện tích 58,4m², 80-5 diện tích 11,1m², 80-8 diện tích 410,8m², 80-9 diện tích 285,4m², 82-1 diện tích 183,6m², 80-10 diện tích 208,9m², 82-2 diện tích 65,3m², 107-1 diện tích 371,8m², 108-1 diện tích 386,7m², 109-1 diện tích 4,3m², 116-1 diện tích 171,8m², tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long. Ông L và bà Đ đồng ý trả giá trị tài sản trên đất và giá trị cây trồng cho ông T theo giá đã định. Đối với thửa 824 do mua của ông Lê Văn D qua đo đạc thuộc các thửa 80-1 diện tích 881,6m², thửa 80-2 diện tích 98,9m², thửa 80-7 diện tích 5,8m² do đã rút yêu cầu tại phiên tòa sơ thẩm nên không yêu cầu.

- Bị đơn ông Trương Văn T giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Thân Thị Đ, 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 theo nội dung Tờ sang nhượng đất ngày 21/7/2012 do ông Trương Văn T cung cấp, mặc dù xác định chữ ký trong văn bản này là của ông Ngô Văn L, nhưng nội dung đã được ông T sửa chữa về diện tích đất chuyển nhượng, số thửa,... nên không xác định được phần đất chuyển nhượng là thửa đất nào. Tại phiên tòa sơ thẩm ông T trình

bày không thống nhất, lúc thì cho rằng ông đã trả tiền mua đất cho ông L sau khi ký kết hợp đồng, lúc thì cho rằng ông L và bà Đ bán đất để lấy tiền hùn vốn làm ăn. Từ đó cho thấy không có căn cứ xác định ông L, bà Đ đã chuyển nhượng 03 thửa đất 824, 825, 827 (nay là thửa đất số 80, tờ bản đồ số 40, diện tích 4092m², tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long) cho ông T và việc chuyển nhượng này cũng chưa thể hiện ông T đã trả tiền cho ông L, bà Đ. Do đó ông L, bà Đ cho rằng không có bán đất cho ông T mà chỉ hùn đất để kinh doanh là phù hợp. Do vậy cần xem xét vô hiệu giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2012 giữa ông L và bà Đ với ông T, buộc ông T và bà N1 trả đất cho ông L, bà Đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, bị đơn cũng đã rút một phần yêu cầu phản tố đối với thửa đất 824 (phần đất do ông L nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn D). Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu đương sự đã rút là đúng pháp luật, nhưng xác định diện tích đất đình chỉ 1484,3m² là không đúng, vì thửa 80 diện tích 498m² không có tranh chấp (đo đạc thực tế thửa đất 824 thuộc các thửa 80-1 diện tích 881,6m², thửa 80-2 diện tích 98,9m², thửa 80-7 diện tích 5,8m², diện tích chung 986,3m²).

Như vậy, phần tranh chấp còn lại gồm 02 thửa: Thửa 825, diện tích 1544,7m² là phần đất do ông L đứng tên (kết quả đo đạc thuộc các thửa: 80-3 diện tích 595,4m², 80-4 diện tích 58,4m², 80-5 diện tích 11,1m², 80-8 diện tích 410,8m², 80-9 diện tích 285,4m², 82-1 diện tích 183,6m²) và thửa 827, diện tích 1208,8m² là phần đất ông L mua của ông Giang Văn V (kết quả đo đạc thuộc các thửa: 80-10 diện tích 208,9m², 82-2 diện tích 65,3m², 107-1 diện tích 371,8m², 108-1 diện tích 386,7m², 109-1 diện tích 4,3m², 116-1 diện tích 171,8m²) với tổng diện tích là 2753,5m², cùng tờ bản đồ 40, tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Trong quá trình hợp tác kinh doanh ông T đã đầu tư trên đất thể hiện tại Biên bản khảo sát hiện trường tài sản định giá, như: Nhà xe xây dựng trên thửa đất 80-3 (đương sự đã rút yêu cầu), khu bán đồ lưu niệm xây dựng trên thửa đất 80-7 (đương sự đã rút yêu cầu), khu nhà chính xây dựng trên thửa đất 80-3, nhà vệ sinh xây dựng trên thửa đất 80-5 và 27 cây dương được trồng rải rác trên đất. Theo kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH T6 thì khu nhà chính có giá trị 682.803.448 đồng, nhà vệ sinh có giá trị 19.238.520 đồng, cây trồng trên đất có giá trị 67.500.000 đồng, tổng giá trị tài sản trên đất tranh chấp bằng 769.541.968 đồng. Toàn bộ số tài sản này không thể di dời, nên cần buộc ông L bà Đ phải trả giá trị cho ông T.

Ngoài ra, án sơ thẩm có sai sót trong việc tuyên thửa đất tranh chấp 116 diện tích 198,m² là không đúng, chính xác là thửa đất 116-1 diện tích 171,8m², đề nghị Hội đồng xét xử điều chỉnh.

Về chi phí khảo sát đo đạc: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là giấy tay bị vô hiệu, mỗi bên phải chịu ½ chi phí theo quy định

Về án phí: Do chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ phân tích trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm thu nộp án phí và sử dụng án phí, lệ phí tòa án. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thân Thị Đ, sửa 01 phần án sơ thẩm.

Tuyên vô hiệu Tờ chuyển nhượng đất (viết tay) lập ngày 21/7/2012 giữa ông Ngô Văn L, bà Thân Thị Đ với ông Trương Văn T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn L, bà Thân Thị Đ về việc yêu cầu ông Trương Văn T và bà Nguyễn Thị N1 trả lại diện tích đất 1349,6m² (trước đây là thửa 825) và diện tích đất 1357,1m² (trước đây là thửa 827).

Buộc Trương Văn T trả lại cho ông Ngô Văn L và bà Thân Thị Đ các thửa đất 80-3 diện tích 595,4m², 80-4 diện tích 58,4m², 80-5 diện tích 11,1m², 80-8 diện tích 410,8m², 80-9 diện tích 285,4m², 82-1 diện tích 183,6m², 80-10 diện tích 208,9m², 82-2 diện tích 65,3m², 107-1 diện tích 371,8m², 108-1 diện tích 386,7m², 109-1 diện tích 4,3m², 116-1 diện tích 171,8m² với tổng diện tích là 2753,5m², cùng tờ bản đồ 40, tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Văn T về việc yêu cầu ông Ngô Văn L và bà Thân Thị Đ và người thừa kế của ông Giang Văn V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên.

Buộc ông L, bà Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L giá trị vật kiến trúc, công trình, cây trồng trên thửa đất 825, 827 với tổng số tiền 769.541.968 đồng.

Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ: Ông L, bà Đ và ông T mỗi bên phải chịu ½ chi phí.

Về án phí buộc các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Thân Thị Đ được nộp trong thời hạn luật định là hợp lệ, nên được chấp nhận xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn ông Ngô Văn L và bà Thân Thị Đ khởi kiện cho rằng ông bà có 03 thửa đất 824, 825, 827 (nay là thửa đất số 80, tờ bản đồ số 40, diện tích 4092m²), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long). Do ông Trương Văn T có nhiều thửa đất giáp ranh bao quanh đất ông L và bà Đ, nên vào năm 2012 bà Đ và ông T thỏa thuận hùn đất để cùng kinh doanh Khu du lịch bãi tắm T. Do việc kinh doanh không thuận lợi nên vào năm 2014 bà Đ thỏa thuận giao đất cho ông T tiếp tục kinh doanh đến nay 2020 thì phải trả lại đất. Đến năm 2020 do ông T không thực hiện thỏa thuận nên ông L, bà Đ khởi kiện yêu cầu ông T trả đất. Ông Trương Văn T thì cho rằng đất ông L, bà Đ kiện đòi đã bán cho ông vào năm 2012 với giá 150.000.000 đồng, hai bên có lập “Tờ sang nhượng đất”, ông đã trả đủ tiền cho ông L và bà Đ, ông L và bà Đ hùn số tiền này để làm Khu D, nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng theo “Tờ sang nhượng đất”, buộc ông L và bà Đ có trách nhiệm thực hiện

hoàn thành các thủ tục để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 40, diện tích 4092m².

[3] Căn cứ vào kết quả đo đạc thể hiện tại Họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa số 80, tờ bản đồ số 40 - xã T - huyện T và Ghi chú bổ sung thửa đất 80 (bút lục 353, 354) thì phần đất tranh chấp có diện tích chung bằng 3739,8m², thuộc các thửa:

- Thửa 80-1 diện tích 881,6m², thửa 80-2 diện tích 98,9m², thửa 80-7 diện tích 5,8m², có tổng diện tích 986,3m² là phần diện tích đo theo sự xác định thuộc phần đất của ông Lê Văn D (thửa 824). Phần đất này tại phiên tòa sơ thẩm các bên đương sự đã thống nhất rút lại yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu đương sự đã rút là đúng pháp luật, nhưng xác định diện tích đất đình chỉ 1484,3m² là không đúng, vì thửa đất số 80 diện tích 498m² không có tranh chấp. Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh diện tích thực tế đình chỉ bằng 986,3m².

- Thửa 80-3 diện tích 595,4m², thửa 80-4 diện tích 58,4m², thửa 80-5 diện tích 11,1m², thửa 80-8 diện tích 410,8m², thửa 80-9 diện tích 285,4m², thửa 82-1 diện tích 183,6m², có tổng diện tích 1544,7m² là phần diện tích đo theo sự xác định thuộc phần đất của ông Ngô Văn L (thửa 825).

- Thửa 80-10 diện tích 208,9m², thửa 82-2 diện tích 65,3m², thửa 107-1 diện tích 371,8m², thửa 108-1 diện tích 386,7m², thửa 109-1 diện tích 4,3m², thửa 116-1 diện tích 171,8m², có tổng diện tích 1208,8m² là phần diện tích đo theo sự xác định thuộc phần đất của ông Giang Văn V (thửa 827).

[4] Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH T6 (bút lục 154 đến 192) thì trên đất có các tài sản do ông Trương Văn T tạo lập và giá trị như sau:

- Nhà xe: Diện tích 157,3m²; kết cấu: trụ bê tông cốt thép, không vách, nền xi măng, kèo gỗ, không trần, mái tôn giả ngói, được xây dựng trên thửa đất 80-2 (không tranh chấp).

- Khu bán đồ lưu niệm: Diện tích 5,8m²; kết cấu: cột gỗ, vách tạm, mái lợp tôn fibro xi măng, không trần, nền xi măng, được xây dựng trên thửa đất 80-5 (không tranh chấp).

- Khu nhà chính: Diện tích 410,8m²; kết cấu: trụ bê tông cốt thép, không vách, nền xi măng, mái tôn fibro xi măng, kèo bê tông cốt thép, không trần, được xây dựng trên thửa đất 80-3, có tổng giá trị bằng 682.803.448 đồng.

- Nhà vệ sinh: Diện tích 11,1m²; kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền gạch, mái tôn fibro xi măng, được xây dựng trên thửa đất 80-5, có tổng giá trị bằng 19.238.520 đồng.

- Cây dương: 27 cây có giá trị 67.500.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản trên đất tranh chấp bằng: 769.541.968 đồng.

[5] Về chứng minh và chứng cứ:

[4] Tờ sang nhượng đất (bút lục 87 do ông T cung cấp). Chứng cứ này không được ông L, bà Đ thừa nhận do có sự sửa chữa, bôi xóa, viết thêm. Tại Kết luận giám định số 349/2022/KL-KTHS ngày 05/8/2022 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh B (bút lục 218-219) đã xác định: Chữ ký bên bán là của ông L; không đủ cơ sở để kết luận chữ ký “Điệp” mang tên Thân Thị Đ dưới mục bên bán; tại vị trí các chữ viết với diện tích 4092m² bị tẩy xóa, sửa chữa, không xác định được nội dung nguyên thủy; chữ viết có nội dung “Hết phần đất nằm cạnh biển” bị điền thêm và nét viết có độ lớn hơn so với các chữ viết còn lại có cùng nội dung. Căn cứ Điều 93, Điều 95 của bộ luật Tố tụng dân sự thì Tờ sang nhượng đất do ông T cung cấp không mang tính khách quan, không đọc được nội dung nguyên thủy nên không có giá trị chứng minh. Ông T cho rằng đã trả tiền mua đất cho ông L, bà Đ nhưng không có chứng cứ chứng minh.

[5] Đơn thỏa thuận ngày 24/6/2014 (bút lục 133) có nội dung Bên A (bà Thân Thị Đ), Bên B (ông Trương Văn T), hai bên thống nhất phân chia quyền sở hữu tài sản đối với khu du lịch T như sau:

- Bên A được quyền sở hữu từ khu vực đường lộ lớn vào trong (bao gồm đất đai và các tài sản gắn liền với đất: nhà nghỉ, nhà karaoke...); đồng thời phải trả nợ bao gồm: 150 triệu tiền đất đang nợ ông Ngô Văn L, 100 triệu tiền mượn ông Ngô Văn L, 250 triệu tiền vay ông Trương Hoài P1, 100 triệu tiền vay bà H2, 350 triệu tiền mua đất của bà Văn Thị Đ1.

+ Bên B được quyền sở hữu từ khu vực đường lớn ra biển (nghĩa là bao gồm đất đai và các tài sản trên đất); đồng thời phải trả nợ bao gồm: 150 triệu đồng tiền nợ vật vật tư Tuấn A, 600 triệu đồng tiền vay ngân hàng M2, 250 triệu đồng tiền mượn của ông Trương Văn N4, 100 triệu đồng tiền mượn của bà T5.

Đơn thỏa thuận trên bà Đ và ông T thừa nhận có cùng ký tên, có sự chứng kiến của chị Ngô Thị Diễm . Căn cứ Đơn thỏa thuận này có căn cứ khẳng định bà Đ và ông T có thỏa thuận hùn đất nên mới có sự chia cho bà Đ “*được quyền sở hữu từ khu vực đường lộ lớn vào trong (bao gồm đất đai và các tài sản gắn liền với đất: nhà nghỉ, nhà karaoke...)*”.

[6] Đơn thỏa thuận ngày 25/6/2014 (bút lục 409), đại diện bên A bà Thân Thị Đ, đại diện bên B ông Trương Văn T. Nội dung: “*Hai bên thống nhất hủy thỏa thuận thiết lập ngày 26/04/2014. Đất của ai thuộc về người nấy. Bên tiếp tục kinh doanh trên đất đến năm 2020*”. Đơn thỏa thuận này ông T không thừa nhận chữ ký của ông. Tại Kết luận giám định số 26/KL-KTHS ngày 17/3/2025 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 438) kết luận chữ ký dưới mục đại diện bên B là của ông T. Nguyên đơn cho rằng đơn thỏa thuận trên là hủy bỏ Đơn thỏa thuận ngày 24/6/2014 nhưng viết nhầm nên ghi ngày 26/4/2014, còn nội dung thì đúng ý chí của 02 bên, do thời điểm năm 2014 ông T là người trực tiếp quản lý Khu du lịch T, do ông T có đầu tư trên đất nên mới có thỏa thuận có thời gian để ông T kinh doanh thu hồi vốn. Ông T thì cho rằng Đơn thỏa thuận này là hủy bỏ thỏa thuận ngày 26/4/2014, nhưng ông không chứng minh được có thỏa thuận ngày 26/4/2014. Từ chứng cứ này cho thấy hai bên có thỏa thuận hùn đất để cùng kinh doanh Khu du lịch T, việc này phù hợp

với “*Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hộ kinh doanh các thể*” (bút lục 140) do bà Thân thị D1 đứng tên.

[7] Từ những chứng cứ được phân tích tại các nội dung nhận định [4], [5], [6] như trên, có căn cứ khẳng định vào năm 2012 bà thân Thị Đ có thỏa thuận hùn 03 thửa đất 824, 825, 827 (nay là thửa đất số 80), tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long để cùng kinh doanh Khu D với ông Trương Văn T. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: “*Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị đơn anh Trương Văn T cung cấp qua giám định là chữ ký của anh Ngô Văn L nhưng không xác định được chữ ký của chị Đ, có việc tẩy xóa và viết thêm vào giấy mua bán ngày 21.7.2012. Do đó giấy mua bán anh T cung cấp chưa chứng minh được anh T mua phần đất thửa 824, 825, 827 của anh L, chị Đ vào năm 2012*”, nhưng lại xử buộc ông L và bà Đ thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn L1 là đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, từ đó xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không đúng bản chất của vụ án. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Thân Thị Đ, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận.

[8] Đối với các tài sản có trên thửa đất 825, 827 tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của ông L1 và bà Đ thống nhất do ông T tạo lập và đồng ý trả giá trị tài sản trên đất và giá trị cây trồng cho ông T theo giá đã định. Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến này là có căn cứ, phù hợp với đề nghị của kiểm sát viên nên được chấp nhận.

[9] Đối với thửa đất 827, diện tích thực đo 1208,8m² do ông L1, bà Đ mua của ông Giang Văn V vào năm 2002. Nay ông V đã chết, các thừa kế của ông V như bà Đoàn Thị X (vợ ông V) và các con: Chị Giang Thị M, chị Giang Thị B, anh Giang Văn G, chị Giang Thị T1, anh Giang Văn M1, anh Giang Văn H thống nhất đã chuyển nhượng cho ông L1, bà điệp nên không có tranh chấp và yêu cầu gì nên cần công nhận thửa đất này ông L1, bà Đ nhận chuyển nhượng của ông V là hợp pháp.

[10] Các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 244, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 26, 166, 167, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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.

Chấp nhận yêu kháng cáo của bà Thân Thị Đ, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngô Văn L, bà Thân Thị Đ và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Văn T đã rút đối với các thửa đất: Thửa 80-1 diện tích 881,6m², thửa 80-2 diện tích 98,9m², thửa 80-7 diện tích 5,8m² (tổng diện tích 986,3m²), đất tọa lại tại ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn L và bà Thân Thị Đ. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Văn T.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 827, diện tích thực đo 1208,8m² (theo *Họa đồ thửa đất thửa số 80, tờ bản đồ số 40 - xã T - huyện T thuộc các thửa: Thửa 80-10 diện tích 208,9m², thửa 82-2 diện tích 65,3m², thửa 107-1 diện tích 371,8m², thửa 108-1 diện tích 386,7m², thửa 109-1 diện tích 4,3m², thửa 116-1 diện tích 171,8m²*) được xác lập vào năm 2002 giữa ông L, bà Đ với ông Giang Văn V. Ông L, bà Đ được quyền sử dụng phần đất này và có nghĩa vụ thực hiện thủ tục pháp lý để được đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Vô hiệu Tờ chuyển nhượng đất (viết tay) lập ngày 21/7/2012 giữa ông Ngô Văn L, bà Thân Thị Đ với ông Trương Văn T.

5. Buộc Trương Văn T và bà Nguyễn Thị N1 giao trả cho ông Ngô Văn L và bà Thân Thị Đ diện tích đất 2753,5m² thuộc các thửa: Thửa 80-3 diện tích 595,4m², thửa 80-4 diện tích 58,4m², thửa 80-5 diện tích 11,1m², thửa 80-8 diện tích 410,8m², thửa 80-9 diện tích 285,4m², thửa 82-1 diện tích 183,6m², thửa 80-10 diện tích 208,9m², thửa 82-2 diện tích 65,3m², thửa 107-1 diện tích 371,8m², thửa 108-1 diện tích 386,7m², thửa 109-1 diện tích 4,3m², thửa 116-1 diện tích 171,8m², cùng tờ bản đồ 40, tọa lại tại ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

(Phần đất ông T và bà N1 giao trả cho ông L, bà Đ được quyền sử dụng theo *Họa đồ thửa đất thửa số 80, tờ bản đồ số 40 - xã T - huyện T được đính kèm theo Bản án*).

Ông L và bà Đ được sở hữu toàn bộ tài sản và cây trồng trên đất gồm:

- Khu nhà chính: Diện tích 410,8m²; kết cấu: trụ bê tông cốt thép, không vách, nền xi măng, mái tôn fibro xi măng, kèo bê tông cốt thép, không trần, được xây dựng trên thửa đất 80-3, có tổng giá trị bằng 682.803.448 đồng.

- Nhà vệ sinh: Diện tích 11,1m²; kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền gạch, mái tôn fibro xi măng, được xây dựng trên thửa đất 80-5, có tổng giá trị bằng 19.238.520 đồng.

- Cây dương: 27 cây có giá trị 67.500.000 đồng.

Ông L và bà Đ có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông T và bà N1 bằng 769.541.968 đồng.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Ngô Văn L và bà Thân Thị Đ không phải chịu. Hoàn trả cho ông L và bà Đ số tiền tạm ứng đã nộp 21.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003213 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án huyện Thanh Phú (nay là Phòng thi hành án khu vực 9).

+ Ông Trương Văn T phải chịu 600.000 đồng án phí không có giá ngạch (300.000 đồng do không được chấp nhận yêu cầu phản tố, 300.000 đồng do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận). Số tiền 300.000 đồng ông T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003556 ngày 16/01/2024 của Chi cục thi hành án huyện Thanh Phú được khấu trừ vào số tiền ông T phải chịu, ông T phải nộp thêm 300.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thân Thị Đ không phải chịu. Hoàn trả cho bà Đ số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004940 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

7. Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí bằng 70.747.000 đồng, trong đó ông Ngô Văn L và bà Thân Thị Đ đã nộp 68.086.000 đồng, ông Trương Văn T đã nộp 2.661.000 đồng. Buộc mỗi bên phải chịu 50% bằng 35.373.500 đồng. Ông Trương Văn T đã nộp 2.661.000 đồng, nên phải nộp thêm 32.712.500 đồng để hoàn trả cho ông L và bà Đ.

8. 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.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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, 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 9 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 9 - Vĩnh Long;
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Phòng GDKT, TT&THA;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Văn Lực