

Bản án số: 652/2026/DS-PT
Ngày: 21 - 7- 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 Lê Thành Trung

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thu Trang

Bà Ngô Thị Kim Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng 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 Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 356/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2026 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản.

Do án dân sự sơ thẩm số 35/2026/DS-ST ngày 18/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 575/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954

Địa chỉ: ấp X, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị L: Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1986; Địa chỉ: Khóm H, phường N, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 04/02/2026).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Ấp X, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Thị D, sinh năm 1950;

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị D: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1948; Địa chỉ: Ấp X, xã L, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 17/02/2025).

2/ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1979.

3/ Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1987.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Tấn T: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1948; Địa chỉ: Ấp X, xã L, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 17/02/2025).

4/ Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1992.

5/ Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1993.

6/ Ông Nguyễn Xuyên B, sinh năm 1997.

7/ Bà Nguyễn Thị Lệ T1, sinh năm 1999.

8/ Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1989.

9/ Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: ấp X, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

10/ Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp P, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

11/ Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp G, xã V, thành phố Đà Nẵng.

12/ Ngân hàng N- chi nhánh C.

Địa chỉ: Ấp E, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

13/ Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V;

14/ Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Vĩnh Long;

15/ Ngân hàng TMCP S- Chi nhánh T6.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Bảo T3 – Chuyên viên thu hồi nợ muộn – HUB xử lý nợ C1.

Địa chỉ: Số E N, khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long.

16/ Bà Nguyễn Thị H2, sinh ngày 04/04/1945.

Địa chỉ: Thôn H, Q, T, Đ.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Lụa L3 nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 1990 chồng bà là Nguyễn Văn T4 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L4 02 công đất tại ấp X, xã L. Năm 1998 ông Nguyễn Văn T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 49, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.517 m². Ông T4 chết năm 2014. Vào ngày 28/4/2022 bà L thừa kế quyền sử dụng đất thửa đất trên và đổi thành thửa 1151 diện tích 2.514 m².

Trên thửa đất này, ông T4, bà L có cho ông Nguyễn Văn L1 là em của ông T4 sử dụng một phần diện tích khoảng 1.103,3 m² để ông L1 canh tác nuôi cha là ông Nguyễn Văn B1. Trên diện tích này, ông T4 bà L1 có sử dụng làm lối đi từ các thửa đất của bà ở bên trong đi ra đường đê. Năm 2021 ông L1 rào ngang làm ảnh hưởng đến việc thu hoạch lúa của bà L, làm cho vụ lúa của bà L không kịp suốt – phơi kịp nên đã hư hỏng trên 10 gạ lúa.

Nay bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu gia đình ông Nguyễn Văn L1 trả lại cho gia đình bà toàn bộ diện tích 1.181 m² (thực tế đo đạc bà xác định thuộc phần A, B diện tích 963,3 m²) thuộc thửa đất 1151, tờ bản đồ số 2. Yêu cầu bồi thường 85 gạ lúa với số tiền 11.900.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thị L rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu di dời tài sản và bồi thường 85 gạ lúa với số tiền 11.900.000 đồng. Bà L chỉ yêu cầu ông L1 trả lại diện tích thực đo thuộc phần A, B (thực tế đo đạc 963,3 m²) thuộc một phần thửa 1151 và bà trả lại diện tích thực đo 987,5 m² thuộc thửa 19, 20 cho ông L1.

Theo đơn phản tố ngày 25 tháng 12 năm 2024 ông Nguyễn Văn L1 là bị đơn trình bày:

Vào năm 1990 để thuận tiện cho việc canh tác nên ông và ông Nguyễn Văn T4 (*anh thứ hai của ông L1*) và vợ là bà Nguyễn Thị L chuyển đổi quyền sử dụng đất với nhau. Ông L1 nhận quản lý sử dụng một phần diện tích đất khoảng 1.181 m² thuộc 01 phần thửa đất 1151, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.514 m² của ông Nguyễn Văn T4. Ông T4 bà L nhận canh tác diện tích đất khoảng 998m² thuộc thửa đất 19, 20 tờ bản đồ số 2 của ông Nguyễn Văn B1 để lại cho ông L1 thừa hưởng. Phần diện tích chênh lệch ông trả cho ông T4 bằng 03 chỉ vàng 24k. Do anh em ruột với nhau nên không có làm giấy tờ. Sau khi đổi đất ông Lý cải T5 đào ao nuôi tôm và xây dựng hàng rào quanh vuông tôm nhưng phía bà L cũng không có ý kiến gì.

Nay ông L1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L. Ông L1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông và bà L, ông T4 diện tích thực đo 1.029 m² thuộc một phần thửa đất 1151, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp X, xã L, tỉnh Vĩnh Long, ông đồng ý giao diện tích thực đo 987,5m², thuộc thửa 19, 20 của ông cho bà L tiếp tục sử dụng. Ông L1 đồng ý cho bà L đi theo lối đi diện tích 195 m² thuộc một phần thửa 1151, tờ bản đồ 2.

Tại án dân sự sơ thẩm số 35/2026/DS-ST ngày 18/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long đã xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu di dời tài sản và yêu cầu ông Nguyễn Văn L1 bồi thường thiệt hại bằng 85 gạ

lúa với số tiền 11.900.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L1 trả lại quyền sử dụng đất thuộc phần A (Diện tích 768,3 m²) và phần B (Diện tích 195 m²) thuộc một phần thửa 1151, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại X, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L1 và ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị L.

Giao ông Nguyễn Văn L1 được tiếp tục quyền sử dụng đất thuộc phần A (Diện tích 768,3m²), phần B (Diện tích 195m²) và phần E2 (Diện tích 65,7m²) thuộc một phần thửa 1151, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại X, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường bê tông, kích thước 7,83 m; 2,00m;
- Hướng Tây giáp phần E1 (thửa 1151), kích thước 11,68 m;
- Hướng Nam giáp thửa 29, kích thước 98,64 m;
- Hướng Bắc giáp thửa 15, kích thước 97,55 m.

Giao cho Bà Nguyễn Thị L được tiếp tục sử dụng một phần đất thực đo, cụ thể như sau:

+ Phần C: Diện tích 312,9 m² thuộc một phần thửa 20, tờ bản đồ số 2 (Theo tài liệu đo đạc năm 1996 thuộc một phần thửa 57, tờ bản đồ 2)

+ Phần F: Diện tích 106,1 m² thuộc một phần thửa 19, tờ bản đồ số 2 (Theo tài liệu đo đạc năm 1996 thuộc một phần thửa 57, tờ bản đồ 2)

+ Phần H: Diện tích 258,3 m² thuộc một phần thửa 19, tờ bản đồ số 2 (Theo tài liệu đo đạc năm 1996 thuộc một phần thửa 56, tờ bản đồ 2);

+ Phần I: Diện tích 310,2 m² thuộc một phần thửa 19, tờ bản đồ số 2 (Theo tài liệu đo đạc năm 1996 thuộc một phần thửa 55, tờ bản đồ 2);

Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 39, 44, 29 kích thước 26,73 m; 21,14 m; 9,70m; 23,30 m;
- Hướng Tây giáp phần G (thửa 1152), phần D (thửa 1151) và thửa 20 kích thước 26,0 m; 20,61 m; 6,89 m; 15,31 m; 10,97 m;
- Hướng Nam giáp thửa 790, kích thước 11,39 m;
- Hướng Bắc giáp phần E1 (thửa 1151) kích thước 11,66 m.

Đất tọa lạc tại X, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn L1 thống nhất cho bà Nguyễn Thị L tiếp tục sử dụng lối đi diện tích 195 m² (Phần B) thuộc một phần thửa 1151, tờ bản đồ 2. Đất tọa lạc tại X, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường bê tông, kích thước 2,00 m;
- Hướng Tây giáp phần E1 (thửa 1151), kích thước 2,00 m;
- Hướng Nam giáp phần A (thửa 1151), kích thước 97,82 m;
- Hướng Bắc giáp thửa 15, kích thước 97,55 m.

Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn L1 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án và phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/4/2026 nguyên đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số 35/2026/DS-ST ngày 18/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long, yêu cầu ông Nguyễn Văn L1 trả lại phần đất thuộc thửa 1151, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp X, xã L, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị L.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long về vụ án:

- *Về thủ tục tố tụng*: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án*: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị L không có cơ sở để chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, kết quả tranh tụng giữa các đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Kháng cáo của bà Nguyễn Thị L yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Nguyễn Văn L1 trả lại diện tích 963,3m² thuộc một phần thửa đất số 1151, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp X, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

Theo bà L, phần đất tranh chấp chỉ được gia đình bà cho ông Lý M1 để canh tác và nuôi cha là ông Nguyễn Văn B1 nên ông L1 không có quyền đối với diện tích đất này. Ngược lại, ông L1 xác định vào khoảng năm 1990 giữa ông với ông

Nguyễn Văn T4 (chồng bà L) đã tự nguyện chuyển đổi quyền sử dụng đất để thuận tiện cho việc sản xuất, mỗi bên nhận quản lý, sử dụng phần đất đã chuyển đổi từ đó đến nay.

[2] Xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện sau khi việc chuyển đổi đất được thực hiện, ông Nguyễn Văn L1 đã trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất đang tranh chấp liên tục từ khoảng năm 1990 đến khi phát sinh tranh chấp vào năm 2021, tức trên 30 năm. Trong thời gian này, ông L1 đã cải tạo đất, đào ao nuôi tôm, xây dựng bờ bao, hàng rào, chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng lúa sang nuôi trồng thủy sản và sử dụng công khai, ổn định. Quá trình sử dụng đất nêu trên không bị ông Nguyễn Văn T4 hoặc bà Nguyễn Thị L ngăn cản hay có ý kiến phản đối.

Ngược lại, bà L và ông T4 cũng trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định diện tích 987,5m² thuộc các thửa đất số 19 và 20 của ông L1; đồng thời cũng cải tạo thành ao nuôi thủy sản và sử dụng liên tục trong thời gian dài. Thực tế này phù hợp với lời trình bày của ông L1 về việc hai bên đã chuyển đổi đất cho nhau nhằm thuận tiện sản xuất, đồng thời không phù hợp với lời trình bày của bà L cho rằng chỉ cho ông Lý M1 đất để canh tác.

Mặc dù những người làm chứng không trực tiếp biết việc các bên chuyển đổi đất, nhưng đều xác nhận ông L1 đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp trong thời gian rất dài. Đây là tình tiết khách quan phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của các bên và các tài liệu đo đạc, thẩm định tại chỗ.

[3] Về hiệu lực của việc chuyển đổi quyền sử dụng đất:

Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L1 với ông Nguyễn Văn T4 và bà Nguyễn Thị L được các bên xác lập bằng lời nói, không lập thành văn bản và không đăng ký theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm giao dịch, nên chưa bảo đảm điều kiện về hình thức của giao dịch.

Tuy nhiên, sau khi giao dịch được xác lập, các bên đều đã nhận đất, quản lý, sử dụng đúng phần đất đã chuyển đổi một cách liên tục, công khai và ổn định trong thời gian rất dài; quyền và nghĩa vụ của các bên trên thực tế đã được thực hiện gần như hoàn toàn. Chỉ đến khi phát sinh tranh chấp vào năm 2021 bà L mới cho rằng việc giao đất chỉ là cho mượn, trong khi không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có việc cho mượn đất hoặc đã từng yêu cầu ông L1 trả lại đất trong suốt hơn 30 năm trước đó.

Do vậy, có đủ cơ sở xác định giữa các bên đã tồn tại việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế. Mặc dù giao dịch chưa tuân thủ quy định về hình thức nhưng việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận giao dịch nhằm bảo đảm sự ổn định của quan hệ dân sự đã được xác lập, thực hiện trong thời gian dài, bảo vệ quyền

và lợi ích hợp pháp của các bên là phù hợp với quy định của pháp luật và thực tiễn xét xử.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng kháng cáo của bà Nguyễn Thị L không có tình tiết mới có khả năng làm thay đổi nội dung vụ án; các căn cứ mà bà L đưa ra không đủ cơ sở bác bỏ việc các bên đã thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế từ năm 1990. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L3 có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L3 người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 37 và Điều 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/20204 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ 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, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 35/2026/DS-ST ngày 18/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L1 trả lại quyền sử dụng đất thuộc phần A (Diện tích 768,3 m²) và phần B (Diện tích 195 m²) thuộc một phần thửa 1151, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại X, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L1 và ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị L.

3. Giao cho ông Nguyễn Văn L1 được tiếp tục quyền sử dụng đất thuộc phần A (Diện tích 768,3 m²), phần B (Diện tích 195 m²) và phần E2 (Diện tích 65,7 m²) thuộc một phần thửa 1151, tờ bản đồ số 2. Đất tọa lạc tại X, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn L1 thống nhất cho bà Nguyễn

Thị L tiếp tục sử dụng lối đi diện tích 195 m² (Phần B) thuộc một phần thửa 1151, tờ bản đồ 2. Đất tọa lạc tại X, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị L.
Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 khoản 1 34, Điều 36 Luật hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 10 – Vĩnh Long;
- Phòng THDS khu vực 10 – Vĩnh Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TGD&NCTN, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung