

Bản án số: 216/2026/DS-PT
Ngày: 05 - 3- 2026
V/v Tranh chấp 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 Lê Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đề

Bà Phạm Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả, tra viên Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 03 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 657/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 11
năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án
nhân dân khu vực 6 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 746/2025/QĐ-PT ngày
17 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1966;

Địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị M, sinh năm:
1974; Địa chỉ: C, khu phố B, phường B, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền
ngày 06/10/2025).

- Bị đơn:

1. Ông Lê Quang T, sinh năm 1960;

2. Bà Nguyễn Thị Bé S1, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Võ Thị Minh T1, sinh 1982; Địa chỉ:
ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông Lê Quang T: Bà Đoàn Thị Ngọc
D, Trợ giúp viên pháp lý – Trung tâm T7 tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị Bé T2, sinh năm 1969;

Địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long;

2. Ông Lê Văn Hữu N, sinh năm 1991
Địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long;
Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Bé T2, ông Lê Văn Hữu N:
Bà Huỳnh Thị M, sinh năm: 1974; Địa chỉ: C, khu phố B, phường B, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 06/10/2025).
3. Bà Lê Thị Bạch T3, sinh năm: 1987;
Địa chỉ: 1 L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.
4. Bà Lê Thị Kim N1, sinh năm: 1989;
Địa chỉ: 3 L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.
5. Bà Lê Thị Thu L, sinh năm: 1971;
Địa chỉ: ấp T, xã N, tỉnh Vĩnh Long.
- Người kháng cáo: Ông Lê Văn S là nguyên đơn và bà Phan Thị Bé T2, ông Lê Văn H Nghĩa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.
- Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Lê Văn S, đại diện theo ủy quyền nguyên đơn bà Phan Thị Bé T2 trình bày:

Thửa đất số 963, diện tích 1.312m², tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long của vợ chồng ông Lê Văn S, bà Phan Thị Bé T2 mua của ông Lê Thanh D1 (chú ruột) năm 1990, khi mua hai bên làm giấy tay. Năm 1999, ông S và bà T2 ly hôn, thửa đất 963 này là tài sản chung chưa chia, ông S để cho bà T2 quản lý sử dụng. Sau đó ông S làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/3/2010,

Do ông S chơi cờ bạc, quen người phụ nữ khác bên ngoài nên ba ông S là ông Lê Văn L1 và mẹ là bà Mai Thị Anh S2 ông S bán đất nên ông L1 gây áp lực, đòi chét ép ông S viết giấy chuyển quyền sử dụng đất cho ông Lê Quang T là anh ruột ông S và ông S đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 963 cho ông L1 giữ luôn. Khi ông S viết giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/6/2011, không có mặt ông T, bà Bé T2 và Lê Văn Hữu N chỉ có mặt ông S và cha mẹ ông S. Toàn bộ chữ viết trong Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/6/2011 là chữ viết và chữ ký của ông S, còn chữ ký của bà Phan Thị Bé T2, Lê Thị Bạch T3, Lê Thị Kim N1 là do ông S ký tên dùm luôn. Thực tế, ông S không có bán cho ông T thửa đất 963 với giá 90.000.000 đồng và cũng không có nhận tiền của ông T.

Nay ông Lê Văn S khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà S1 tháo dỡ căn nhà và trả lại cho ông thửa đất số 963, diện tích 1.312m², tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã H, tỉnh Vĩnh Long và cây trồng trên đất, ông không đồng ý bồi thường bất cứ khoản gì khác cho ông T. Ngoài ra, nguyên đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu bà Lê Thị Thu L tháo dỡ trại dứa trên phần đất này, do bà Lê Thị Thu L cất trại dứa trên phần đất này khoảng năm 2024 nhưng không có hỏi ông S.

- Theo bản tự khai, của bị đơn ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị Bé S1 trình bày:

Ngày 10/6/2011, ông T đã nhận chuyển nhượng diện tích 1.312m² đất vườn của ông S giá 90.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay chuyển quyền sử dụng

đất. Trong giấy chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký tên của ông Lê Văn S, bà Phan Thị Bé T2, bà Lê Thị Bạch T3, bà Lê Thị Kim N1, Lê Văn Hữu N; có sự chứng kiến của bà Lê Thị P, bà Lê Thị Thu L, bà Lê Thị Thu H1 là em gái của ông S, ông T. Ông T đã giao 90.000.000 đồng cho ông S, ông Nghĩa là con trai ông S trực tiếp đếm tiền tại nhà cha mẹ ông.

Sau khi mua đất, ngày 10/6/2011 ông T vào quản lý sử dụng, cất căn chòi nhỏ để ở, bơm cát, móc mương, trồng dừa, bưởi, măng cụt, chăn nuôi và trong coi đất: Đến năm 2019, ông T mới xây dựng căn nhà kiên cố như hiện nay cùng với chuồng heo, chuồng bò, chuồng dê, gia đình ông T quản lý và sử dụng cho đến nay. Đến năm 2024, ông T cho bà L là em gái cất trại mua bán dừa.

Ngày 12/8/2025, bị đơn ông Lê Quang S3, bà Nguyễn Thị Bé S1 có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu ông S3, bà T2 có trách nhiệm liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu L trình bày:*

Ông Lê Văn S, Lê Quang T là anh ruột của bà. Ông S có bán đất cho ông T, có sự chứng kiến của gia đình cha mẹ, anh em trong gia đình. Ông S đại diện gia đình làm giấy chuyển quyền sử dụng đất, ký tên và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T giữ. Ông T đưa cho ông S 90.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, con ông S tên Nghĩa là người nhận tiền, kiểm tiền. Mục đích ông S bán đất lấy tiền cho 03 đứa con học và mua máy học.

Năm 2024, ông T có cho bà cất 01 cái trại để làm dừa (lột dừa) diện tích chiều ngang 06 m, chiều dài 8m; Bà xây dựng có kết cấu cột bê tông, đòn tay sắt, lợp lá, che bạt, bơm 05 ghe cát để lấp mương, đổ khoảng 05 xe đá, tổng cộng 15 khối đá đổ làm nền để xây dựng trại làm dừa. Đối với yêu cầu của ông S buộc bà di dời trại dừa bà không đồng ý, lý do đất này của ông T cho bà cất trại dừa không phải của ông S.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Hữu N trình bày:*

Ông không có nhận số tiền 90.000.000 đồng của ông T như bị đơn trình bày, ông không có mặt và không có ký tên vào giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/6/2011. Mẹ ông bà T2 và hai chị ông tên N1, T3 cũng không có mặt và không có ký tên vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2011, ông không có mặt tại nhà bà Á, không có viết giấy trả cho bà số tiền 20.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Vĩnh Long đã xử:

- Căn cứ Điều 689, 691 Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 116, 129, 500, 501, 502, 688 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy

ban Thường vụ Q;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn S về việc yêu cầu ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Bé S1 tháo dỡ căn nhà và trả lại thửa đất số 963, diện tích 1.312m² tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã H, tỉnh Vĩnh Long và cây trồng trên đất;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S về việc yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu L tháo dỡ trại dứa trả lại thửa đất 936 tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã H, tỉnh Vĩnh Long.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị Bé S1 về việc yêu cầu ông Lê Văn S và bà Phan Thị Bé T2 có trách nhiệm liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2011. Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn S sang tên ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị Bé S1.

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2011 giữa ông Lê Văn S, bà Lê Thị Bé T4 với ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị Bé S1 đối với thửa đất số 963, diện tích 1.312m² tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã H, tỉnh Vĩnh Long có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc ông Lê Văn S và bà Lê Thị Bé T4 có trách nhiệm liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2011 với ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị Bé S1 đối với thửa đất số 963, diện tích 1.312m², tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã H, tỉnh Vĩnh Long.

3. Ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị Bé S1 có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 963, diện tích 1.312m² tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã H, tỉnh Vĩnh Long (nay là thửa đất số 98, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.332m² tọa lạc tại xã H, tỉnh Vĩnh Long).

Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn S sang tên ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị Bé S1.

Ngày 06/10/2025 ông Lê Văn S, bà Phan Thị Bé T2 và ông Lê Văn Hữu N kháng cáo yêu cầu sửa Bản án số 85/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Vĩnh Long, xét xử lại vụ án theo quy định pháp luật.

Ngày 22/10/2025 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long kháng nghị bản án số 85/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Vĩnh Long theo hướng hủy bản án, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đơn kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới, không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long cho rằng thửa đất số 963, tờ bản đồ số 9 với diện tích là 1.500m² (diện tích thực tế là 1312m²) xác định đây là tài sản chung của ông S và bà Phan Thị Bé T2 là không có cơ sở. Bởi vì thực tế năm 1999 bà T2 và ông S đã ly hôn. Cũng theo bản án số 121 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách ngày 2/7/1999 và bản án phúc thẩm số 71 ngày 4/5/2000 nhận định phân tài

sản đổi với thửa đất trên là của cá nhân ông S vì khi ly hôn bà Bé T2 đã chia đôi tài sản và đã nhận phần nhiều hơn của ông S nên khi ông S đi đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất là cá nhân ông S không thể xác định đó là tài sản chung của 2 vợ chồng ông S. Nên ông S được quyền định đoạt phần tài sản của mình theo quy định của pháp luật.

Theo kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại đất và giao lại thửa đất số 963, tờ bản đồ số 9 với diện tích là 1.500m² (diện tích thực tế là 1.312m²) cho ông S phía bị đơn không đồng ý vì phần đất này ông S đã bán cho ông T với số tiền 90.000.000 đồng có mẹ ông S là bà Á làm chứng và các anh em của ông T làm chứng việc mua bán này.

Đối với yêu cầu của ông S buộc ông T trả lại phần đất tranh chấp, phần tài sản trên đất cây trồng yêu cầu giữ nguyên hiện trạng, còn nhà ở di dời trả lại hiện trạng ban đầu, yêu cầu không bồi thường. Với yêu cầu này đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận vì thực tế phần đất tranh chấp ông S đã bán cho ông T thể hiện bằng giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất rõ ràng, có bà Á, bà L, bà P làm chứng việc ông S viết giấy chuyển nhượng phần đất trên cho ông T nên việc yêu cầu của ông T là không có cơ sở. Từ những căn cứ này yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn S, bà Phan Thị Bé T2, ông Lê Văn Hữu N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

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 ông Lê Văn S và bà Phan Thị Bé T2, ông Lê Văn H Nghĩa là có cơ sở chấp nhận. Theo kết luận giám định số 44/LL-KTHS-KV1 ngày 02/02/2026 của Phòng K Công an tỉnh V thể hiện chữ ký của bà T2 ông N không phải do một người ký ra, việc ông S tự ký tên của bà T2 và ông Nghĩa L2 ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N bà T2 nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn S và bà Phan Thị Bé T2, ông Lê Văn Hữu N, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long hủy bản án dân sự sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Vĩnh Long, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn S, bà Phan Thị Bé T2, anh Lê Văn Hữu N yêu cầu hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại. Do cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ.

[2] Nguồn gốc thửa đất số 963, diện tích 1.312m², tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại

xã H, tỉnh Vĩnh Long đang tranh chấp giữa ông Lê Văn S và ông Lê Quang T.

Ông Lê Văn S và bà Phan Thị Bé T2 khai năm 1990 mua của chú ruột là Lê Văn D2. Ông S, bà Bé T2 khai diện tích 1.500m² là tài sản chung của vợ chồng chưa chia theo bản án dân sự 71/2000/DSST ngày 4/5/2000 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 121 ngày 08/11/1999 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách giải quyết việc ly hôn giữa ông S và bà Bé T2 về tài sản Buộc anh Lê Văn S giao lại cho chị Phan Thị B Tư phần đất vườn thửa 966 là 2.550 m² và thửa 965 là 1.835 m². Ông S được tiếp tục giữ 2.000 m² đất vườn thửa 965 và ông S tạm giữ 1.500 m² đất mía cầm của ông chú, bà Bé T2 kháng cáo yêu cầu chia 1500 m² đất và tài sản khác và bản án dân sự phúc thẩm số 71/DSPT ngày 4/5/2000 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre giữ nguyên bản án sơ thẩm số 121 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách.

Theo văn bản số 146/1999/CV-UB ngày 04/10/1999 của Ủy ban nhân dân huyện C thì Lê văn S có chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Lê Văn D2 1.500m² Ủy ban nhân dân huyện chưa công nhận lý do đương sự chưa lập hồ sơ chuyển nhượng đất theo quy định pháp luật.

Bản án ly hôn số 121 ngày 08/11/1999 giữa bà Bé T2 với ông S đã chia tài sản chung của ông S và bà Bé T2, trong đó giao cho ông S tạm giữ diện tích 1.500 m²; bà Bé T2 kháng cáo yêu cầu chia 1.500 m² tại phiên tòa phúc thẩm bà rút đơn kháng cáo, Bản án phúc thẩm số 71/DSPT ngày 4/5/2000 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre giữ nguyên bản án sơ thẩm số 121 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách.

[3] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 963, diện tích 1.312m² do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M cung cấp từ bút lục 72 đến bút lục số 87 thể hiện diện tích 1.312 m² thuộc một phần của thửa đất số 963 diện tích 4.160 m² của cụ Lê Văn Đ, năm 1992 cụ Đ chết. Năm 2009 Lê Văn S, Dương Thị B1, Nguyễn Văn N2 là cháu của cụ Đ1 thỏa thuận tách thửa chia thừa kế cho Lê Văn S diện tích 1.312 m², Dương Thị B1 1.424 m², Nguyễn Văn N2 diện tích 1.433 m². Ngày 18/3/2010 Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn S thửa đất số 963, diện tích 1.312m².

Như vậy theo bản án ly hôn và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 963, diện tích 1.312m² là cấp cho cá nhân ông Lê Văn S. Từ khi ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay bà Bé T2 cũng không có tranh chấp hay khiếu nại việc Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn S. Các thừa kế của cụ Lê Văn Đ cũng không có ai tranh chấp thừa kế diện tích đất nêu trên với ông Lê Văn S.

Thửa đất số 963, diện tích 1.312m² Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Lê Văn S ngày 18/3/2010 nên ông Lê Văn S có đủ các quyền quy định tại Điều 105, Điều 107 Luật đất đai năm 2003.

[4] Giấy chuyển nhượng đất đề ngày 10/6/2011 ông Lê Văn S thừa nhận toàn bộ chữ viết chữ ký tên trong giấy là do ông viết và ký tên và ông tự viết tên của bà Bé T2 và các con của ông và bà Bé T2 trong giấy chuyển nhượng đất và

ký tên thay cho bà Phan Thị Bé T2, Lê Thị Bạch T3, Lê Thị Kim N1, Lê Văn Hữu N.

Nên việc bà Bé T2 và ông Hữu N yêu cầu giám định chữ ký tên trong tờ giấy mua bán không phải chữ ký tên của bà Bé T2 và ông Hữu N, bà Bé T2, ông Hữu N không ký tên cũng không thay đổi nội dung việc chuyển nhượng đất.

[5] Ông Lê Văn S cho rằng bị cha mẹ ép buộc làm giấy bán đất cho ông Lê Văn T5, thực tế ông và Lê Văn Hữu N không có nhận 90.000.000đ của ông Lê Văn T5. Lời khai của ông S tại biên bản ghi lời khai ngày 05/6/2025 ông khai do cha mẹ kêu viết nên viết nên không có ai ép buộc. Bà Nguyễn Thị Á là mẹ của ông S cũng có bản tự khai xác định ông S chuyển nhượng đất cho ông T5, ngoài ra các anh chị em ruột của ông S và những người sống gần nhà ông T5 điều xác định ông S đã chuyển nhượng cho ông T5 thửa đất số 963, diện tích 1.312m² (Tờ BL 48-52). Cuối trang 4 của giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ông Lê Văn S có ghi Lê Hữu N đã nhận tiền xong. Chữ viết trong Giấy chuyển nhượng đất đề ngày 10/6/2011, ông Lê Văn S thừa nhận toàn bộ chữ viết chữ ký tên (BL131), tại phiên tòa phúc thẩm người đại cho ông S không thừa nhận chữ viết Lê Hữu N đã nhận tiền xong không phải chữ viết của ông Lê văn S nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, trong khi đó ông S đã thừa nhận chữ viết của mình.

Mặt khác, sơ đồ hình thể kích thước, tứ cận thửa đất trong giấy chuyển nhượng đất ngày 10/6/2011 cũng giống với hình thể, kích thước, tứ cận thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn S.

Từ những căn cứ trên đủ chứng cứ xác định ông Lê Văn S đã chuyển nhượng thửa đất số 963, diện tích 1.312m² cho ông Lê Văn T5 và bà Nguyễn Thị Bé S1 và đã nhận đủ tiền.

[6] Thửa đất số 963, diện tích 1.312m² sau khi nhận chuyển nhượng ông T5 và vợ đã cải tạo đất san lấp trồng cây lâu năm cất nhà cấp 4 ở trên đất, nhưng hàng năm ông S, bà Bé T2 đi làm về nhưng cũng không có khiếu nại hay tranh chấp gì phần đất ông T5 đã sử dụng.

Theo hướng dẫn tại điểm b.3 khoản 2.3 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án tối cao: *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng.*

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S là có căn cứ đúng pháp luật nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn S.

[7] Ông Lê Văn S, Phan Thị Bé T2, Lê Văn Hữu N kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng không đưa được chứng cứ chứng minh án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ, thành phần Hội đồng xét xử không đúng quy định của pháp luật.

[8] Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long Hội đồng xét xử có cân nhắc xem xét nhưng không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ như nhận định trên thửa đất số 963, diện tích 1.312m² Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho cá nhân ông Lê Văn S. Trích lục bản đồ thửa đất cấp sau khi tuyên án nhưng thửa đất này cùng thửa đất cấp cho ông S và diện tích có tăng hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn nằm trong mốc giới thửa đất. Các nội dung kháng nghị khác được nhận định ở phần [3]- [5] nên không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Về lệ phí giám định cấp phúc thẩm: Bà Bé T2 và ông Hữu N phải chịu. Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông Lê Văn S, bà Phan Thị Bé T2, ông Lê Văn Hữu N không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 26, Điều 236, Điều 237 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ HĐTP ngày 10/8/2004 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 ông Lê Văn S, bà Phan Thị Bé T2, ông Lê Văn Hữu N.

- Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Giữ nguyên bản án số 85/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Vĩnh Long.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị Bé S1.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2011 giữa ông Lê Văn S, với ông Lê Quang T đối với thửa đất số 963, diện tích 1.312m² tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã H, tỉnh Vĩnh Long có hiệu lực pháp luật.

Ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị Bé S1 có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 963, diện tích 1.312m² tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã H, tỉnh Vĩnh Long (nay là thửa đất số 98, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.332m² tọa lạc xã H, tỉnh Vĩnh Long).

Về lệ phí giám định chữ ký: Bà Phạm Thị Bé T6 và ông Lê Văn Hữu N phải chịu 7.444.000 đ. Bà Huỳnh Thị M đại diện ủy quyền đã nộp cho Tòa án chi xong nên không phải nộp tiếp.

Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn S, bà Phan Thị Bé T2, ông Lê Văn Hữu N mỗi người phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai số 0004568, 0004569, 0004571 ngày 07 tháng 10 năm 2025 của Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long, ông Lê Văn S, bà Phan Thị Bé T2, ông Lê Văn Hữu N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 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 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Thu Trang

Ngô Đê

Lê Thành Trung

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 6 – Vĩnh Long;
- Phòng THDS khu vực 6 – Vĩnh Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung

