

Bản án số: 518/2025/DS-PT

Ngày : 29 - 9 - 2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

HĐ 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: Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Lực

Ông Lâm Triệu Hữu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông Phạm Công Có - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 280/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 331/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Lữ Văn C, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. (nay là: ấp Đ, xã N, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà Phạm Thị Hải D, sinh năm 1981 (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1994 (có mặt).

- Bà Nguyễn Ngọc Như Y, sinh năm 2002 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Số 504/7A khu phố T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lữ Văn L, sinh năm 1950 (có mặt).

2. Ông Lữ Văn T, sinh năm 1980 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là: ấp Đ, xã N, tỉnh Vĩnh Long).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T là Luật sư Văn phòng Luật sư Vũ Hồng H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lữ Thị Bé S, sinh năm 1959. Địa chỉ: ấp K, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là: ấp K, xã N, tỉnh Vĩnh Long) vắng mặt.

2. Bà Lữ Thị Bé B, sinh năm 1962. Địa chỉ: ấp K, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là: ấp K, xã N, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

3. Bà Lữ Thị H, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp X, xã B, huyện L, tỉnh Bến Tre (nay là: ấp X, xã T, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

4. Bà Lữ Thị T, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp K, xã B, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là: ấp K, xã T, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

5. Chị Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là: Ấp Đ, xã N, tỉnh Vĩnh Long) vắng mặt.

6. Anh Lữ Khắc H, sinh năm 1990. Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là: Ấp Đ, xã N, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

7. Anh Lữ Hoài N, sinh năm 1993. Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là: ấp Đ, xã N, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

8. Ông Lữ Văn U, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là: ấp Đ, xã N, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

9. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là: ấp Đ, xã N, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

10. Anh Lữ Văn C, sinh năm 1996. Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là: ấp Đ, xã N, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

11. Chị Lữ Thị Kim N, sinh năm 1998. Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là: ấp Đ, xã N, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

12. Chị Lữ Thị Ngọc T, sinh năm 2000. Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là: ấp Đ, xã N, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

13. Bà Lữ Thị Bé B, sinh năm 1948. Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là: ấp Đ, xã N, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

14. Bà Lữ Thị Bé N, sinh năm 1955. Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện N, tỉnh Bến Tre (nay là: ấp H, xã C, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* ông Lữ Văn C là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/12/2021 của nguyên đơn ông Lữ Văn C và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 4 đang tranh chấp là của ông Lữ Văn T cha của ông C cho ông C vào năm 1985, năm 1998 ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (theo tư liệu 299) là thửa 532, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.555m² loại đất cây lâu năm tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Sau khi được cho đất, ông C lên nương đến năm 2003 do đi làm ăn xa ở Đồng Tháp, mỗi tháng về một lần, lúc này các con của ông đều còn nhỏ không thể canh tác đất được nên ông C giao đất lại ông T nhờ canh tác dùm cho đến khi nào ông T mất thì ông C mới lấy lại. Ông C không biết việc ông T chuyển nhượng đất cho ông L vì ông T không có báo với ông. Phần đất còn lại của thửa 532 ông C cũng không có canh tác mà cho ông Lữ Văn U (em ruột) mượn để trồng cỏ nuôi bò đến năm 2000 ông U trả đất lại cho nguyên đơn canh tác trồng dừa cho đến nay. Khi ông T còn sống, ông C có hỏi vì sao ông L canh tác trên đất của ông C thì ông T nói cho ông L mượn để trồng cỏ nuôi bò. Nhà của ông C cách đất tranh chấp khoảng 01km. Hiện thửa đất đang tranh chấp và phần còn lại hiện trạng lên nương khác nhau về hình thể, nương trên thửa đất ông L canh tác và nương trên đất ông C canh tác không ngay nhau. Trên đất có 08 cây dừa do ông C trồng cặp ranh, hiện nay còn sống hay không thì ông không biết vì từ trước năm 2000 ông C không đến quản lý canh tác đất này nữa. Phần đất tranh chấp hiện nay do ông L và con ông L là anh Lữ Văn T đang canh tác, đo đạc thực tế diện tích là 922m² thuộc thửa 100. Ông C không có ký tên chuyển nhượng phần đất này cho ông L.

Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu ông L và anh Toàn trả đất lại cho ông C, ông C không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Đối với cây trồng trên đất nếu bị đơn có nhu cầu sử dụng thì tự di dời hoặc chặt đốn, nếu buộc phải hỗ trợ hoặc bồi thường thì nguyên đơn chỉ bồi thường 30.000.000 đồng. Ông C không đồng ý bồi thường hay hỗ trợ phần cát san lấp vì ông C không biết bị đơn có bơm cát hay không và bơm bao nhiêu ghe cát. Ông C thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, Hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất.

** Tại đơn phản tố đề ngày 20/10/2022 của bị đơn ông Lữ Văn L và trong quá trình giải quyết vụ án ông Lữ Văn L trình bày:*

Năm 2000, ông nhận chuyển nhượng phần đất một công nay là thửa đất số 100, tờ bản đồ số 4 từ ông Lữ Văn T, giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng, đã giao đủ số tiền cho ông T, khi giao tiền không có làm biên nhận nhưng có lập “Tờ nhượng đất ruộng cát nhà ở” vào ngày 28/02/2000. Lúc nhận chuyển nhượng thì

ông T là người canh tác đất nên ông không biết đất do ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Nhiều lần ông đến yêu cầu ông T tiếp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để ông được đứng tên thì ông T nói giấy đất đang thế chấp vay tiền ngân hàng không lấy ra được, đến năm 2003 thì ông T mới nói cho ông biết là đất này do ông C đứng tên. Sau khi nhận đất từ ông T (nhận đất trống) ông canh tác công khai, liên tục, trồng dừa và bưởi, sau này bưởi bị ngập mặn chết hết nên chỉ còn dừa, ông có kê bơm 07 ghe cát, mỗi ghe 19 khối cát. Thời điểm năm 2012 - 2013 đo đạc theo dự án Vlap thì ông để cho con ông là anh Toàn kê khai phần đất này được ông C đồng ý nên ông C có ký hiệp thương ranh đất với anh Toàn. Theo ông được biết, ông T đổi cho ông C một thửa đất khác của ông T để lấy 01 công đất của ông C thuộc thửa 532 để chuyển nhượng cho ông.

Nay ông L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông C), ông L phản tố yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của ông T, ông C và vợ con của ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho ông, yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để công nhận cho ông được quyền sử dụng thửa 100, tờ bản đồ số 4, diện tích đo thực tế 922m² đất LNC tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Giữa ông với con ông là anh Toàn sẽ tự thương lượng thỏa thuận với nhau không tranh chấp. Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý giá bồi thường là 30.000.000 đồng mà phải bồi thường giá trị cây trồng, công sức và cát bơm là 500.000.000 đồng.

** Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 06/06/2022 của bị đơn Lữ Văn T trình bày: phần đất tranh chấp là của ông T chuyển nhượng cho cha anh là ông L năm 2000, gia đình anh cải tạo, bơm cát canh tác trồng dừa cho đến nay, anh kê khai đăng ký theo chương trình Vlap là thửa số 100 diện tích đo thực tế là 922m². Do đó, anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh yêu cầu phản tố công nhận cho anh được quyền sử dụng phần đất này. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Toàn rút lại yêu cầu phản tố, giữa anh và cha anh là ông L tự thương lượng với nhau không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đối với vụ án này anh đề ông L toàn quyền quyết định.*

** Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N, anh Lữ Văn C, chị Lữ Thị Ngọc T là ông Lữ Văn C trình bày: phần đất tranh chấp là của ông T cho riêng ông C, trên đất tranh chấp không có bất kì tài sản hay công sức gì của ai khác. Bà N và các con của ông cùng thống nhất như quan điểm trình bày của ông C.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lữ Thị Kim N trình bày: chị là con của ông C, đất tranh chấp là ông T cho ông C, anh chị em của chị và mẹ chị không có công sức đóng góp vào phần đất này nên ông C tự quyết định.*

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Vĩnh Long), đã xử:*

- 1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lữ Văn C.*
- 2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của anh Lữ Văn T.*
- 3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lữ Văn L.*

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 100, tờ bản đồ số 4, diện tích 922m², tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre, giữa ông Lữ Văn T và ông Lữ Văn L thông qua “Tờ nhượng đất ruộng cất nhà ở” ngày 28 tháng 02 năm 2000.

Ông Lữ Văn L có quyền sử dụng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 4, diện tích 922,0m², tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Đất do ông Lữ Văn L đang quản lý, canh tác nên không buộc giao.

(Có Họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Ông Lữ Văn L có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối thửa đất số 100, tờ bản đồ số 4, diện tích 922m², tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ liên quan đến thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/6/2025, nguyên đơn ông Lữ Văn C có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bác bỏ đơn phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc ông L và anh T trả lại cho ông diện tích 922m² đất thuộc một phần thửa 532, tờ bản đồ số 1 (nay là thửa 100 tờ bản đồ số 4), ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là: ấp Đ, xã N, tỉnh Vĩnh Long).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lữ Văn C và Người đại diện hợp pháp của ông C vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký tên C và chữ viết họ tên Lữ Văn C trong Biên bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất (ngày 11/7/2012) vì ông C cho rằng ông không có ký tên đo đạc tách thửa đất cho anh T.

Ông Lữ Văn L, anh Lữ Văn T, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L và anh T không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Anh T trình bày: phần đất đang tranh chấp là của cha anh (ông L) nhận chuyển nhượng từ ông T, ông L giao cho anh canh tác nên thống nhất công nhận cho ông L được quyền sử dụng đất, anh không tranh chấp với ông L phần đất này.

* Kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lữ Văn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm, miễn tiền án phí phúc thẩm cho ông C do ông là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 20/6/2025, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Vĩnh Long) tuyên án sơ thẩm, đến ngày 25/6/2025 ông Lữ Văn C nộp đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Trong phần tranh luận, ông C yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định chữ ký (C), chữ viết họ tên (Lữ Văn C) trong Biên bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất ngày 11/7/2012.

Xét thấy: Biên bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất ngày 11/7/2012 không phải là chứng cứ duy nhất để xét xử vụ án. Trong quá trình xét xử tại cấp sơ thẩm, ông C thừa nhận chữ C tại phần ký tên trong biên bản đo đạc tách thửa đất cho anh T là do ông viết còn chữ viết họ tên Lữ Văn C mới không phải do ông viết (bút lục 385). Mặt khác, ông C đã thừa nhận thửa đất 169 (giáp ranh thửa đất đang tranh chấp) là do ông quản lý, sử dụng từ năm 2010 và trong sổ mục kê đất đai do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp (bút lục 117-119) thể hiện theo tư liệu đo đạc Vlap thì thửa đất 169 hiện nay do ông C và vợ là bà N quản lý, sử dụng, thửa đất số 100 do anh T quản lý, sử dụng. Cho thấy, việc ông C ký tên trong biên bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất ngày 11/7/2012 là phù hợp với

thực tế sử dụng đất và quá trình đăng ký kê khai đối với thửa đất 169 của ông C nên không cần thiết trưng cầu giám định chữ ký của ông C trong biên bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết theo yêu cầu của ông C mà quyết định phiên tòa vẫn tiếp tục xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp.

Các đương sự đều thống nhất, phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Lữ Văn T là cha của ông C cho ông C, ông C được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 03/10/1998 thửa 532, tờ bản đồ số 1, diện tích 1555m², loại đất ĐRM, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là ấp Đ, xã N, tỉnh Vĩnh Long).

Năm 2000, ông T viết giấy tay chuyển nhượng 01 công đất (1.000m²) thuộc thửa 532 cho ông L cất nhà ở, có lập “Tờ nhượng đất ruộng cất nhà ở” ghi ngày 28/02/2000dl. Theo Kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bến Tre thì chữ ký tên bên chuyển nhượng (người bán) trong tờ nhượng đất là do ông T ký. Mặc dù trong tờ nhượng đất không ghi rõ số thửa, vị trí phần đất chuyển nhượng nhưng các đương sự thống nhất phần đất ông T chuyển nhượng cho ông L thuộc một phần thửa 532 do ông C đứng tên, từ năm 2000 đến nay gia đình ông L quản lý, canh tác phần đất này, năm 2012 anh T con của ông C kê khai theo tư liệu đo đạc bản đồ địa chính chính quy (vlap) là thửa số 100, diện tích đo thực tế 922m², ông C không có quản lý sử dụng phần đất này.

[2.2] Ông C cho rằng, ông cho ông T mượn đất canh tác nhưng ông T chuyển nhượng đất cho ông L không có sự đồng ý của ông nên ông yêu cầu ông L và anh T giao trả đất cho ông. Ông L và anh T cho rằng, ông T đã đổi đất cho ông C để lấy một công (1.000m²) của ông C thuộc thửa 532 chuyển nhượng cho ông L, nên ông L và anh T không đồng ý trả đất cho ông C, mà yêu cầu công nhận cho ông L được quyền sử dụng phần đất này.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Nguồn gốc thửa đất số 532 là của ông T cho ông C, ông C được UBND huyện C ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/3/1998, cùng ngày 10/3/1998 ông T cũng được UBND huyện C ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 530 diện tích 2510m² ĐRM giáp ranh với thửa 532. Tại Công văn số 2164/CNMCB-TTLT ngày 03/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng

Đăng ký đất đai huyện B phúc đáp theo yêu cầu của Tòa án cho thấy: diện tích đất đang tranh chấp 922m² thửa số 100 do anh Lữ Văn T kê khai theo hồ sơ Vlap nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận là một phần của thửa đất 532 (ông Lữ Văn C được cấp giấy chứng nhận theo hồ sơ 299), phần còn lại của thửa đất số 532 thì vào năm 2012 đo đạc theo Vlap được ông Lữ Văn C và vợ là bà Ngô Thị N kê khai nhập chung với thửa 530 (của ông Lữ Văn T được cấp giấy chứng nhận theo hồ sơ 299) thành thửa 169, diện tích 1617,5m².

Ông C cho rằng, ông không có đăng ký, kê khai thửa đất 169 theo tư liệu đo đạc Vlap. Tuy nhiên, ông thừa nhận thực tế ông sử dụng phần đất này từ năm 2010 đến nay và thể hiện trong sổ mục kê đo đạc theo chương trình Vlap (bút lục 419) thì ông C và vợ là bà N kê khai, đăng ký. Như vậy, có căn cứ xác định giữa ông T với ông C có đổi đất cho nhau, theo đó ông T đem một phần thửa đất số 530 do ông T đứng tên đổi lấy 01 công đất (1.000m²) thuộc thửa 532 của ông C đứng tên để ông T chuyển nhượng 01 công đất thuộc thửa 532 cho ông L.

[2.2.2] Ông C cho rằng, ông T chuyển nhượng đất cho ông L không có thông báo cho ông biết nên ông không đồng ý giao dịch này.

Xét lời trình bày của ông C không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

Ông C trình bày, ông cho ông T mượn đất khi nào ông T chết ông lấy lại đất để canh tác. Tuy nhiên, ông C không có chứng cứ chứng minh việc cho mượn đất và khi ông T chết vào năm 2016, lúc này ông C biết gia đình ông L đang canh tác nhưng ông C không đòi lại đất. Ông C sinh sống gần phần đất tranh chấp, nhưng khi gia đình ông L bơm cát, trồng dừa trên phần đất này ông C không ngăn cản.

Vào năm 2010 khi ông C tiếp nhận một phần thửa đất 532 từ ông Lữ Văn U (em ruột ông C) giao lại cho ông C quản lý, sử dụng thì ông C cũng không đòi gia đình ông L trả luôn phần đất còn lại của thửa 532 cho ông sử dụng. Đến năm 2012 đo đạc theo tư liệu bản đồ địa chính chính quy (Vlap) ông C không kê khai toàn bộ diện tích thửa 532 mà chỉ kê khai một phần thửa 532 và nhập với một phần thửa 530 (của ông T) thành thửa 169, phần còn lại của thửa 532 diện tích 922m² mà gia đình ông L đang canh tác thì con ông L là anh T kê khai thành thửa 100, ông C không phản đối, thể hiện qua Bản mô tả ranh giới, mốc giới của thửa đất số 169 ngày 24/7/2012 do ông C kê khai là người sử dụng đất (bút lục 410), thì anh T ký hiệp thương ranh đất với tư cách chủ sử dụng liền kề. Điều đó cho thấy, ông C biết và đồng ý việc ông T chuyển nhượng một công đất thuộc thửa 532 cho ông L, vì phần đất này ông C đã đổi cho ông T.

[2.2.3] Mặc dù việc chuyển nhượng đất giữa ông T với ông L thể hiện bằng “Tờ nhượng đất ruộng cát nhà ở” ghi ngày 28/02/2000 không đảm bảo về mặt hình

thức. Tuy nhiên, giao dịch chuyển nhượng đã thực hiện xong, bên mua đã trả đủ tiền, bên bán đã giao đất cho bên mua sử dụng ổn định, trồng cây lâu năm từ năm 2000 đến nay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông L là có căn cứ, phù hợp điểm b.3 mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông C kháng cáo nhưng không giao nộp được chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên yêu cầu kháng cáo của ông không được chấp nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có căn cứ chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí phúc thẩm nhưng do ông C là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lữ Văn C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Vĩnh Long).

Áp dụng các điều 26, 31, 131, 137 Luật đất đai năm 2024; các điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các điều 12, 26, 27, 29 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lữ Văn C.
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lữ Văn L.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Tờ nhượng đất ruộng cát nhà ở” ngày 28 tháng 02 năm 2000 giữa ông Lữ Văn T và

ông Lữ Văn L đối với thửa đất 100, tờ bản đồ số 4, diện tích 922m², loại đất CLN, tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là ấp Đ, xã N, tỉnh Vĩnh Long).

Công nhận cho ông Lữ Văn L được quyền sử dụng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 4, diện tích 922,0m², loại đất CLN, tại ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là ấp Đ, xã N, tỉnh Vĩnh Long) theo Hòa đồng hiện trạng sử dụng đất ngày 12/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B (kèm theo).

Ông Lữ Văn L có quyền, nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: miễn toàn bộ cho ông Lữ Văn C.

4. Các phần khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không có kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết lại, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Văn phòng TAND tỉnh VL;
- TAND khu vực 6-VL;
- Phòng THADS khu vực 6 -VL;
- Đường sự: Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Kim Chi

