

Bản án số: 500/2026/DS-PT

Ngày: 19/5/2026

V/v: *tranh chấp đòi lại QSDĐ,
hợp đồng chuyển đổi QSDĐ.*

**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 Đặng Thị Ánh Bình.

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Hồng Hà

Ông Lê Văn Phận

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Bích Liễu – 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 Phần - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 154/2026/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2026 về “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 12 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 417/2026/QĐ-PT, ngày 31 tháng 3 năm 2026, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn N, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: ấp N, xã A, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn gồm:

- Ông Huỳnh Duy K, sinh năm 1992. Địa chỉ: ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

- Bà Trần Hoàng Q, sinh năm 1993. Địa chỉ: ấp L, xã S, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- Bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 2003. Địa chỉ: ấp N, xã H, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt)

Bị đơn: Bà Lê Thị Á, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã A, tỉnh Vĩnh Long

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phan Văn D, sinh năm 1970 (có mặt)

- Anh Phan Minh Q1, sinh năm 1997 (vắng mặt)

- Chị Phan Thị Mỹ L, sinh năm 2002 (vắng mặt)

- Ông Võ Văn D1, sinh năm 1981 (vắng mặt)

- Bà Lê Thị B, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

Người làm chứng:

- Ông Lê Văn B1, sinh năm 1960 (vắng mặt)
- Bà Lê Thị Ngọc E, sinh năm 1972 (vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1956 (vắng mặt)
- Bà Thạch Thị P, sinh năm 1955 (vắng mặt)

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 31/10/2023 của nguyên đơn ông Lê Văn N và tại phiên tòa sơ thẩm ông N trình bày:

Ông có thửa đất số 843, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.840m² (thực đo là 2.001,2m²) loại đất cây ăn quả, tọa lạc tại ấp H, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp H, xã A, tỉnh Vĩnh Long) do ông đại diện hộ đứng tên vào ngày 08/7/1994. Thời điểm ngày 08/4/1994 hộ ông chỉ có một mình ông chứ không còn ai khác nữa. Nguồn gốc thửa đất này là do cha mẹ ông (đã chết) tặng cho ông, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất ông đang giữ.

Vào khoảng năm 1995-1996 ông có cất căn nhà lá để ở trên thửa đất số 843 nhưng ông ít ở do đi làm thuê. Thời điểm này bà Á không có chỗ ở nên mẹ ông mới kêu cho bà Á ở nhờ trên thửa đất số 843 của ông, lúc đó ông có biết việc này và cũng đồng ý chứ không có ngăn cản việc cho bà Á ở nhờ trên đất của ông. Việc cho ở nhờ này không có làm giấy tờ mà chỉ nói miệng với nhau thôi. Khi ở nhờ thì bà Á mới gỡ bỏ căn nhà lá của ông vì nó đã bị mục và bà Á cất nhà cây để ở rồi sau này bà Á mới cất nhà tường như hiện nay.

Hiện nay thửa đất số 843 này do gia đình bà Á bao gồm: Bà Á, ông D và hai người con của bà Á là Phan Minh Q1, Phan Thị Mỹ L cùng nhau quản lý, sử dụng. Ngoài chỗ ở này ra thì gia đình bà Á không còn chỗ nào khác để ở, ông cũng có chỗ ở khác ổn định. Ông thống nhất theo kết quả mà Hội đồng đã khảo sát mà không yêu cầu khảo sát định giá lại. Ông không nộp thêm tài liệu chứng cứ nào mới nữa, cũng không yêu cầu Tòa án xác minh vấn đề gì và cũng không yêu cầu Tòa án đưa ai vào tham gia tố tụng.

Nay ông yêu cầu bà Á phải di dời tất cả các tài sản có trên đất đi nơi khác, ông không hỗ trợ chi phí di dời để trả lại cho ông phần đất ký hiệu A diện tích 237,8m², phần đất ký hiệu C diện tích 9,3m², phần đất ký hiệu E diện tích 391,0m², phần đất ký hiệu F diện tích 477,2m² (diện tích sạt lở) và phần đất ký hiệu H diện tích 885,9m². Các phần đất ký hiệu A, C, E, F, H có tổng diện tích là 2.001,2m² thuộc thửa 843 tọa lạc tại ấp H, xã A, tỉnh Vĩnh Long. Nếu bà Á muốn được sử dụng thửa đất số 843 thì phải trả cho ông số tiền 60.000.000 đồng.

Đối với phần đất ký hiệu D diện tích 43,3m² theo sự chỉ ranh của ông kết quả thuộc thửa 845, tờ bản đồ số 08, phần đất ký hiệu G diện tích 7,6m² thuộc thửa 238, tờ bản đồ 61, phần đất ký hiệu B diện tích 53,4m² thuộc thửa 95, tờ bản đồ số 61 nên ông không yêu cầu giải quyết phần đất ký hiệu D, G, B này. Ông không đồng ý theo yêu cầu phân tố của bà Á vì ông không có đôi đất với bà Á như bà Á khởi kiện phân tố.

- Bị đơn bà Lê Thị Á có đơn yêu cầu phản tố trình bày:

Khoảng hơn 20 năm nay bà không nhớ thời gian nào bà được cha mẹ bà là Lê Văn Đ (chết năm 1999) và Bùi Thị U' (chết năm 2007) cho hai liếp đất nhưng không nhớ diện tích và số thửa, tọa lạc tại ấp H, xã H. Ông N cũng được cha mẹ cho đất nhưng nhiều hơn bà, sau khi bà và ông N được cha mẹ cho đất thì bà và ông N đổi đất cho nhau vào năm 2002, mục đích ông N nhận đất của bà để cho ông N liền đất dễ canh tác. Bà nhận đất của ông N bồi đắp để cất nhà ở, sau này bà mới biết đất ông N đổi cho bà là thửa số 843 mà ông N đang tranh chấp với bà.

Khi đổi đất hai bên không có làm giấy tờ, nhưng có những anh chị em ruột trong nhà đều biết gồm: Lê Văn B1, Lê Thị M1, Lê Thị T, Lê Văn T1, Lê Văn C, Lê Thị Ú, chị dâu thứ ba của bà tên L1 và những người ở cùng xóm đều biết. Sau khi đổi đất thì ông N giao thửa đất số 843 của ông N cho bà canh tác, lúc đó là đất bãi bồi nên bà tiến hành bao ngạn lên liếp và cất nhà ở cho đến nay. Phần hai liếp đất của bà đổi cho ông N thì ông N đã bán cho cháu tên Lê Thị B và Võ Văn D1 (con ruột và con rể của ông Lê Văn B1) khoảng 04 năm nay cộng thêm các liếp của ông N nữa với giá 200.000.000 đồng. Bà và ông N chỉ đổi đất và giao đất cho nhau sử dụng chứ chưa sang tên. Vì lúc đó bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn ông N thì đã được đứng tên đất nhưng đang thế chấp Ngân hàng nên chưa sang tên được. Tuy hai liếp đất của bà đổi cho ông N không nhớ chính xác diện tích, nhưng bà khẳng định là diện tích ít hơn thửa đất số 843 của ông N, nhưng ông N vẫn đồng ý đổi cho bà, với lý do là: Hai liếp đất của bà đã bằng phẳng có thể trồng cây được liền và liền kề với các liếp đất của ông N được cha mẹ cho nên thuận tiện cho việc ông N canh tác. Còn thửa đất số 843 của ông N tuy diện tích nhiều hơn, nhưng lúc đó đất chưa được bao ngạn mà chỉ là bãi bồi, nước sông ra vào tự nhiên phải bỏ vào rất nhiều công sức và tiền bạc để tôn tạo mới được như ngày hôm nay, nhưng mỗi khi đến mùa nước lên thì vẫn còn bị ngập vì nằm cặp Sông H nên gặp khó khăn trong việc canh tác sử dụng.

Hiện nay thửa đất số 843 này gia đình bà Á gồm có bà, ông D và hai người con của bà Á là Phan Minh Q1, Phan Thị Mỹ L cùng nhau quản lý, sử dụng. Ngoài chỗ ở này ra thì gia đình bà Á không còn chỗ nào khác để ở, ông N cũng có chỗ ở khác ổn định. Nay bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N, bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển đổi QSD đất giữa bà với ông N theo hợp đồng bằng lời nói. Công nhận cho bà được quyền sử dụng phần đất ký hiệu A diện tích 237,8m², phần đất ký hiệu C diện tích 9,3m², phần đất ký hiệu E diện tích 391,0m², phần đất ký hiệu F diện tích 477,2m² (diện tích sạt lở) và phần đất ký hiệu H diện tích 885,9m². Các phần đất ký hiệu A, C, E, F, H có tổng diện tích là 2001,2m² thuộc thửa 843 tọa lạc tại ấp H, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

Đối với phần đất ký hiệu D diện tích 43,3m² theo sự chỉ ranh của bà kết quả thuộc thửa 845, tờ bản đồ số 08, phần đất ký hiệu G diện tích 7,6m² thuộc thửa 238, tờ bản đồ 61, phần đất ký hiệu B diện tích 53,4m² thuộc thửa 95, tờ bản đồ số 61 nên bà không yêu cầu giải quyết phần đất ký hiệu D, G, B này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phan Văn D đứng về phía bị đơn trình bày:

Ông là chồng của bà Á, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N, thống nhất theo yêu cầu phản tố của bà Á vì thửa đất số 843 này ông N đã đổi

cho vợ chồng ông từ năm 2002 và hiện nay gia đình ông đang quản lý sử dụng thửa đất số 843 này.

- *Anh Phan Minh Q1 và chị Phan Thị Mỹ L trình bày:*

Anh chị thống nhất theo ý kiến của bà Lê Thị Á, không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

- *Ông Võ Văn D1 trình bày:*

Ông là chồng của bà Lê Thị B, là con rể của ông B1, là cháu rể của ông N và bà Á. Vào ngày 07/10/2019 ông N có chuyển nhượng cho ông 07 liếp đất loại cây ăn quả phía đông giáp ông Nguyễn Văn B2, phía tây giáp Lê Văn B1, phía nam giáp Lê Văn Ú1 (T), phía bắc giáp Nguyễn Văn D2, nhưng không có ghi số thửa đất số mấy và diện tích chính xác là bao nhiêu. Số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng ông đã giao đủ cho ông N và sau đó ông N đã giao đất cho ông canh tác. Lúc chuyển nhượng có làm giấy viết tay là *Tờ nhượng đất* ghi ngày 07/10/2019. Nguồn tiền 200.000.000 đồng này là tài sản chung của ông và vợ ông là Lê Thị B có được để nhận chuyển nhượng đất.

Theo ông biết 07 liếp đất này trong đó có 02 liếp đất mà trước đây là của bà Á đã đổi cho ông N còn ông N thì đã đổi cho bà Á thửa đất mà hiện nay bà Á đang ở (sau này ông mới biết là thửa 843). Nguồn gốc đất mà bà Á đổi cho ông N là do cha mẹ bà Á cho bà Á. Các liếp đất còn lại là của cha mẹ cho ông N (ông bà nội vợ của ông) cho ông N, nhưng chưa sang tên cho ông N. Lý do ông biết ông N và bà Á có đổi đất là do sau khi ông và vợ kết hôn thì hai vợ chồng về bên vợ chung sống, ông có nghe cha vợ ông nói là giữa ông N và bà Á có đổi đất cho nhau, bà Á đổi hai liếp đất cho ông N, ông N đổi thửa 843 cho bà Á.

Phần đất 07 liếp mà ông nhận chuyển nhượng của ông N thì ông chỉ mới được đứng tên QSD đất được 04 liếp (trong đó có 02 liếp đất đổi giữa ông N và bà Á). Cụ thể là thửa đất số 219, tờ bản đồ số 61, diện tích 1.054,9m² địa chỉ tại ấp H, xã A, tỉnh Vĩnh Long cá nhân ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cũ cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 07/02/2022. Hiện nay còn 03 liếp mà ông nhận chuyển nhượng đất của ông N thì ông chưa được đứng tên QSD đất do ông chưa làm thủ tục được. Theo ông nghe cha vợ ông nói lại là lúc đổi đất thì thửa đất số 843 chưa có bao ngân, chưa thành liếp còn 02 liếp của bà Á đổi cho ông N đã thành liếp và trồng cây được nên hai bên mới đồng ý đổi cho nhau. Sau khi đổi đất thì bà Á phải bỏ ra rất nhiều tiền và công sức để tôn tạo đất mới được như ngày hôm nay.

Bà Lê Thị B không có lời khai.

Người làm chứng:

- *Ông Lê Văn B1 trình bày:*

Ông là anh ruột của ông N và bà Á, ông với ông N và bà Á không có mâu thuẫn gì với nhau. Ông khẳng định giữa ông N và bà Á trước đây có đổi đất cho nhau. Cụ thể bà Á đổi cho ông N hai liếp đất nhưng không biết diện tích và số thửa, còn ông N thì đổi cho bà Á thửa đất số 843. Phần đất hai liếp mà bà Á đổi cho ông N thì ông N đã nhập chung vào các liếp đất của ông được cha mẹ cho và đã bán cho Võ Văn D1 với Lê Thị B (con rể và con ruột của ông). Hiện nay phần đất mua của ông N (trong đó có hai liếp mà ông N đổi của bà Á) thì D1 đã được đứng tên QSD đất thửa đất số 219, tờ bản đồ số 61 diện tích 1.054,9m².

Tuy thửa đất số 843 của ông N nhiều diện tích hơn hai liếp đất của bà Á, nhưng lúc đó thửa đất số 843 là đất bãi bồi chưa được bao ngạn nước sông ra vào tự do, còn hai liếp đất của bà Á thì đã thành liếp hoàn thiện và hai liếp đất này giáp ranh với các liếp đất của ông N được cha mẹ cho. Vì vậy ông N và bà Á mới tiến hành đổi đất cho nhau, mục đích là để cho ông N liền ranh đất dễ canh tác, còn bà Á tiến hành bao ngạn và tu bổ thửa đất số 843 sau đó cất nhà ở, trồng cây như hiện nay.

- Bà Lê Thị Ngọc E, bà Nguyễn Thị L1, bà Thạch Thị P trình bày:

Bà E là em ruột của ông N, bà Á; bà L1, bà P là chị dâu của ông N, bà Á. Các bà không có mâu thuẫn gì với ông N, bà Á. Vào thời gian nào các bà không nhớ rõ, nhưng cũng đã lâu rồi lúc đó cha mẹ còn sống thì có cho đất ông N và bà Á. Sau khi được cho đất thì ông N và bà Á tiến hành đổi đất với nhau, cụ thể là ông N đổi cho bà Á thửa đất (hiện nay là thửa 843) còn bà Á thì đổi cho ông N hai liếp đất diện tích đất bao nhiêu các bà không nhớ rõ, nhưng đất đổi liền ranh với đất của ông N. Mục đích đổi đất là để cho ông N liền ranh để dễ canh tác. Lúc đổi đất thì không có làm giấy tờ gì hết. Sau khi được đổi đất thì bà Á tiến hành tu bổ đất và cất nhà ở cho đến nay, ngoài chỗ ở này ra thì gia đình bà Á không còn chỗ nào khác để ở. Lúc đó thì ông N không có ngăn cản việc bà Á tu bổ đất và cất nhà. Còn phần đất mà bà Á đổi cho ông N thì ông N đã bán cho cháu là Lê Thị B và Võ Văn D1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Vĩnh Long đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N về việc yêu cầu bà Lê Thị Á phải di dời tất cả các tài sản có trên đất đi nơi khác, ông N không hỗ trợ chi phí di dời để trả lại cho ông N phần đất ký hiệu A diện tích 237,8m², phần đất ký hiệu C diện tích 9,3m², phần đất ký hiệu E diện tích 391,0m², phần đất ký hiệu F diện tích 477,2m² (diện tích sạt lở) và phần đất ký hiệu H diện tích 885,9m². Các phần đất ký hiệu A, C, E, F, H có tổng diện tích là 2.001,2m² thuộc thửa 843, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp H, xã A, tỉnh Vĩnh Long. Nếu bà Lê Thị Ánh M2 được sử dụng thửa đất số 843 thì phải trả cho ông Lê Văn N số tiền 60.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Ánh . Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa ông Lê Văn N và bà Lê Thị Ánh . Công nhận cho bà Lê Thị Á được quyền quản lý, sử dụng phần đất ký hiệu A diện tích 237,8m² nhà ở; phần đất ký hiệu C diện tích 9,3m²; phần đất ký hiệu E diện tích 391,0m²; phần đất ký hiệu F diện tích 477,2m² (diện tích sạt lở) và phần đất ký hiệu H diện tích 885,9m². Các phần đất ký hiệu A, C, E, F, H có tổng diện tích là 2.001,2m² thuộc thửa 843, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp H, xã A, tỉnh Vĩnh Long cùng tất cả các loại cây và tài sản gắn liền với các phần đất ký hiệu A, C, E, F, H này. Buộc Lê Văn N phải giao cho bà Lê Thị Á quản lý, sử dụng các phần đất ký hiệu A, C, E, F, H này.

Phần đất ký hiệu A diện tích 237,8m² nhà ở có số đo lần lượt là 10,8m, 7,7m, 5,2m, 7,8m, 13,4m, 7,5m, 1,1m, 2,8m, 7,0m, 10,9m.

Phần đất ký hiệu C diện tích 9,3m² có số đo lần lượt là 7,5m, 2,0m, 7,7m.

Phần đất ký hiệu E diện tích 391,0m² có vị trí, kích thước như sau:

- Đoạn giáp thửa H có số đo là 39,9m.
- Đoạn giáp thửa 95 có số đo là 4,9m.
- Đoạn giáp Sông H có số đo là 5,1m.
- Đoạn giáp thửa F có số đo là 40,5m.
- Đoạn giáp thửa 845 có số đo là 9,8m.

Phần đất ký hiệu F diện tích 477,2m² (diện tích sạt lở) có vị trí, kích thước như sau:

- Đoạn giáp thửa E có số đo là 40,5m.
- Đoạn giáp Sông H có số đo lần lượt là 10,6m, 33,6m, 5,9m, 13,1m.

Phần đất ký hiệu H diện tích 885,9m² có vị trí, kích thước như sau:

- Đoạn giáp thửa D có số đo là 11,8m.
- Đoạn giáp Đường nhựa có số đo lần lượt là 4,6m, 13,8m, 2,1m, 1,8m, 4,7m, 7,0m, 6,9m.
- Đoạn giáp thửa B có số đo là 32,2m.
- Đoạn giáp thửa E có số đo là 39,9m.

Có sơ đồ kèm theo.

Đối với phần đất ký hiệu D diện tích 43,3m² theo sự chỉ ranh của các đương sự kết quả thuộc thửa 845, tờ bản đồ số 08; Phần đất ký hiệu G diện tích 7,6m² thuộc thửa 238, tờ bản đồ 61; Phần đất ký hiệu B diện tích 53,4m² thuộc thửa 95, tờ bản đồ 61. Các đương sự không tranh chấp các phần đất ký hiệu D, G và B nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

Đối với phần đất mà bà Lê Thị Á đã chuyển đổi cho ông Lê Văn N thì ông N đã chuyển nhượng cho ông Võ Văn D1, không ai tranh chấp việc chuyển nhượng trong vụ án này nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/01/2026 nguyên đơn ông Lê Văn N kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu bà Lê Thị Á phải di dời tất cả các tài sản có trên đất đi nơi khác, ông N không hỗ trợ chi phí di dời để trả lại cho ông N phần đất ký hiệu A diện tích 237,8m², phần đất ký hiệu C diện tích 9,3m², phần đất ký hiệu E diện tích 391,0m², phần đất ký hiệu F diện tích 477,2m² (diện tích sạt lở) và phần đất ký hiệu H diện tích 885,9m². Các phần ký hiệu A, C, E, F, H có tổng diện tích là 2001,2m² thuộc thửa 843, tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp H, xã A, tỉnh Vĩnh Long. Nếu bà Lê Thị Ánh M2 được sử dụng thửa đất số 843 nêu trên thì phải trả cho ông Lê Văn N số tiền 60.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trần Hoàng Q là người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn N trình bày: ông N vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo, buộc vợ chồng bà Á phải trả lại cho ông N toàn bộ thửa đất 843. Nếu bà Á muốn được sử dụng thửa đất 843 thì trả cho ông N số tiền 60.000.000đ.

Bị đơn bà Lê Thị Á và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn D không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng đầy đủ, quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 30/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12, tỉnh Vĩnh Long.

Án phí dân sự phúc thẩm: theo Điều 2 Luật người cao tuổi, ông Lê Văn N, sinh năm 1965 thuộc đối tượng người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên thuộc đối tượng miễn án phí, do vậy không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lê Văn N làm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn N:

[2] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 2001,2m², thuộc thửa đất số 843, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp H, xã A, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất này có nguồn gốc của ông Lê Văn N được cha mẹ tặng cho. Trong quá trình sử dụng, ông N có đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn N do ông N đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 08/7/1994.

Theo lời trình bày của ông Lê Văn N, do ông N và bà Á là anh em ruột, vào khoảng năm 1995–1996, ông có cho bà Á ở nhờ trên phần đất thuộc thửa số 843. Việc cho ở nhờ chỉ bằng lời nói, không thỏa thuận thời hạn. Nay ông N có nhu cầu sử dụng đất nên yêu cầu bà Á giao trả nhưng bà Á không thực hiện.

Bà Lê Thị Á không thừa nhận việc ông N cho ở nhờ mà xác định giữa các bên đã thực hiện giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau vào khoảng năm 2002. Do là anh em ruột (ông N là anh của bà Á) và tin tưởng nhau nên việc chuyển đổi không được lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Theo đó, bà Á nhận phần đất thửa số 843 từ ông N, còn ông N nhận lại hai liếp đất từ bà Ánh (không xác định rõ diện tích, thửa cụ thể, do tại thời điểm chuyển đổi bà Ánh chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Trên thực tế, các bên đã hoàn tất việc chuyển đổi và giao đất cho nhau quản lý, sử dụng. Từ khi nhận đất đến nay, bà Ánh trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, xây dựng nhà ở, chuồng trại và trồng nhiều cây lâu năm như xoài, nhãn, dừa. Đối với phần đất nhận từ bà Ánh, ông N đã thực hiện việc chuyển nhượng vợ chồng bà Lê Thị Bé, ông Võ

Văn Dựng (cháu ruột và cháu rể). Nhận thấy, lời trình bày của bà Ánh phù hợp với lời khai của những người làm chứng là anh em ruột của nguyên đơn và bị đơn, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến thực tế quá trình sử dụng đất của các bên (BL: 83,86; 152,153; 193,196).

[3] Xét thấy, ông Noi cho rằng chỉ cho bà Ánh ở nhờ, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh, trong khi bà Ánh không thừa nhận việc ở nhờ. Trên thực tế, gia đình bà Ánh đã trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất ổn định trong thời gian dài, đầu tư xây dựng nhà ở kiên cố, chuồng trại và trồng cây lâu năm trên toàn bộ thửa đất. Quá trình bà Ánh sử dụng đất, cất nhà ở ông Noi đều biết nhưng không có ý kiến phản đối, cũng không có hành vi ngăn cản, nội dung này thể hiện tại biên bản làm việc, biên bản đối chất giữa ông Noi và bà Ánh ngày 24/7/2025 (BL: 43, 45, 120, 130,131). Mặt khác, theo kết quả xác minh từ những người làm chứng là anh chị em trong gia đình như ông Lê Văn Bò, bà Lê Thị Ngọc Em, bà Nguyễn Thị Lệ và bà Thạch Thị Phụng (BL: 57, 60) đều xác nhận có việc các bên đã thực hiện việc đổi đất cho nhau. Do đó, không có cơ sở để xác định ông Noi cho bà Ánh ở nhờ trên thửa đất 843.

[4] Xét thấy, giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Noi và bà Ánh mặc dù không tuân thủ quy định về hình thức, nhưng về nội dung các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, các bên đã giao nhận đất và sử dụng ổn định, lâu dài. Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004, nếu bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà ở, trồng cây lâu năm, sử dụng ổn định 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. Vì vậy có đủ cơ sở xác định giao dịch giữa ông Noi và bà Ánh là hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ánh, công nhận cho bà Ánh được quyền sử dụng thửa đất số 843, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Hội An, xã An Phú Tân, tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Ông Noi kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Noi. Giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Noi phải chịu án phí, tuy nhiên ông Noi là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Nôi;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Vĩnh Long.

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 129, 166, 500, 501 Bộ Luật dân sự năm 2015; các Điều 26, 133, 235, 236 của Luật Đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 29 của 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; Mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Nôi về việc yêu cầu bà Lê Thị Ánh phải di dời tất cả các tài sản có trên đất đi nơi khác, ông Nôi không hỗ trợ chi phí di dời để trả lại cho ông Nôi phần đất ký hiệu A diện tích 237,8m², phần đất ký hiệu C diện tích 9,3m², phần đất ký hiệu E diện tích 391,0m², phần đất ký hiệu F diện tích 477,2m² (diện tích sạt lở) và phần đất ký hiệu H diện tích 885,9m². Các phần đất ký hiệu A, C, E, F, H có tổng diện tích là 2.001,2m² thuộc thửa 843, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Hội An, xã An Phú Tân, tỉnh Vĩnh Long. Nếu bà Lê Thị Ánh muốn được sử dụng thửa đất số 843 thì phải trả cho ông Lê Văn Nôi số tiền 60.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phân tố của bà Lê Thị Ánh . Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa ông Lê Văn Nôi và bà Lê Thị Ánh . Công nhận cho bà Lê Thị Ánh được quyền quản lý, sử dụng các phần đất theo đo đạc thực tế có ký hiệu A diện tích 237,8m² và nhà ở; phần đất ký hiệu C diện tích 9,3m²; phần đất ký hiệu E diện tích 391,0m²; phần đất ký hiệu F diện tích 477,2m² (diện tích sạt lở) và phần đất ký hiệu H diện tích 885,9m². Các phần đất ký hiệu A, C, E, F, H có tổng diện tích là 2001,2m² thuộc thửa đất 843, tờ bản đồ số 08, loại đất cây ăn quả, tọa lạc ấp Hội An, xã An Phú Tân, tỉnh Vĩnh Long cùng tất cả các loại cây trồng và tài sản gắn liền với các phần đất ký hiệu A, C, E, F, H này. Buộc ông Lê Văn Nôi phải giao cho bà Lê Thị Ánh quản lý, sử dụng các phần đất ký hiệu A, C, E, F, H này.

Có sơ đồ thửa đất kèm theo bản án.

Bà Lê Thị Ánh có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn Nôi để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn Lê Thị Ánh theo bản án đã tuyên.

3. Về chi phí thẩm định giá: Buộc ông Lê Văn Nôi phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá là 7.151.000 đồng, ông Nôi đã nộp tạm ứng và chi trả xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho ông Lê Văn Nôi. Hoàn trả lại cho ông Lê Văn Nôi tiền tạm ứng án phí như sau: Số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008767 ngày 29/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Vĩnh Long. Số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000250 ngày 16/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Ánh tiền tạm ứng án phí như sau: Số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008912 ngày 02/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Vĩnh Long. Số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000266 ngày 16/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nơì được miễn án phí phúc thẩm.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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, nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- TAND khu vực 12 - VL;
- Phòng THADS khu vực 12 - VL;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Ánh Bình

