

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 554/2025/DS-PT

Ngày: 30-9-2025

V/v tranh chấp 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 Nguyễn Thế Hồng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Lê Minh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Ni - 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 Mỹ Phượng – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 224/2025/TLPT-DS ngày 28
tháng 7 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2025/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2025
của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 13-
Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 487/2025/QĐ-PT ngày
06 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp G, xã
H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là: ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn
Hoàng V1, là luật sư của Công ty L thuộc Đoàn luật sư tỉnh V; địa chỉ: Quốc lộ
F, ấp P, xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn*: Chị Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc M, là luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh V; địa chỉ: ấp T, xã S, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Chị Nguyễn Phương T, sinh năm 1990;

2. Anh Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long).

- *Người kháng cáo của*: Bà Nguyễn Thị Hồng V là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V trình bày:

Bà là mẹ kế của Nguyễn Thị Kim C, nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp là Cha của Kim C để lại, tuy nhiên quá trình quản lý sử dụng thì bà có sửa chữa nhà. Vào ngày 10/6/2023, bà cầm thửa đất số 3648 diện tích 77,5m² gắn liền nhà thuộc tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh do bà đứng tên cho Nguyễn Thị Kim C với giá 250.000.000 đồng, thời gian 03 năm chuộc, C kêu bà ra Ủy ban nhân dân xã H ký tên, bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị C, sau đó bà về nói lại cho con của bà biết là cầm nhà đất, các con bà không đồng ý, nói bà đi chuộc lại và bà xin chuộc nhưng Kim C không cho nói đã bán không phải cầm. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất, bà trả cho chị C 250.000.000 đồng mà bà đã nhận.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Nguyễn Thị Kim C trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của cha để lại, bà Nguyễn Thị Hồng V là mẹ kế, vì thương bà V nên chị tặng cho bà V thửa đất gắn liền nhà (nhà đã cũ) và tách thửa sang tên cho bà V, thời gian sử dụng thì bà V và con riêng bà là T và T1 có sửa chữa, hiện tại thì nhà đất đóng cửa do bà V đi làm ở Thành phố Hồ Chí Minh không ai sử dụng (thửa đất này giáp ranh nhà đất chị đang ở). Trước ngày 10/6/2023 bà V có mượn chị số tiền 30.000.000 đồng, ngày 10/6/2023 bà V nói đã cầm giấy đất cho người ta là 150.000.000 đồng kêu chị đi chuộc vì vậy chị đưa 150.000.000 đồng cho bà V đi chuộc giấy về, chị nói vậy bán đất cho chị, bà V thống nhất bán với giá là 250.000.000 đồng nên đến Ủy ban nhân dân xã làm giấy, chị trả thêm bà V 70.000.000 đồng, tổng cộng là 250.000.000 đồng. Bà V đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị nên chị đã nộp hồ sơ đến Trung tâm hành chính công làm thủ tục sang tên, chị đã nộp thuế xong nhưng chưa nhận giấy. Nay chị không chấp nhận theo yêu cầu của bà V, chị C yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất 3648 diện tích 77.5 m2 tờ bản đồ số

11 toạ lạc ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho chị. Chị vẫn thống nhất cho bà V tiếp tục quản lý sử dụng vì hiện tại nhà kho cửa không ai ở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Phương T và anh Nguyễn Quốc T1 trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị Hồng V.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 13-Vĩnh Long) đã quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và bà V trả chị C 250.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Kim C.

Công nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng V và chị Nguyễn Thị Kim C theo hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 15/6/2023 tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh là đúng quy định.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng V phải giao quyền sử dụng đất diện tích 77,5m² thuộc thửa 3648 tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh do Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 02/3/2023 do bà Nguyễn Thị Hồng V đứng tên cho chị Nguyễn Thị Kim C sử dụng.

(Phân diện tích đất 77,5m² có tứ cận theo sơ đồ khu đất kèm theo công văn số 244/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 04/10/2024 của Văn phòng Đ Chi nhánh huyện C).

Chị Nguyễn Thị Kim C có quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 77,5m² theo quy định.

Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng, không được thay đổi đất và các tài sản trên đất, dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn xử lý về chi phí thẩm định, định giá tài sản, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/6/2025, nguyên đơn Nguyễn Thị Hồng V có đơn kháng cáo, ngày 09/6/2025 nguyên đơn Nguyễn Thị Hồng V có đơn kháng cáo bổ sung với nội dung: yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 3648, tờ bản đồ số 11, diện tích 77,5m², tọa lạc ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh ngày 15/6/2023 giữa bà với chị Nguyễn Thị Kim C; không buộc bà phải giao đất cho chị C, bà không phải chịu án phí và chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn cùng đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự để sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Do tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự ra bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 06/6/2025 nguyên đơn Nguyễn Thị Hồng V kháng cáo bản án sơ thẩm, ngày 09/6/2025 bà V kháng cáo bổ sung. Xét kháng cáo của bà V trong hạn luật định nên đơn kháng cáo của bà V được xem xét theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Bà V khởi kiện chị C, yêu cầu Tòa án giải quyết huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 15/6/2023 tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh giữa bà V với chị C, đối với diện tích 77,5m² thửa đất số 3648 tờ bản đồ số 11 toạ lạc ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là: ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long) do bà không phải chuyển nhượng mà bà chỉ cầm đất để vay. Bà đồng ý trả cho chị C 250.000.000 đồng mà bà đã nhận. Chị C không đồng ý vì cho rằng đất này đã chuyển nhượng chứ không phải là cầm đất cho vay. Đất hiện nay bà V đang quản lý, sử dụng. Bà V cũng đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bản án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V. Do không đồng ý với bản án sơ thẩm nên bà V kháng cáo.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà V và chị C tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

[3.1] Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hồng V với bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Kim C, đối với diện tích 77,5m² đất của thửa đất số 3648 tờ bản đồ số 11 tại ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là: ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long), được Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh chứng thực ngày 15/6/2023. Bà V được quyền sử dụng diện tích đất trên.

[3.2] Bà Nguyễn Thị Hồng V có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Kim C 250.000.000 đồng tiền gốc, 56.000.000 đồng tiền lãi, 7.000.000 đồng các chi phí làm hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất. Tổng cộng, bà V phải có nghĩa vụ trả cho

bà C số tiền là 313.000.000 đồng; thời hạn trả vào ngày 10/10/2025.

[3.3] Bà V tự nguyện chịu các khoản án phí và chi phí tố tụng.

[4] Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ra bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] 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.

[7] Án phí phúc thẩm: bà V phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13-Vĩnh Long).

Công nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị Hồng V với chị Nguyễn Thị Kim C, cụ thể như sau:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hồng V với bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Kim C, đối với diện tích 77,5m² đất của thửa đất số 3648 tờ bản đồ số 11 tại ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là: ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long), được Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh chứng thực ngày 15/6/2023. Bà V được quyền sử dụng diện tích đất trên.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Hồng V có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Kim C số tiền là 313.000.000 đồng (Ba trăm mười ba triệu đồng); thời hạn trả vào ngày 10/10/2025.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị Hồng V tự nguyện chịu với số tiền bà V đã nộp xong là 2.938.062 đồng (Hai triệu chín trăm ba mươi tám nghìn không trăm sáu mươi hai đồng).

4. **Án phí dân sự sơ thẩm:** Bà Nguyễn Thị Hồng V tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 15.650.000 đồng (Mười lăm triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà V đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001186 ngày 27/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 - Vĩnh Long). Bà V còn phải nộp số tiền án phí là 15.350.000 đồng (Mười lăm triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

5. **Án phí dân sự phúc thẩm:** Bà Nguyễn Thị Hồng V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà V đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00011770 ngày 09/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 - Vĩnh Long). Bà V đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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 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 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:

- TANDTC + VKSNDTC: 02;
- TANDTCHCM: 01;
- VCT&KSXXPT: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND KV13: 01;
- THADS TVL: 01;
- Phòng THADS KV13: 01;
- Đương sự: 04;
- Lưu VP: 01;
- Phòng KTNV&THA: 01;
- Lưu: 04.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng