

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 224/2026/DS-PT
Ngày: 06/03/2026
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 Thành Đăng

Bà Lê Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Vân Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông Nguyễn Anh
Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 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: 627/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 11
năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 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: 120/2026/QĐ-PT ngày
22 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Văn Phương, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp Xóm Gò,
xã Tân Thanh Tây, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre (nay là ấp Xóm Gò, xã
Nhuận Phú Tân, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng Sang, sinh
năm 1997; địa chỉ: ấp An Vĩnh 2, xã Đa Phước Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh
Bến Tre (nay là ấp An Vĩnh 2, xã Mỏ Cày, tỉnh Vĩnh Long); là người đại diện
theo ủy quyền của nguyên đơn (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày
ngày 26/5/2025).

- Bị đơn:

1. Ông Bùi Văn Hòa, sinh năm 1971;

2. Bà Bùi Thị Tiến, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: ấp Xóm Gò, xã Tân Thanh Tây, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre (nay là ấp Xóm Gò, xã Nhuận Phú Tân, tỉnh Vĩnh Long).

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

1. Bà Trần Thị Cẩm Hương, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp Xóm Gò, xã Tân Thanh Tây, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre (nay là ấp Xóm Gò, xã Nhuận Phú Tân, tỉnh Vĩnh Long).

2. Ông Bùi Văn Hùng, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp An Vĩnh 1, xã Đa Phước Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (nay là ấp An Vĩnh 1, xã Mỏ Cày, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Văn Hùng: Ông Nguyễn Văn Phong, sinh năm 1976; địa chỉ: số 294/5, ấp 5, xã Mỏ Cày, tỉnh Vĩnh Long; là người đại diện theo ủy quyền của ông Hùng (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2026).

3. Ông Bùi Văn Sao, sinh năm 1960; địa chỉ: khu phố Thanh Hòa, thị trấn Mỹ Phước Trung, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre (nay là ấp Thanh Hòa, xã Mỹ Phước Trung, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Văn Sao: Ông Phan Văn Dũ, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp Tân Hòa Ngoài, xã Tân Phú Tây, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre (nay là ấp Tân Hòa Ngoài, xã Mỹ Phước Trung, tỉnh Vĩnh Long); là người đại diện theo ủy quyền của ông Sao (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 06/4/2022).

4. Ông Bùi Văn Bình, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp Xóm Gò, xã Tân Thanh Tây, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre (nay là ấp Xóm Gò, xã Nhuận Phú Tân, tỉnh Vĩnh Long).

- *Người kháng cáo:* Ông Bùi Văn Phương là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/3/2011, ông Phương có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn Hòa và bà Bùi Thị Tiến hai thửa đất số 114, 115, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là thửa 392, tờ bản đồ số 16), diện tích 787,7m², tọa lạc tại ấp Xóm Gò, xã Tân Thanh Tây, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre với giá là 15 (mười lăm) chỉ vàng 24K. Hai bên lập thành văn bản là “Giấy bán đất” ngày 15/3/2011 có chữ ký của các bên. Ông Phương đã giao đủ số vàng nêu trên cho ông Hòa, bà Tiến và nhận đất canh tác vào ngày 15/3/2011. Trong giấy bán đất này có thỏa thuận ông Phương tiếp tục cho ông Hòa, bà Tiến nuôi nhờ heo tại chuồng heo tọa lạc trên đất đã chuyển nhượng cho ông Phương, khi ông Phương cần ông Hòa trả lại. Chuồng heo là của vợ chồng ông Hòa xây dựng trước đó nhưng khi sang nhượng đất, ông Hòa, bà Tiến sang nhượng luôn cây trồng và công trình kiến

trúc trên đất cho ông Phương. Mặc dù nhận sang nhượng và quản lý đất nhưng ông Hòa, bà Tiến chưa lập thủ tục sang tên phần đất này cho ông Phương.

Tháng 01/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc ra quyết định cưỡng chế, kê biên thửa đất 392, tờ bản đồ số 16 để thi hành án cho ông Sao, bà Hương với số tiền phải thi hành án là 423.000.000VNĐ (bốn trăm hai mươi ba triệu đồng). Khi biết việc kê biên này, ông Phương đã khiếu nại đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc vì ông Hòa, bà Tiến đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Phương vào năm 2011. Ông Hòa, bà Tiến vẫn còn đất khác đủ để thi hành án cho ông Sao, bà Hương và ông Hùng.

Đến ngày 26/11/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc có thông báo số: 1242/TB-CCTHADS về việc thông báo trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày ông Phương được quyền khởi kiện yêu cầu cơ quan chức năng giải quyết liên quan đến thửa đất 392, tờ bản đồ số 16 bị kê biên nêu trên.

Nay, ông Phương yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) lập ngày 15/3/2011 giữa ông Phương với ông Bùi Văn Hòa và bà Bùi Thị Tiến có hiệu lực pháp luật; buộc ông Bùi Văn Hòa, bà Bùi Thị Tiến tiếp tục thực hiện hợp đồng lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phương đứng tên đối với thửa đất 114, 115, tờ bản đồ số 3 (theo kết quả đo đạc là thửa 392A, tờ bản đồ số 16), tọa lạc tại ấp Xóm Gò, xã Tân Thanh Tây, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre (nay là ấp Xóm Gò, xã Nhuận Phú Tân, tỉnh Vĩnh Long); kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc thu hồi các văn bản liên quan đến việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất đối với thửa đất 392, tờ bản đồ số 16 nêu trên.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Bùi Văn Hòa trình bày:

Ông Hòa đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán đất ngày 15/3/2011 giữa ông Phương với ông Hòa và bà Bùi Thị Tiến. Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phương đứng tên đối với thửa 114, 115, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là 392, tờ bản đồ số 16), đất tọa lạc tại ấp Xóm Gò, xã Tân Thanh Tây, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 22/5/2025, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn Sao, người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn Sao trình bày:

Năm 2019, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán giữa ông Bùi Văn Sao với bà Bùi Thị Tiến và ông Bùi Văn Hòa. Tại bản án số: 100A/2019/DS-ST ngày 22/11/2019, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre buộc ông Hòa, bà Tiến có trách nhiệm liên đới trả cho ông Sao số tiền mua bán thức ăn chăn nuôi gia súc là: 200.000.000VNĐ (hai trăm triệu đồng), đến nay, ông Hòa, bà Tiến chưa trả số tiền nêu trên cho ông Sao.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phương thì ông Sao không đồng ý, vì việc sang nhượng phần đất này là giả tạo để nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án với ông Sao. Phần đất này thực tế đến năm 2018 ông Hòa vẫn còn quản lý. Ông Hòa mua thức ăn chăn nuôi heo của ông Sao để chăn nuôi heo tại chuồng trại nằm trên phần đất đang tranh chấp; ngoài phần đất đang tranh chấp này thì ông Hòa vẫn còn phần đất khác để thi hành án nhưng không đủ để thi hành án. Ông Sao yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) ngày 15/3/2011 giữa ông Phương với ông Hòa, bà Tiến là vô hiệu, không chấp nhận tòa bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phương.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 22/5/2025, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Cẩm Hương trình bày:

Năm 2020, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản và góp hội giữa bà Hương với ông Hòa, bà Tiến. Tại bản án số: 36/2020/DS-ST ngày 14/9/2020, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre buộc ông Hòa, bà Tiến có trách nhiệm liên đới trả cho bà Hương tổng số tiền là 223.000.000VNĐ (hai trăm hai mươi ba triệu đồng) nhưng ông Hòa, bà Tiến chưa trả số tiền nêu trên cho bà Hương. Năm 2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre tiến hành thủ tục kê biên thửa đất số 392, tờ bản đồ số 16 của ông Hòa để thi hành án cho bà và ông Sao. Ông Phương với ông Hòa là chú bác ruột của nhau mà việc lập giấy mua bán chỉ là giấy tay, không có sự chứng kiến của những người khác nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là giả tạo. Phần đất mà ông Phương có tranh chấp được kê biên để thi hành án cho bà nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phương. Bà Hương yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) ngày 15/3/2011 giữa ông Phương với ông Hòa, bà Tiến là vô hiệu.

Bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn Hùng trình bày:

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số: 80/2020/QĐST-DS ngày 29/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre giải quyết: Ông Hòa, bà Tiến phải trả cho ông Hùng 3.220.500.000VNĐ (ba tỷ hai trăm hai mươi triệu năm trăm ngàn đồng). Đến nay, ông Hòa, bà Tiến chưa trả số tiền nêu trên cho ông Hùng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phương thì ông Hùng đồng ý, vì ông Hòa, bà Tiến có căn nhà tường cấp 4 và nhiều thửa đất khác ngoài thửa đất đang tranh chấp đảm bảo giá trị thi hành án cho ông Hùng và những người được thi hành án khác.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 15/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn Bình trình bày:

Ngày 06/6/2017 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Bùi Văn Hòa, bà Bùi Thị Tiến một phần đất có chiều ngang 13m, chiều dài 6,5m với giá là 30.000.000VNĐ (ba mươi triệu đồng), hai bên có làm

một tờ giấy tay cùng ngày 06/6/2017 và phía vợ chồng ông Hòa đã giao phần đất trên cho ông sử dụng từ ngày 06/6/2017 cho đến nay. Ông đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Hòa, bà Tiến vào ngày 06/6/2017. Phần đất ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Hòa thì ông không có tranh chấp, không có yêu cầu gì trong việc giải quyết vụ án giữa ông Phương với vợ chồng ông Hòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Vĩnh Long) đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn Phương (Bùi Vũ Phương). Cụ thể:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “Giấy bán đất” ngày 15/3/2011 giữa ông Bùi Văn Phương (Bùi Vũ Phương) với ông Bùi Văn Hòa và bà Bùi Thị Tiên đối với phần đất thuộc thửa 114, 115, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là một phần thửa 392, tờ bản đồ số 16), theo đo đạc thực tế diện tích là 694,5m² (được ký hiệu trên họa đồ là thửa 392A, tờ bản đồ số 16), tọa lạc tại ấp Xóm Gò, xã Tân Thanh Tây, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

- Ông Bùi Văn Phương (Bùi Vũ Phương) được quyền sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 694,5m² thuộc thửa 114, 115, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là một phần thửa 392, tờ bản đồ số 16), (được ký hiệu trên họa đồ là thửa 392A, tờ bản đồ số 16), tọa lạc tại ấp Xóm Gò, xã Tân Thanh Tây, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. (Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo). Ông Bùi Văn Phương (Bùi Vũ Phương) được quyền sở hữu cây trồng và công trình kiến trúc trên phần đất thuộc thửa 114, 115, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là một phần thửa 392, tờ bản đồ số 16), tọa lạc tại ấp Xóm Gò, xã Tân Thanh Tây, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

- Các đương sự có trách nhiệm liên hệ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án này.

2. Kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc thu hồi các văn bản liên quan đến việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 114, 115, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là một phần thửa 392, tờ bản đồ số 16), theo đo đạc thực tế diện tích là 694,5m² (được ký hiệu trên họa đồ là thửa 392A, tờ bản đồ số 16), tọa lạc tại ấp Xóm Gò, xã Tân Thanh Tây, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre nêu trên.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án, và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre có Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cẩm Hương kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 08/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Sao kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long) đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc;

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cẩm Hương và ông Bùi Văn Sao.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc thụ lý giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Vĩnh Long đã quyết định (tóm tắt):

1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán đất ngày 15/3/2011 ký kết giữa ông Bùi Văn Hòa, bà Bùi Thị Tiến với ông Bùi Văn Phương đối với thửa đất số 114, 115, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 392, tờ bản đồ số 16, trong đó phần đất mà các bên có tranh chấp là thửa 392A, diện tích 714,9m²) tọa lạc tại ấp Xóm Gò, xã Tân Thanh Tây, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre (nay là ấp Xóm Gò, xã Nhuận Phú Tân, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu.

2. Buộc ông Bùi Văn Hòa, bà Bùi Thị Tiến có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Bùi Văn Phương giá trị của bảy cây dừa một năm tuổi, giá trị của hai cây dừa từ hai đến bốn năm tuổi, giá trị của hàng rào có diện tích xây dựng 112,2m² với tổng số tiền là 98.572.000VNĐ (chín mươi tám triệu năm trăm bảy mươi hai ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, nghĩa vụ trả lãi chậm trả và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/10/2025, nguyên đơn ông Bùi Văn Phương có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Vĩnh Long theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phương, công nhận hiệu lực pháp luật của “Giấy bán đất” ngày 15/3/2011, buộc ông Bùi Văn Hòa, bà Bùi Thị Tiến thực hiện thủ tục sang tên cho ông Phương thửa đất số 392A, tờ bản đồ số 16, diện tích 714,9m², tọa lạc tại ấp Xóm Gò, xã Nhuận Phú Tân, tỉnh Vĩnh Long và kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc thu hồi các quyết định cưỡng chế, kê biên đối với phần đất trên với lý do:

Thứ nhất, giấy bán đất ngày 15/3/2011 giữa ông Phương và ông Bùi Văn

Hòa, bà Bùi Thị Tiến ghi rõ: “đã nhận đủ vàng và giao hai thửa đất...”. Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận việc giao vàng và giao đất. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm lại cho rằng không có việc giao vàng là đánh giá sai chứng cứ, trái với tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của ông Phương.

Thứ hai, việc chuyển nhượng đất là thật, tự nguyện và ngay tình, không nhằm tẩu tán tài sản như một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày. Giao dịch này được thực hiện từ năm 2011, trong khi các bản án thi hành phát sinh sau đó nhiều năm (2019-2020). Đặc biệt, bị đơn còn các thửa đất và nhà có giá trị lớn đủ để thi hành án cho những người được thi hành án.

Thứ ba, việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc kê biên phần đất ông Phương đã nhận chuyển nhượng là không đúng, vì tại thời điểm giao dịch đất không bị kê biên và ông Phương đã sử dụng ổn định, không ai tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và kháng cáo. Nguyên đơn trình bày đã giao 15 chỉ vàng rồi và thể hiện trong biên bản giao nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu bị đơn trả lại 15 chỉ vàng, yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phương, công nhận hiệu lực pháp luật của “Giấy bán đất”.

Bà Hương, ông Sao không đồng ý kháng cáo vì nội dung này ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Ông Sao cho rằng việc chuyển nhượng phát sinh sau khi cơ quan thi hành án cưỡng chế kê biên và trong quá trình giải quyết vụ án chính nguyên đơn, bị đơn mâu thuẫn không nhất quán trong việc xác định tài sản trên đất của ai, hình thức hợp đồng chuyển nhượng không phù hợp, không có việc giao nhận tiền.

Ông Hùng đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn vì cho rằng ông Hòa, bà Tiến còn các tài sản khác để đảm bảo thi hành án và cũng muốn việc giải quyết vụ án được nhanh chóng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Nguyên đơn ông Bùi Văn Phương kháng cáo nhưng không đưa ra được tình tiết mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn Phương, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Vĩnh Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của nguyên đơn là ông Bùi Văn Phương. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn là ông Bùi Văn Phương có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 69/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Vĩnh Long. Đơn kháng cáo được nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ về mặt hình thức, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại thời điểm tháng 3/2011, giao dịch dân sự giữa ông Phương và ông Hòa, bà Tiến được xác lập dưới hình thức “Giấy bán đất” viết tay, không có công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Theo quy định tại khoản 2 Điều 122, Điều 127 Bộ luật Dân sự 2005 (áp dụng tại thời điểm giao dịch) và đối chiếu với Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015, cũng như các quy định tại Luật Đất đai 2024, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải được lập thành văn bản và phải được công chứng hoặc chứng thực. Việc các bên không thực hiện thủ tục này là vi phạm nghiêm trọng về điều kiện hình thức của giao dịch dân sự.

Hơn nữa, tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, Tòa án chỉ công nhận giao dịch nếu các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Trong vụ án này, nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào (như biên nhận vàng, sao kê ngân hàng, hoặc người làm chứng độc lập) chứng minh đã giao đủ 15 chỉ vàng 24K cho bị đơn. Do đó, yêu cầu công nhận hợp đồng của nguyên đơn là thiếu cơ sở pháp lý và thực tế.

[2.2] Mặc dù ông Phương khẳng định đã mua đất từ năm 2011, nhưng hồ sơ và lời khai những người làm chứng tại địa phương cho thấy ông Hòa mới là người trực tiếp sử dụng đất, chăn nuôi và quản lý tài sản suốt thời gian dài.

Ông Hòa vẫn sử dụng thửa đất này làm tài sản thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam cho đến tận tháng 3/2020. Điều này mâu thuẫn bởi ông Hòa đã bán đất và nhận đủ tiền nhưng vẫn tiếp tục thực hiện quyền định đoạt thế chấp đối với chính tài sản đó trong thời gian dài.

Mặt khác, đối với tình tiết ông Phương ký tên làm chứng cho ông Hòa, bà Tiến bán một phần đất thuộc thửa đất tranh chấp vào năm 2017 cho ông Bình là tình tiết quan trọng. Điều này thể hiện ý chí ông Phương thừa nhận quyền sử dụng đất của ông Hòa, bà Tiến đối với toàn bộ thửa đất, mâu thuẫn hoàn toàn với lập luận trong đơn kháng cáo rằng thửa đất đã thuộc quyền sử dụng của ông Phương từ năm 2011.

Từ các tình tiết trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy “Giấy bán đất” chỉ là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba nên Tòa án

cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2011 giữa ông Hòa, bà Tiến với ông Phương vô hiệu là phù hợp.

[2.3]. Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu: Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì không có bằng chứng về việc giao nhận vàng, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét việc hoàn trả giá trị này là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày cũng không có yêu cầu xem xét.

Tuy nhiên, đối với tài sản hình thành trên đất (cây dừa, hàng rào), việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả giá trị tài sản 98.572.000 đồng cho nguyên đơn là đã đảm bảo tính công bằng, tránh thiệt hại cho nguyên đơn do các khoản đầu tư đã thực hiện trên đất, đồng thời đảm bảo không làm ảnh hưởng đến quyền của bên được thi hành án.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá chứng cứ khách quan và áp dụng đúng quy định pháp luật.

Ông Phương kháng cáo nhưng không đưa ra được tình tiết mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Quan điểm của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tại phiên tòa là phù hợp với nhận định Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Bùi Văn Phương phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn Phương.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Vĩnh Long.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các điều 117, 122, 124, 131, 288, 357, 468, 500, 501, 502, 503, của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 5, 147, 157, 161, 165, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 26, 31, 45 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 26, của 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn Sao, bà Trần Thị Cẩm Hương, cụ thể:

1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán đất ngày 15/3/2011 ký kết giữa ông Bùi Văn Hòa, bà Bùi Thị Tiến với ông Bùi Văn Phương đối với thửa đất số 114, 115, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 392, tờ bản đồ số 16, trong đó phần đất mà các bên có tranh chấp là thửa 392A, diện tích 714,9m²) tọa lạc tại ấp Xóm Gò, xã Tân Thanh Tây, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre (nay là ấp Xóm Gò, xã Nhuận Phú Tân, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu.

2. Buộc ông Bùi Văn Hòa, bà Bùi Thị Tiến có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Bùi Văn Phương giá trị của bảy cây dừa một năm tuổi, giá trị của hai cây dừa từ hai đến bốn năm tuổi, giá trị của hàng rào có diện tích xây dựng 112,2m² với tổng số tiền là 98.572.000 đồng (chín mươi tám triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

3. Về xử lý tiền tạm ứng chi phí cho việc trưng cầu giám định, thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản:

3.1. Bà Trần Thị Cẩm Hương phải chịu 2.340.000 đồng (hai triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng) tiền chi phí cho việc trưng cầu giám định, số tiền này bà Hương đã nộp đủ.

3.2. Buộc ông Bùi Văn Phương có nghĩa vụ chịu 6.845.000 đồng (sáu triệu tám trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) tiền chi phí cho việc thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản. Do ông Phương đã nộp 3.085.000 đồng (ba triệu không trăm tám mươi lăm nghìn đồng), bà Hương đã nộp 3.760.000 đồng (ba triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng) nên buộc ông Phương phải giao trả lại cho bà Hương 3.760.000 đồng (ba triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Bùi Văn Phương phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông Phương đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004969 ngày 24/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre, ông Phương đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Buộc ông Bùi Văn Hòa, bà Bùi Thị Tiến có nghĩa vụ liên đới nộp 4.929.000 đồng (bốn triệu chín trăm hai mươi chín nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.3. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Cẩm Hương 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà Hương đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0009490 ngày 26/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Bùi Văn Phương phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông Phương đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006618 ngày 20/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long, ông Phương đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. 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 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 KV6: 01;
- THADS TVL: 01;
- Phòng THADS KV6: 01;
- Đương sự: 8;
- Lưu VP: 01;
- Phòng KTNV&THA: 01;
- Lưu: 04.

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

Nguyễn Thế Hồng

1. Tóm tắt nội dung vụ án

- **Nguyên đơn:** Ông Bùi Văn Phương.
- **Bị đơn:** Ông Bùi Văn Hòa và bà Bùi Thị Tiến.
- **Nội dung tranh chấp:** Ông Phương yêu cầu công nhận "Giấy bán đất" ngày 15/3/2011 đối với thửa đất số 114, 115 (nay là thửa 392A, diện tích 714,9m² tại xã Nhuận Phú Tân, Vĩnh Long). Giá chuyển nhượng là 15 chỉ vàng 24K.

- **Lập luận của các bên:**
- **Nguyên đơn:** Đã trả đủ vàng và nhận đất canh tác từ năm 2011, nhưng chưa làm thủ tục sang tên.
- **Bị đơn (Ông Hòa):** Thừa nhận có việc chuyển nhượng và đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.
- **Người có quyền lợi liên quan (Ông Sao, Bà Hương):** Cho rằng việc chuyển nhượng là giả tạo nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án (theo các bản án năm 2019, 2020).
- **Phán quyết sơ thẩm:** Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu do vi phạm hình thức, không có chứng cứ giao nhận vàng và thực tế ông Hòa vẫn quản lý, sử dụng đất (nuôi heo, thế chấp ngân hàng đến năm 2020).
- **Nội dung kháng cáo:** Ông Phương yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng và buộc bị đơn sang tên đất cho mình.

Dự thảo các câu hỏi:

1. Hỏi nguyên đơn (Ông Bùi Văn Phương)

Mục đích: Làm rõ tính trung thực của việc giao nhận tiền/đất và lý do chậm trễ thực hiện thủ tục.

- Ông trình bày đã giao 15 chỉ vàng cho bị đơn vào năm 2011, vậy ngoài "Giấy bán đất" không có người làm chứng, ông **có tài liệu hay bằng chứng nào khác** (như biên nhận riêng, ảnh chụp, người chứng kiến lúc giao vàng) **để chứng minh không?**
- Tại sao từ năm 2011 đến năm 2021, trong suốt 10 năm, ông không thực hiện việc đăng ký biến động đất đai hay yêu cầu bị đơn ra công chứng để bảo vệ quyền lợi của mình?
- Năm 2017, khi ông ký tên với tư cách là **người làm chứng** cho việc ông Hòa bán một phần đất thuộc thửa 114, 115 cho ông Bình, tại sao ông không phản đối hay yêu cầu làm rõ việc phần đất này vốn đã thuộc về ông từ năm 2011?
- Ông giải thích thế nào về việc nhân chứng Lê Hoàng Sơn (sống cạnh đất tranh chấp) khẳng định chỉ thấy ông Hòa quản lý, nuôi heo, hái dừa và không thấy ông canh tác gì trên đất?
- Ông xác định 07 cây dừa một năm tuổi và hàng rào là do ông đầu tư?

2. Hỏi Bị đơn (Ông Bùi Văn Hòa & Bà Bùi Thị Tiến)

Mục đích: Làm rõ hành vi tẩu tán tài sản và quyền sở hữu thực tế.

- Nếu ông/bà đã bán đất và nhận đủ vàng từ năm 2011, tại sao sau đó ông/bà **vẫn dùng quyền sử dụng đất này để thế chấp** tại Ngân hàng BIDV cho đến tận tháng 3/2020 mới xóa thế chấp?
- Trong giai đoạn từ 2011 đến 2020, khi ông/bà nuôi heo trên đất tranh chấp, ông/bà có trả tiền thuê đất hay thỏa thuận mượn đất bằng văn bản nào với ông Phương không?
- Ông/bà hiện còn nợ ông Sao, bà Hương và ông Hùng tổng cộng hơn 3,6 tỷ đồng theo các bản án cũ. Việc ông/bà thừa nhận yêu cầu của ông Phương tại tòa có phải là cách để tránh việc kê biên thửa đất 392A nhằm thi hành các nghĩa vụ nợ này không?
- Ông Phương xác định 07 cây dừa một năm tuổi và hàng rào là do ông đầu tư. Ông Hòa có thừa nhận các tài sản này do ông Phương bỏ vốn ra xây dựng, trông trọt hay không và thời điểm thực hiện là khi nào?

3. Hỏi Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ông Sao, Bà Hương)

Mục đích: củng cố quan điểm về hợp đồng giả tạo.

- Ông/bà bắt đầu phát hiện việc ông Hòa có dấu hiệu tẩu tán tài sản từ thời điểm nào?
- Ngoài việc ông Hòa vẫn trực tiếp sử dụng đất, ông/bà có cung cấp thêm chứng cứ nào cho thấy sự thông đồng giữa nguyên đơn và bị đơn (là chú bác ruột) nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án không?