

Bản án số: 206/2026/DS-PT

Ngày: 05 - 3 - 2026

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất và
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: Bà Phạm Thị Thu Trang.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đê;

Ông Lê Thành Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tín - 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 Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 675/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 12
năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của
Tòa án nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 831/2025/QĐ-PT ngày
25 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số
206/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số F ấp B, xã G, tỉnh Vĩnh Long.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1988; (có mặt)

Địa chỉ: Số C ấp C, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn:

1/ Ông Bùi Văn B, sinh năm 1954.

2/ Bà Hồ Thị T, sinh năm 1955. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số C ấp B, xã G, tỉnh Vĩnh Long.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Bà Lê Thị Yến N, sinh năm 1990; (có mặt)

Địa chỉ: Số B, ấp G, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1953; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã G, tỉnh Vĩnh Long.

2/ Ông Bùi Văn B1, sinh năm 1965; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E, ấp B, xã G, tỉnh Vĩnh Long.

3/ Ông Bùi Văn P, sinh năm 1968; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp G, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

4/ Ông Trần Văn H1, sinh năm 1970; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số G, ấp B, xã G, tỉnh Vĩnh Long.

5/ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1977; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số F, ấp B, xã G, tỉnh Vĩnh Long.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H, là nguyên đơn; bà Hồ Thị T và ông Bùi Văn B, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Phần đất diện tích 5545m² thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre, theo đo đạc thực tế có diện tích 5545,1m², hiện do ông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và do ông B và bà T quản

lý, canh tác. Các tài sản gắn liền với đất là của ông B, bà T.

Về nguồn gốc đất tranh chấp: việc thuê mướn đất giữa gia đình ông với gia đình bà L1 như thế nào ông không chứng kiến do ông còn nhỏ nhưng sau này ông nghe cha mẹ ông là ông Nguyễn Văn B2 và bà Nguyễn Thị Á nói đất này do cha mẹ ông mướn đất (01 mẫu 60 sào) của bà Nguyễn Thị T1 (mẹ của bà L1). Trước khi đưa đất vào Hợp tác xã 01 tháng thì cha mẹ của ông mướn đất này. Cha mẹ của ông là người đưa đất vào Hợp tác xã (khoảng năm 1977-1978, ông không nhớ chính xác thời gian) đến khoảng năm 1990-1992 thì Hợp tác xã giải thể, đất đã đưa vào Hợp tác xã được trả về cho người đã đưa đất vào Hợp tác xã nên Hợp tác xã giao đất này về cho cha mẹ của ông theo bình quân nhân khẩu. Ông B2, bà Á canh tác đất đến khoảng năm 1994-1995 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cha mẹ ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L1 lấy lại đất. Cha mẹ ông có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân xã B và Ủy ban nhân dân huyện G giải quyết. Ủy ban nhân dân huyện G thu hồi đất này giao lại cho cha mẹ của ông (khoảng 01 năm sau). Đến khoảng năm 1996 thì bà L1 lấy đất lại canh tác cho đến nay. Từ đó đến nay gia đình ông nhiều lần yêu cầu Ủy ban nhân dân xã B giải quyết nhưng không có khởi kiện tại Tòa án. Đến năm 2023, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B, bà T trả lại cho ông quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 287 nêu trên, qua đo đạc thực tế là diện tích đất 5545,1m². Đồng thời, ông yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện là “Giấy bán đất ruộng” ngày 20/9/1997 mà bị đơn làm căn cứ sử dụng đất do đất này là của cha mẹ ông sau đó cho lại ông, không liên quan đến gia đình bà L1 nên gia đình bà L1 không có quyền chuyển nhượng. Khi ông B, bà T nhận chuyển nhượng thửa đất này thì ông B, bà T vẫn biết gia đình ông tranh chấp với gia đình bà L1 và Ủy ban nhân dân huyện G đã thu hồi đất từ gia đình bà L1 trả lại cho gia đình ông mà vẫn nhận chuyển nhượng. Như vậy, ông B, bà T không ngay tình. Ông sẽ cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ chứng minh trước đây mẹ ông có tranh chấp với bà L1 thửa đất này sau khi Ủy ban nhân dân huyện G thu hồi đất của gia đình bà L1 để trả cho gia đình ông.

Trước đây, khi bà L1 lấy lại toàn bộ diện tích đất 01 mẫu 60 sào nêu trên thì bà L1 bán cho ông B, bà T và bán cho 01 người khác. Đối với diện tích đất bà L1 đã bán cho người khác thì ông đã khởi kiện và được trả lại đất. Phần còn lại này, khi mẹ ông còn sống có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không có khởi kiện tại Tòa án vì để giải quyết các phần đất khác trước. Đến khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông khởi kiện. Thửa đất này gia

đình ông không có đôi với ông Bành Tăng H2.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, ông đồng ý trả lại giá trị các tài sản gắn liền với đất theo Biên bản định giá tài sản cho ông B, bà T. Ông không có yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Khi bà L1 lấy đất lại lần sau thì bà T1 đã chết. Ông không biết thời gian chết của bà T1, ông N1. Đối với những người thuộc hàng thừa kế của bà T1, ông N1 thì ông không rõ nên ông không có ý kiến với lời trình bày của bà L1 về việc bà T1, ông N1 chỉ còn 01 người con là bà L1.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự, bản khai, các biên bản hòa giải, bị đơn là bà Hồ Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà T là bà Lê Thị Yến N (bà Nhi đồng T2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Văn B) trình bày:

Diện tích đất là 5545m² thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre, theo đo đạc thực tế có diện tích 5545,1m², hiện do ông H2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và do ông B, bà T quản lý, canh tác. Các tài sản gắn liền với đất là của ông B, bà T.

Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý do bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất này của gia đình bà T1 vào năm 1997. Hai bên có làm “Giấy bán đất ruộng”, bên “Người bán” là bà Nguyễn Thị T1 (lúc này bà T1 đã chết), ông Nguyễn Văn N1 (chồng bà T1, hiện ông N1 đã chết), bà Nguyễn Thị L1, ông Trần Văn H1 (con của bà L1), bà Nguyễn Thị C (con của bà L1); bên “Người mua” là ông Bùi Văn P (em của ông B), bà Hồ Thị T, ông Bùi Văn B, ông Bùi Văn B1 (em của ông B). Mặc dù đất này của bà T1, ông N1 nhưng do trong gia đình nên đề thêm tên của con cháu vào “Giấy bán đất ruộng”. Trước đây, ông P, ông B1 cùng góp tiền với ông B, bà T mua diện tích đất này nhưng sau đó ông B, bà T đã trả tiền lại cho ông P, ông B1 nên đất này thuộc quyền sử dụng của ông B, bà T. Ông B, bà T đã giao đủ tiền chuyển nhượng và nhận đất canh tác từ năm 1997 cho đến nay, không ai tranh chấp, không bị xử lý vi phạm hành chính. Ông B, bà T giao tiền trực tiếp cho bà L1 và ông N1 có ký tên nhận tiền. Trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T có gặp bà Á và hỏi bà Á có mua phần đất này không thì bà Á nói là không mua nên ông B, bà T mới nhận chuyển nhượng đất. Đồng thời, gia đình bà L1 có Bằng khoán đất, Tờ giao kèo cho mượn đất bạc mặt, Giấy xác nhận của ông Nguyễn Tấn H3 nên ông B, bà T mới tin tưởng mua đất. Tuy nhiên, ông B, bà T chỉ cung cấp được bản chính “Giấy bán đất ruộng” ngày 20/9/1997, các giấy tờ còn lại chỉ là bản sao chụp. Đối với bản sao chụp

Bảng khoán thì bà cũng không đọc được nội dung do chữ bị mờ.

Theo Giấy xác nhận của ông H3 (Chủ nhiệm Hợp tác xã) cũng khẳng định bà T1 và ông N1 là người giao phần đất cho mượn này vào Hợp tác xã. Trong diện tích đất 01 mẫu 60 sào này, bà L1 đã ký văn bản trả lại cho gia đình ông H2 là 9,7 công, phần còn lại là phần đất này, gia đình bà L1 canh tác từ năm 1995 đến năm 1997 chuyển nhượng cho ông B bà T.

Do bà T không am hiểu quy định pháp luật, ông B bị bệnh đi lại khó khăn nên từ đó đến nay ông bà không khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần đất này.

Vì ông B, bà T ngay tình trong việc nhận chuyển nhượng thửa đất này nên ông B, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H2. Trường hợp Tòa án giải quyết đất này là của ông H2 thì bà đề nghị gia đình bà L1 trả lại giá trị quyền sử dụng đất thửa đất này cho ông H2. Bà thống nhất với kết quả đo đạc, định giá ngày 02/01/2024, không có yêu cầu đo đạc định giá lại.

Ông B, bà T không biết hàng thừa kế của ông N1, bà T1 nên không có ý kiến với lời trình bày của bà L1 về việc hiện ông N1, bà T1 còn 01 người con là bà L1.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu vợ chồng ông Bùi Văn B, bà Hồ Thị T trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 45, diện tích 5545m², tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre là không có cơ sở.

Về nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị T1 (chết 1998), bà T1 là mẹ của bà. Bà T1 có 03 người con là ông Nguyễn Văn N2 (Liệt sĩ), ông Nguyễn Văn N3 (Liệt sĩ) và bà. Ông N2 và ông N3 không có vợ con. Năm 1975, bà T1 cho cha của ông Nguyễn Văn H là ông Nguyễn Văn B2 mượn đất. Hai bên có làm Tờ giao kèo cho mượn đất bạc mặt, số đất cho mượn là 01 mẫu 60 sào trong vòng 05 năm từ ngày 29/3/1975 đến hết ngày 28/3/1980 với số bạc là 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng). Sau khi hết thời gian cho mượn đất, gia đình bà có xuống lấy lại đất nhưng gia đình ông H không trả. Năm 1990, gia đình bà mới lấy lại đất nhưng quá trình canh tác vẫn bị gia đình ông H ngăn cản, đến năm 1995 mới không ngăn cản. Năm 1997, bà chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông B, bà T với giá 27.500.000 đồng (hai mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Ông B, bà T canh tác đất từ đó cho đến nay.

Trước đây, vào khoảng năm 1978, bà T1 có đưa đất vào Hợp tác xã, sau khi

Hợp tác xã tan rã kêu gọi người dân về chân đất cũ nên bà T1 canh tác phần đất này.

Do bà có bệnh, đi lại khó khăn, không viết được nên đề nghị Tòa án lấy lời khai và giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt bà. Bà không khiếu nại về sau.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn B1 trình bày:

Ông là em ruột của ông Bùi Văn B. Vào năm 1997, ông, ông P và vợ chồng ông B có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn N1 thửa đất số 287, tờ bản đồ số 45, diện tích 05 công, giá chuyển nhượng là 27.500.000 đồng (hai mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Ông, ông P và vợ chồng ông B đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho gia đình bà T1. Các anh em của ông góp tiền vào mua đất, ông góp khoảng 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) đến 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng). Do thời gian đã lâu nên ông không nhớ chính xác và ông cũng không nhớ lúc đó bà T1 còn sống hay không. Ông B là người trực tiếp giao tiền chuyển nhượng nhưng ông không rõ ông B giao tiền chuyển nhượng này cho ai. Lúc đó, con bà T1 và ông N1 là bà Nguyễn Thị L1 đứng ra chuyển nhượng đất. Khoảng 02 đến 03 năm sau, ông B, bà T đã trả cho ông phần tiền mà ông đã góp vào để nhận chuyển nhượng thửa đất này và cũng đã trả tiền cho ông P. Do đó, đất này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông B, bà T. Ông và ông P không còn liên quan đến thửa đất này. Ông B, bà T canh tác đất từ năm 1997 cho đến nay.

Vì vậy, ông đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết, xét xử vụ án cũng như mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đối chất, làm việc, mở phiên tòa ... vắng mặt ông. Ông không khiếu nại về sau.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn P trình bày:

Ông là em ruột của ông Bùi Văn B, bà Hồ Thị T. Ông có biết “Giấy bán đất ruộng” ngày 20/9/1997, trong giấy này, tên Bùi Văn P chính là ông. Trong “Giấy bán đất ruộng” này có tên Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị L1, Trần Văn H1, Nguyễn Thị C ở bên bán nhưng ông không nhớ rõ những người này có quan hệ như thế nào với nhau. Bên mua trong “Giấy bán đất ruộng” này có tên Bùi Văn P, Hồ Thị T, Bùi Văn B, Bùi Văn B1, các ông bà là anh em ruột.

Diện tích đất chuyển nhượng thời điểm năm 1997 là 05 công 200 thước, ông không nhớ rõ là thuộc thửa số mấy, tờ bản đồ nào, tọa lạc tại đâu và do ai quản lý. Thời điểm chuyển nhượng ông chỉ nhớ là ông, ông B, bà T có cùng nhau góp tiền

để nhận chuyển nhượng phần đất này với giá 27.500.000 đồng (hai mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng) nhưng không nhớ mỗi người đã góp bao nhiêu. Về sau (ông không nhớ thời gian cụ thể) thì ông B, bà T có trả lại cho ông phần tiền mà ông đã góp để nhận chuyển nhượng đất nhưng ông không nhớ rõ cụ thể là bao nhiêu.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông không trực tiếp canh tác mà phần đất này giao lại cho bà T canh tác từ trước đến nay. Hiện tại, ông cũng không biết phần đất mà trước đây ông nhận chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng đất của ai.

Ông không tranh chấp gì trong vụ án này. Ông đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông trong tất cả các buổi làm việc, đối chất, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, phiên tòa.

Do ông không viết được nên đề nghị Tòa án lấy lời khai, ông có thể ký tên và ghi rõ họ tên được.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn H1 trình bày:

Ông biết “Giấy bán đất ruộng” ngày 20/9/1997. Ông tên Trần Văn H1 đúng như giấy bán đất này. Ông ký tên, ghi rõ họ tên vào “Giấy bán đất ruộng” ngày 20/9/1997 ngay mục “Người bán”, nội dung giấy này có nghĩa là ông bà ngoại ông là ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị T1 có bán miếng đất diện tích 05 công 200 thước cho ông P là người mua. Bà Nguyễn Thị L1 là mẹ ruột của ông. Theo giấy này, bên mua là ông Bùi Văn P, bà Hồ Thị T, ông Bùi Văn B, ông Bùi Văn B1 có mối quan hệ thế nào ông không rõ.

Diện tích đất chuyển nhượng là 05 công 200 thước, ông không biết số thửa đất, số tờ bản đồ. Thửa đất này ở ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Hiện thửa đất này do ai quản lý, sử dụng thì ông không rõ. Giá chuyển nhượng là 27.500.000 đồng (hai mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng), ông bà ngoại ông là người nhận tiền, ông không nhận tiền. Ông không có canh tác trên thửa đất này. Ông không tranh chấp, không liên quan gì trong vụ án.

Theo nguyên đơn ông Nguyễn Văn H yêu cầu ông Bùi Văn B và bà Hồ Thị T trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 287, tờ bản đồ số 45, diện tích 5545m², tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre và yêu cầu hủy “Giấy bán đất ruộng” ngày 20/9/1997 thì ông cho rằng đây là đất của ông bà ngoại ông bán và kêu ông ký tên vào giấy này nhưng ông không có liên quan trong vụ án và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông trong tất cả các buổi làm việc, đối chất, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị C trình bày:

Bà biết “Giấy bán đất ruộng” ngày 20/9/1997. Tên “Nguyễn Thị C” trong giấy bán đất này là bà ký tên và ghi họ tên vào mục “Người bán” do người mua yêu cầu. Bà ký tên để chứng kiến việc bà Nguyễn Thị T1 là bà ngoại của bà và ông Nguyễn Văn N1 là ông ngoại của bà bán cho ông Bùi Văn P. Bà Nguyễn Thị L1 là mẹ ruột của bà. Theo “Giấy bán đất ruộng” ngày 20/9/1997, bên mua có tên Bùi Văn P, Hồ Thị T, Bùi Văn B, những người này là anh em ruột với nhau.

Diện tích đất chuyển nhượng là 05 công 200 thước, bà không biết số thửa đất, số tờ bản đồ, diện tích đất là bao nhiêu. Thửa đất này ở ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Hiện thửa đất này do ai quản lý, sử dụng thì bà không rõ. Giá chuyển nhượng là 27.500.000 đồng (hai mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng), ông bà ngoại bà là người nhận tiền. Bà không có can thiệp trên thửa đất này vì đây là đất của ông ngoại, bà ngoại của bà. Bà không rõ đất này thuộc quyền sử dụng của ai, bà không tranh chấp, không liên quan gì trong vụ án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H yêu cầu ông Bùi Văn B và bà Hồ Thị T trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 287, tờ bản đồ số 45, diện tích 5545m², tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre và yêu cầu hủy “Giấy bán đất ruộng” ngày 20/9/1997 thì yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bà C đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt bà trong tất cả các phiên họp hòa giải, công khai chứng cứ, đối chất, xét xử sơ thẩm, phúc thẩm (nếu có) vì bà bận công việc.

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Ông L trình bày: ông H yêu cầu bị đơn ông B bà T trả lại quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế là diện tích đất 5545,1m², thửa đất số 287, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) và yêu cầu tuyên bố “Giấy bán đất ruộng” ngày 20/9/1997 là vô hiệu. Căn cứ ông H khởi kiện là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H vào năm 2023 và “Giấy bán đất ruộng” này vô hiệu do không đúng chủ thể, hình thức hợp đồng không

theo mẫu quy định và không được công chứng, chứng thực. Mặc dù trước đó nguồn gốc đất của bà T1 nhưng đất đã được đưa vào Hợp tác xã và Hợp tác xã giao đất cho gia đình ông H nên đất này không còn nguồn gốc của bà T1. Khi Hợp tác xã giao đất cho gia đình ông H, gia đình ông H canh tác đến năm 1994 thì cha ông H là ông Nguyễn Văn B2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B2 canh tác được 01 năm thì gia đình bà T1 lấy đất. Từ sau năm 1995, gia đình ông H không canh tác đất cho đến nay. Lý do trước đây gia đình ông H không khởi kiện yêu cầu ông B, bà T trả lại đất là gia đình ông H đang khởi kiện vụ án khác đối với ông Bành Tăng H2, đợi giải quyết vụ án này trước mới khởi kiện tranh chấp với ông B, bà T. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất này giữa gia đình bà T1 với ông B, bà T là không ngay tình vì khi chuyển nhượng phần đất này, bà T1 đã biết đất đã được cấp giấy chứng nhận cho gia đình ông H2 nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng cho bị đơn. Bị đơn cũng là hàng xóm, gần nhà nguyên đơn nên biết rõ việc đó nhưng vẫn tiến hành nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, Luật Đất đai quy định người có quyền sử dụng đất hợp pháp là được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà T1 không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn đồng ý trả lại giá trị các tài sản gắn liền với đất của bị đơn theo giá của Hội đồng định giá. Khi gia đình ông H2 canh tác đất đến năm 1995 là đất ruộng, hiện nay vẫn là đất ruộng. Tuy nhiên, quá trình canh tác, bị đơn có cải tạo đất để tăng năng suất. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bị đơn có quyền khởi kiện bên bán về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án khác. Theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 chỉ áp dụng trong trường hợp bất động sản chưa đăng ký. Trong trường hợp này, phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1994 cho gia đình nguyên đơn nên không thể áp dụng quy định về “người thứ ba ngay tình”. Việc sử dụng đất lâu dài cũng không làm phát sinh quyền sử dụng hợp pháp nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 1997 là trái pháp luật. Quyền sử dụng đất chỉ được công nhận khi có giấy chứng nhận hợp pháp. Ngoài ra, tại thời điểm mua bán, bà T1 không có quyền định đoạt, không có tên trong sổ mục kê hay sổ địa chính. Do đó, không thể viện dẫn tính ngay tình để làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất.

Bà N trình bày: bị đơn ông B bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện thửa đất số 287, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) do ông B, bà T đang quản lý, canh tác. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì bị đơn tin tưởng ông N1, bà L1 và thấy rằng nguồn gốc đất là của gia đình bà L1, có Bằng khoán, Tờ giao kèo cho mượn

đất và Xác nhận của ông Nguyễn Tấn H3 nên bị đơn nhận chuyển nhượng. Nội dung Bảng khoán thì không đọc được, Tờ giao kèo cho mượn đất và Xác nhận của ông H3 là bản sao chụp. Lúc này, bị đơn không biết phía gia đình ông H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T1 chết nên bị đơn yêu cầu ông N1 và gia đình ký tên vào “Giấy bán đất ruộng” ngày 20/9/1997. Bị đơn nhiều lần đến Ủy ban nhân dân xã để hỏi làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Ủy ban trả lời bằng lời nói là chờ vì đang giải quyết việc tranh chấp đất giữa bà T1 và ông B2. Đồng thời, do không am hiểu pháp luật nên bị đơn đề từ từ mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết. Bị đơn canh tác thửa đất này từ năm 1997 cho đến nay, canh tác ổn định 28 năm, không ai tranh chấp, không bị ngăn cản và bị xử phạt vi phạm hành chính. Đến năm 2023, Ủy ban nhân dân xã mới mời giải quyết việc tranh chấp thửa đất này. Ông P và ông B1 không còn liên quan đến thửa đất này. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông N1 nói ngại việc chuyển nhượng đất nên hai bên không có làm hợp đồng theo quy định mà viết giấy tay. Bà T1 có 03 người con gồm 02 Liệt sĩ và bà L1. Bà L1 là người nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù “Giấy bán đất ruộng” không thể hiện số thửa đất, số tờ bản đồ nhưng có thể xác định đây là thửa đất đang tranh chấp. Hiện trên thửa đất này có 01 căn nhà (chòi giữ lúa) của ông B, bà T. Nhà ở của ông B, bà T cũng gần thửa đất này. Thấy rằng, bị đơn ngay tình và trong thời gian dài bị đơn canh tác đất nhưng nguyên đơn không tranh chấp, điều đó thể hiện nguyên đơn thừa nhận đất là của bà T1. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà L1 và bị đơn vô hiệu thì đề nghị xem xét cho bị đơn giữ lại phần đất sử dụng vì bị đơn có công sức cải tạo đất trong thời gian dài và xin được miễn án phí. Trước đây đất trống nên bị đơn có thuê mượn người san lấp, lên 01 bờ trồng dứa, còn lại trồng lúa. Hiện bị đơn chỉ thu hoạch hoa lợi trên thửa đất này để có thu thập trang trải cuộc sống. Tuy về mặt hình thức là không đúng, nhưng thực tế đã giao đủ tiền cho bà T1 và đã sử dụng ổn định. Việc Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn khi bị đơn canh tác đất là không đúng quy trình. Phần đất mà Ủy ban nhân dân huyện B3 bà T1 trả lại do lấn chiếm là phần đất khác, không liên quan đến đất này. Những lời trình bày nêu trên để Hội đồng xét xử xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngoài ra bị đơn không có yêu cầu gì khác trong vụ án.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bùi Văn B và bà Hồ Thị T trả lại quyền sử dụng đất phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 5545,1m², thửa đất số 287, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre, sau sáp nhập đơn vị hành chính cấp xã có tên gọi là xã G, tỉnh Vĩnh Long và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại “Giấy bán đất ruộng” ngày 20/9/1997 có “Người bán” tên Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị L1, Trần Văn H1, Nguyễn Thị C, “Người mua” tên Bùi Văn P, Hồ Văn T3, Bùi Văn B, Bùi Văn B1 vô hiệu.

Ông Bùi Văn B và bà Hồ Thị T có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H quyền sử dụng đất phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 5545,1m², thửa đất số 287, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre, sau sáp nhập đơn vị hành chính cấp xã có tên gọi là xã G, tỉnh Vĩnh Long;

Ông Nguyễn Văn H được trọn quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 5545,1m², thửa đất số 287, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre, sau sáp nhập đơn vị hành chính cấp xã có tên gọi là xã G, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Văn B và bà Hồ Thị T số tiền là 587.250.200 đồng (năm trăm tám mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi nghìn, hai trăm đồng).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại “Giấy bán đất ruộng” ngày 20/9/1997 có “Người bán” tên Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị L1, Trần Văn H1, Nguyễn Thị C, “Người mua” tên Bùi Văn P, Hồ Văn T3, Bùi Văn B, Bùi Văn B1 vô hiệu.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: do các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp sau này, các đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện vụ án khác để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

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

Ngày 09/9/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án

nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng giảm số tiền công sức gìn giữ, cải tạo đất của ông B, bà T3.

Ngày 10/9/2025, bị đơn ông Bùi Văn B, bà Hồ Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Giấy bán đất ruộng” ngày 20/9/1997 giữa bị đơn và gia đình bà Nguyễn Thị T1, đồng thời kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn thửa đất 287, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện 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 Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/NQ-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 kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị T và ông Bùi Văn B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn H chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Bị đơn bà Hồ Thị T và ông Bùi Văn B là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã 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 ông Nguyễn Văn H, bị đơn ông Bùi Văn B, bà Hồ Thị T, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bị đơn ông Bùi Văn B, bà Hồ Thị T kháng cáo và thực hiện thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị C có đơn xin vắng mặt; bà Nguyễn Thị L1, ông Bùi Văn B1, ông Bùi Văn P đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông H1, bà C, bà L1, ông B1, ông P.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn B, bà Hồ Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.1] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 5545,1m² thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) hiện do ông Bùi Văn B và bà Hồ Thị T đang quản lý, sử dụng đất.

Các tài sản gắn liền với thửa đất số 287 gồm: 38 cây dừa từ 01 đến dưới 04 năm; 02 cây dừa từ 04 đến dưới 06 năm; 01 cây me trên 05 năm; 01 cây bạch đàn đường kính gốc lớn hơn 40cm; nhà nền đất, cột gỗ tạp, vách lá, mái tôn tráng kẽm không trần.

[2.1.2] Ông H, ông B, bà T, bà L1 đều thống nhất nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị T1.

Tại Báo cáo về việc cung cấp thông tin số 279/BC-UBND ngày 22/4/2025 của Ủy ban nhân dân xã B cho biết thửa đất số 287, tờ bản đồ số 45 trước khi vào Hợp tác xã có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị T1 (ấp B, xã B) cho hộ ông Nguyễn Văn B2 (địa chỉ cùng ấp) mượn, canh tác đến năm 1979 đưa vào Hợp tác xã B4 với diện tích khoảng 16.000m². Trong đó có diện tích đất 5545m² thuộc thửa đất

số 287, tờ bản đồ số 45, xã B. Đến năm 1984, Hợp tác xã giao khoán lại theo khâu suất cho gia đình ông Nguyễn Văn B2 diện tích 16.000m². Ông B2 canh tác diện tích đất trên đến năm 1994 và được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/01/1994.

Do đó, Tòa án sơ thẩm xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị T1 nhưng Hợp tác xã đã cấp (giao khoán lại) cho gia đình ông Nguyễn Văn B2, bà Nguyễn Thị Á là có cơ sở.

Căn cứ vào Công văn số 656/CNGT-TTLT ngày 18/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện vào năm 1994, ông Nguyễn Văn B2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 1505, 1504, 2667, 2687, 2697, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Thửa đất số 2697, tờ bản đồ số 02, được chồng ghép tương đối với bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 287, tờ bản đồ số 45, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Năm 2021, ông Nguyễn Văn B2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 579276, số vào sổ cấp GCN: CS08021, cấp ngày 02/11/2021, thửa đất số 287, tờ bản đồ số 45, diện tích 5545m², mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất: xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Năm 2023, bà Nguyễn Thị Á được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DK 692160, số vào sổ cấp GCN: CS09566 cấp ngày 24/3/2023, thửa đất số 287 này, nguồn gốc nhận thừa kế đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Ngày 03/4/2023, bà Á lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H thửa đất số 287, số chứng thực 259 quyền số 01-SCT/HĐ,GD ngày 03/4/2023 của Ủy ban nhân dân xã B. Ngày 14/4/2023, ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DK 692920, số vào sổ cấp GCN: CS09408.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm b tiểu mục 2.4 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình quy định việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất trong trường hợp đất đã được đưa vào tập đoàn sản xuất, hợp tác xã mà sau đó tập đoàn sản xuất, hợp tác xã đã bị giải thể và các quy định tại khoản 2 Điều 2 Luật

Đất đai năm 1993, khoản 2 Điều 17 Luật Đất đai năm 2024 xác định bà T1 không có đủ điều kiện đòi lại quyền sử dụng đất là có căn cứ. Việc bà T1 và con là bà L1 tự ý lấy lại đất canh tác khi không được sự thỏa thuận thống nhất của ông B2, bà Á (chủ đất mới) và cũng không được Nhà nước giao đất là không đúng với quy định của pháp luật đất đai.

[2.1.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại “Giấy bán đất ruộng” ngày 20/9/1997 có “Người bán” tên Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị L1, Trần Văn H1, Nguyễn Thị C, “Người mua” tên Bùi Văn P, Hồ Văn T3, Bùi Văn B, Bùi Văn B1:

Theo quy định tại Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực, không làm thủ tục và không đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm quy định về hình thức.

Đồng thời, như đã phân tích trên, bà T1 và con là bà L1 không có quyền đòi lại đất nên không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 287 nêu trên. Do đó, việc gia đình bà T1 gồm ông N1, bà L1, ông H1, bà C thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất này cho ông B, bà T3, ông B1, ông P là không đúng với quy định pháp luật và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không có đủ các điều kiện để phát sinh hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 1995.

Như vậy, về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều không phù hợp quy định pháp luật nên Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại “Giấy bán đất ruộng” ngày 20/9/1997 có “Người bán” tên Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị L1, Trần Văn H1, Nguyễn Thị C, “Người mua” tên Bùi Văn P, Hồ Văn T3, Bùi Văn B, Bùi Văn B1 vô hiệu, buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông B, bà T3.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nguyên đơn chỉ đồng ý trả công sức cho bị đơn bằng 15% giá trị đất.

Phần đất này từ năm 1994 (khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B2) đến nay thì mục đích sử dụng đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H vẫn là đất trồng cây lúa nước, không có sự thay đổi mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, bị đơn vào sử dụng đất từ năm 1997 đến nay, thời gian sử dụng đất lâu, có công sức trên phần đất này. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất bị đơn là người lên bờ, trồng cây trên đất, toàn bộ tài sản kể cả căn nhà diện tích 21m² (các bên gọi là chòi) theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/01/2024 có kết cấu nền đất, cột gỗ tạc, vách lá, mái tôn tráng kẽm, không trần. Vì vậy, ngoài việc buộc nguyên đơn trả giá trị tài sản trên, Tòa án sơ thẩm còn buộc nguyên đơn trả cho bị đơn 40% giá trị đất là đã đảm bảo quyền lợi cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn.

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

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên buộc nguyên đơn Nguyễn Văn H chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Bị đơn bà T3, ông B là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 Nguyễn Văn H.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị T và ông Bùi Văn B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long.

Căn cứ vào các điều 147, 148, 157, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 129, khoản 2 Điều 133, các Điều 166, 688 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 2 Luật Đất đai 1993; khoản 2 Điều 17, Điều 26 Luật Đất đai 2024; điểm b tiểu mục 2.4 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, Điều 27, Điều 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bùi Văn B và bà Hồ Thị T trả lại quyền sử dụng đất phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 5545,1m², thửa đất số 287, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại “Giấy bán đất ruộng” ngày 20/9/1997 có “Người bán” tên Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị L1, Trần Văn H1, Nguyễn Thị C, “Người mua” tên Bùi Văn P, Hồ Văn T3, Bùi Văn B, Bùi Văn B1 vô hiệu.

1.1. Ông Bùi Văn B và bà Hồ Thị T có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H quyền sử dụng đất phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 5545,1m², thửa đất số 287, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

Ông Nguyễn Văn H được trọn quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 5545,1m², thửa đất số 287, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

(Có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án kèm theo)

Ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Văn B và bà Hồ Thị T số tiền là 587.250.200 (năm trăm tám mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi nghìn, hai trăm) đồng.

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 (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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại “Giấy bán đất ruộng” ngày 20/9/1997 có “Người bán” tên Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị L1, Trần Văn H1, Nguyễn Thị C, “Người mua” tên Bùi Văn P, Hồ Văn T3, Bùi Văn B, Bùi Văn B1 vô hiệu.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: do các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp sau này các đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện vụ án khác để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng khác: buộc ông Bùi Văn B và bà Hồ Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền là 4.599.000 (bốn triệu, năm trăm chín mươi chín nghìn) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Văn B, bà Hồ Thị T được miễn án phí.

Buộc ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí là 27.490.008 (hai mươi bảy triệu, bốn trăm chín mươi nghìn, không trăm lẻ tám) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001635 ngày 30/10/2023, 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007612 ngày 06/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002263 ngày 26/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Ông H còn phải nộp số tiền án phí là 26.590.008 (hai mươi sáu triệu, năm trăm chín mươi nghìn, không trăm lẻ tám) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn H chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002625 ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Bùi Văn B, bà Hồ Thị T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

6. 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 9 của 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND KV7 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS KV7 - Vĩnh Long;
- Phòng GD, KT, TT & THA TAND tỉnh;
- Lưu: hồ sơ vụ án, VP.

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

Phạm Thị Thu Trang