

Bản án số: 394/2026/DS - PT

Ngày 17 - 4 - 2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản*”.

**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 Đặng Văn Hùng

*Các Thẩm phán:*

Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Bà Lê Thị Thu Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Tô Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 131/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 204/2025/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 287/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 402/2026/QĐ –PT ngày 26 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: số E, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: số B, ấp K, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Ông Phạm Hồng T1, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: số B, ấp K, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Đặng Nhật B, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: số F, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

3. Bà Huỳnh Xuân M, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: 821 SCORTA DR, SANTA ANA, CA 92704, Hoa Kỳ.

4. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1953 (có mặt)

ĐKTT: số B, đường số F, phường K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: số E, đường N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Hữu T là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày*: Ông có thửa đất số 231, tờ bản đồ số 8, diện tích 657,2 m<sup>2</sup> tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 14/9/2018; nguồn gốc đất do được hưởng thừa kế từ gia đình. Ông có quen biết với bà Nguyễn Thị Bích T2, do biết ông có nhu cầu vay tiền nên bà T2 giới thiệu ông với bà Nguyễn Thị Kim N. Mặc dù chưa xác định được số tiền cần vay nhưng vào ngày 20/5/2021 tại Văn phòng C, ông và bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 231 để đảm bảo cho việc trả tiền vay sau này. Khi nào xác định cần vay cụ thể bao nhiêu tiền ông sẽ thông báo cho bà N để nhận tiền vay sau. Cùng thời điểm này ông và bà N còn ký thêm Văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại quyền sử dụng đất với nội dung chính là ông được quyền chuộc lại thửa đất số 231 trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày công chứng với giá 250.000.000 đồng. Ông có trình độ học vấn 12/12 và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên trước khi ký tên các văn bản này ông có tự đọc lại nhưng do cần tiền và tin tưởng nên ông đã đồng ý làm theo mọi yêu cầu của bà N. Khoảng 01 tháng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông xác định cần vay 100.000.000 đồng nên mới gặp bà N để nhận tiền. Khi nhận tiền có lập biên nhận nhưng do bà N là người giao tiền nên bà N giữ biên nhận, ông không giữ bất cứ giấy tờ gì liên quan đến nội dung vay tiền. Hai bên có thỏa thuận lãi suất vay 10%/tháng, ông đóng được 04 tháng với số tiền là 40.000.000 đồng thì ngưng cho đến nay, lúc đóng lãi ông cũng không có lập biên bản giao nhận tiền lãi. Do bản chất giao dịch giữa ông và bà N là vay số tiền 100.000.000 đồng nên ông không có nhận số tiền chuyển nhượng 250.000.000 đồng từ bà N, ông cũng không có giao thửa đất số 231 cho bà N quản lý sử dụng. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng trên đất không có hàng rào hay công trình kiến trúc nào khác, chỉ có vài cây sào riêng nhưng do cây đã gần chết nên đất để trống không ai canh tác. Sau khi ông phát hiện đất ông Đặng Nhựt B đã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông mới vào trồng cây lại trên thửa đất số 231 như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản đã ghi nhận.

Khi gần hết thời hạn 12 tháng, ông nhiều lần liên hệ hẹn bà N đến phòng công chứng để thực hiện việc hủy hợp đồng chuyển nhượng, ông sẽ trả tiền vay nhưng bà N không đến. Bà N không đồng ý cho ông chuộc lại đất như thỏa thuận mà còn thực hiện thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cùng chồng là ông Phạm Hồng T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 231 cho ông Đặng Nhựt B. Khi biết thông tin ông B đang thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông có yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C tạm ngưng thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C không

thực hiện và trả lời ông bằng văn bản số 476/CNCT-HCTH ngày 08/7/2022 và bản số 488/CNCT-ĐKĐĐ ngày 13/7/2022. Tuy nhiên, ông không thực hiện thủ tục khởi kiện tại Tòa án, ông chỉ nộp đơn tại địa phương nhưng không được thụ lý giải quyết. Sau khi ông B được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B cùng vợ là bà Huỳnh Xuân M tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 231 cho bà Nguyễn Thị X. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/5/2021 giữa ông và bà Nguyễn Thị Kim N, trường hợp không chấp nhận hợp đồng này vô hiệu thì ông yêu cầu bà N, ông T1 bồi thường thiệt hại cho ông bằng với giá trị thực tế của thửa đất theo biên bản định giá ngày 04/4/2025; vô hiệu văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại quyền sử dụng đất ký ngày 20/5/2021 giữa ông và bà Nguyễn Thị Kim N; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim N, ông Phạm Hồng T1 và ông Đặng Nhựt B; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/02/2023 giữa ông Đặng Nhựt B, bà Huỳnh Xuân M và bà Nguyễn Thị X; điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị X sang cho ông Nguyễn Hữu T.

Ông không đồng ý giao thửa đất số 231 theo yêu cầu độc lập của bà X. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà X thì ông tự nguyện không yêu cầu bà X phải bồi hoàn chi phí nào mà ông yêu cầu bà N, ông T1 phải bồi thường thiệt hại cho ông số tiền bằng với tổng giá trị cây trồng trên thửa đất 231 theo biên bản định giá tài sản ngày 04/4/2025.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N trình bày:* Bà và ông Phạm Hồng T1 là vợ chồng. Vào năm 2021, qua giới thiệu của bà Nguyễn Thị Bích T2, bà biết ông Nguyễn Hữu T có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 231 với giá 250.000.000 đồng nên bà đồng ý mua. Ngày 20/5/2021, bà và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 231 tại văn phòng C. Hai bên tiến hành giao nhận số tiền 250.000.000 đồng, giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Khi giao tiền không lập biên bản giao nhận nhưng giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, hai bên có đến thửa đất để chỉ ranh giới cụ thể nhưng không có lập biên bản bàn giao đất lần thứ hai. Lúc này trên đất không có nhà ở, không có hàng rào xung quanh, chỉ có một số cây sầu riêng sắp chết. Ông T đề nghị được chuộc lại đất trong thời gian nhất định vì đất này của gia đình để lại, bà đồng ý nên hai bên đã tiến hành công chứng Văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại quyền sử dụng đất với nội dung: "*Trong thời gian 12 tháng kể từ ngày công chứng văn bản này, nếu bên A có yêu cầu xin chuộc lại quyền sử dụng đất nêu trên thì bên B sẽ cho bên A chuộc lại với giá là 250.000.000 đồng. Sau thời gian 12 tháng như đã nêu, việc xin chuộc lại đất sẽ do hai bên tự thỏa thuận. Các chi phí liên quan đến việc chuộc lại đất nêu trên sẽ do bên A tự chịu trách nhiệm nộp*". Khi gần hết thời gian 12 tháng, do cần tiền nên bà có chủ động liên hệ qua điện thoại với ông T để xác nhận lại việc ông T có chuộc lại đất hay không. Ông T khẳng định không có khả năng chuộc và đồng ý để bà chuyển nhượng đất cho người khác. Việc trao đổi giữa hai bên chỉ thông qua điện thoại nên bà không có chứng cứ để chứng minh cho sự việc này. Ngày 30/5/2022 (đã qua thời hạn 12 tháng), bà đến nộp đơn đăng ký biến

động đất đai, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Đến ngày 10/6/2022 thì bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 811607 đối với thửa đất số 231.

Sau khi đã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà kêu bán lại thửa đất trên. Do đang rất cần tiền nên bà đã bán cho ông Đặng Nhựt B với giá chuyển nhượng thực tế là 230.000.000 đồng theo giới thiệu của bà Nguyễn Thị Bích T2. Ngày 23/6/2022, vợ chồng bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 231 cho ông Đặng Nhựt B tại văn phòng C giá chuyển nhượng theo hợp đồng chỉ ghi 100.000.000 đồng. Hai bên tiến hành giao nhận số tiền 230.000.000 đồng, giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Khi giao tiền không lập biên bản giao nhận nhưng giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên có đến đất để chỉ lại ranh giới nhưng không có lập biên bản bàn giao đất. Bà khẳng định không có quan hệ vay mượn tiền với ông T nên bà không có nhận bất cứ khoản tiền lãi nào từ ông T. Do bà có nhận chuyển nhượng đất từ ông T, đã trả đủ tiền, đã nhận đất; đồng thời cũng đã được đứng tên và chuyển nhượng lại cho người thứ 3 là ông B. Nay bà không đồng ý hủy hay vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 231 giữa bà và ông T cũng như giữa vợ chồng bà và ông B. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông T thì bà yêu cầu ông T phải trả lại cho bà số tiền chuyển nhượng đã nhận là 250.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền này theo quy định của pháp luật từ ngày nhận tiền chuyển nhượng 20/5/2021 cho đến nay.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng T1 trình bày:* Ông hoàn toàn thống nhất với lời khai của bà Nguyễn Thị Kim N.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị X trình bày:* Bà là di ruột của bà Huỳnh Xuân M. Trước đây, bà M có chồng là ông Đặng Nhựt B. Vợ chồng bà M, ông B có mua thửa đất số 231 do ông Đặng Nhựt B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà M và ông B ly hôn có thỏa thuận bà M được quyền sở hữu thửa đất 231. Vì bà M là người nước ngoài nên có nhờ bà đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đó bà có khai giá nhận chuyển nhượng thửa đất là 370.000.000 đồng nhưng thực tế không có việc giao nhận tiền. Bà không yêu cầu xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Đặng Nhựt B, bà Huỳnh Xuân M trong vụ án này, gia đình sẽ tự giải quyết với nhau; nếu phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác. Bà là người hiện đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 231 nhưng hiện nay ông T là người đang canh tác và sử dụng đất nên bà yêu cầu ông Nguyễn Hữu T phải có trách nhiệm giao thửa đất số 231 cho bà được canh tác và sử dụng theo luật định. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông T được Tòa án chấp nhận thì bà yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu theo quy định của pháp luật; bà đồng ý nhận bằng giá trị tiền tương ứng với giá trị thực tế của thửa đất theo biên bản định giá tài sản ngày 04/4/2025.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Xuân M trình bày:* Bà và ông B đăng ký kết hôn vào ngày 13/6/2022. Trước khi kết hôn bà có gửi về cho ông B số tiền 370.000.000 đồng để mua thửa đất số 231 từ bà N, ông T1. Khi mua đất bà N có tiến hành giao đất và chỉ ranh gốc trên thực tế. Do bà là người nước ngoài nên toàn bộ thủ tục chỉ do ông B thực hiện và ông B đã được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/7/2022. Quá trình chung sống không có hạnh phúc nên bà và ông B thuận tình ly hôn và thỏa thuận thửa đất số 231 sẽ thuộc quyền sở hữu của bà. Do bà là người nước ngoài nên bà nhờ di ruột là bà Nguyễn Thị X đứng tên dùm dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 17/02/2023, bà và ông B ký ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 231 cho bà Nguyễn Thị X tại văn phòng C. Ngày 07/3/2023, bà Nguyễn Thị X được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bến Tre xác nhận thay đổi thông tin, cập nhật chỉnh lý biến động vào trang sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B. Việc bà X đứng tên dùm bà là do hai bên tự thỏa thuận, không bị ai ép buộc. Bà không yêu cầu xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 231 từ bà và ông B sang bà X. Khi cần thiết thì bà và bà X sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác. Sau khi bà X được đứng tên thì bà có thuê ông K đến để làm hàng rào xung quanh thửa đất số 231. Ông T có ngăn cản nên bà chỉ rào được phía giáp lộ của thửa đất. Bà không yêu cầu gì đối với hàng rào mà bà đã làm trên đất cũng như không có yêu cầu gì khác trong vụ án này. Bà đồng ý và thống nhất với yêu cầu độc lập của bà X. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Nhật B:* Vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không có lời khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 204/2025/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T về việc vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng và văn bản thỏa thuận liên quan đến thửa đất số 231, tờ bản đồ số 8, diện tích 657,2m<sup>2</sup> tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long), bao gồm:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/5/2021 giữa ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Kim N.

Văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại quyền sử dụng đất ký ngày 20/5/2021 giữa ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Kim N.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim N, ông Phạm Hồng T1 và ông Đặng Nhật B.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/02/2023 giữa ông Đặng Nhật B, bà Huỳnh Xuân M và bà Nguyễn Thị X.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/5/2021 giữa ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Kim N; Văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại quyền sử dụng đất ký ngày 20/5/2021 giữa ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Kim N; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim N, ông Phạm Hồng T1 và ông Đặng Nhật B; Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/02/2023 giữa ông Đặng Nhật B, bà Huỳnh Xuân M và bà Nguyễn Thị X có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị X về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 231, tờ bản đồ số 8 tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (Nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Buộc ông Nguyễn Hữu T có trách nhiệm giao trả bà Nguyễn Thị X thửa đất số 231, tờ bản đồ số 8 tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (Nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Ghi nhận việc ông Nguyễn Hữu T không yêu cầu bà Nguyễn Thị X bồi hoàn giá trị cây trồng trên thửa đất số 231, tờ bản đồ số 8 tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (Nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

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

Ngày 24 tháng 11 năm 2025, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của ông T, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T không rút yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, vị Kiểm sát viên cho rằng: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T cho rằng ông T có vay của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N số tiền 100.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà N đối với thửa đất 231 chỉ là hợp đồng giả tạo nhưng ông T không có chứng cứ chứng minh là có vay của bà N số tiền 100.000.000 đồng. Bị đơn bà N cho rằng nhận chuyển nhượng thửa đất 231 của ông T giá 250.000.000 đồng và cho rằng đã giao đủ tiền cho ông T nhưng bà N không có chứng cứ chứng minh là đã giao số tiền 250.000.000 đồng cho ông T; đối với lời khai của bà Nguyễn Thị Bích T2 cho rằng chứng kiến việc bà N giao số tiền 250.000.000 đồng cho ông T là không khách quan vì bà T2 là người môi giới bất động sản. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà N đối với thửa đất 231 là hợp đồng giả tạo nên vô hiệu. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 231 giữa bà N, ông T1 với ông B, giữa ông B với bà X, trên thực tế ông B, bà X chưa nhận đất nên có đối tượng của hợp đồng không thực hiện được nên các hợp đồng chuyển nhượng này đều vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà N đối với thửa đất 231 là hợp đồng giả tạo, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được

nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Nhật B vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ. Phiên tòa hôm nay là phiên tòa mở lần thứ hai nên căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Nguyễn Hữu T có thửa đất số 231, tờ bản đồ số 8, diện tích 657,2m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long), ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào ngày 14/9/2018.

Ngày 20/5/2021, ông Nguyễn Hữu T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 231 cho bà Nguyễn Thị Kim N. Đến ngày 10/6/2022, bà Nguyễn Thị Kim N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 231. Ngày 23/6/2022, bà Nguyễn Thị Kim N và chồng là ông Phạm Hồng T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 231 với ông Đặng Nhật B. Đến ngày 22/7/2022, ông Đặng Nhật B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 231. Ngày 17/02/2023, ông Đặng Nhật B và vợ là bà Huỳnh Xuân M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 231 với bà Nguyễn Thị X. Ngày 07/3/2023, bà X đã được Cơ quan có thẩm quyền là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bến Tre xác nhận thay đổi thông tin, cập nhật chỉnh lý biên động vào trang sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng trên là nhằm để bảo đảm số tiền ông T vay 100.000.000 đồng của bà N chứ thực chất ông T không có chuyển nhượng thửa đất 231 cho bà N nhưng ông T không có chứng cứ chứng minh là ông T có vay của bà N số tiền 100.000.000 đồng. Bà N cho rằng bà N nhận chuyển nhượng thửa đất 231 với giá 250.000.000 đồng và đã giao số tiền 250.000.000 đồng cho ông T nhưng không có làm biên nhận. Hội đồng xét xử xét thấy, ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngày 20/5/2021, giữa ông T và bà N còn lập văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại quyền sử dụng đất với nội dung: Do cần vốn để phục vụ việc sản xuất, tiêu dùng của gia đình nên ông T đồng ý chuyển nhượng cho bà N thửa đất 231 với giá 250.000.000 đồng; trong thời gian 12 tháng kể từ ngày công chứng (ngày 20/5/2021) nếu ông T có yêu cầu xin chuộc lại quyền sử dụng đất thì bà N sẽ cho chuộc lại với giá là 250.000.000 đồng (BL 10 – 12). Như vậy, với nội dung thỏa thuận trên cho thấy bà N đã giao cho ông T số tiền 250.000.000 đồng. Ngoài ra, người làm chứng bà Nguyễn Thị Bích T2 cho rằng bà T2 chứng kiến việc bà N giao số tiền 250.000.000 đồng cho ông T (BL 290). Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở khẳng định ông T đã chuyển nhượng thửa đất 231 cho bà N. Việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà N;

giữa bà N, ông T1 với ông B; giữa ông B, bà M với bà X đối với thửa đất 231 là có căn cứ, đúng pháp luật; kháng cáo của ông T là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Hữu T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0010463 ngày 25/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 204/2025/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 166, 500, 502 Bộ Luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T về việc yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận liên quan đến thửa đất số 231, tờ bản đồ số 8, diện tích 657,2m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long), bao gồm:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2021 giữa ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Kim N.

Văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại quyền sử dụng đất ngày 20/5/2021 giữa ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Kim N.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim N, ông Phạm Hồng T1 và ông Đặng Nhựt B.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/02/2023 giữa ông Đặng Nhựt B, bà Huỳnh Xuân M và bà Nguyễn Thị X.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2021 giữa ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Kim N; Văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại quyền sử dụng đất ngày 20/5/2021 giữa ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Kim N; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim N, ông Phạm Hồng T1 và ông Đặng Nhựt B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/02/2023 giữa ông Đặng Nhựt B, bà Huỳnh Xuân M và bà Nguyễn Thị X có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị X về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 231, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Buộc ông Nguyễn Hữu T có trách nhiệm giao trả cho bà Nguyễn Thị X diện tích đất 657,2m<sup>2</sup> (phần ký hiệu 231 - 1, 231 - 2), thuộc thửa đất số 231, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). Phần diện tích đất 657,2m<sup>2</sup> (phần ký hiệu 231 - 1, 231 - 2) có vị trí, tứ cận theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 26/5/2025.

Ghi nhận việc ông Nguyễn Hữu T không yêu cầu bà Nguyễn Thị X bồi hoàn giá trị cây trồng trên thửa đất số 231, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Hữu T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0010463 ngày 25/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không bị cải sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, và 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.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

**Đặng Văn Hùng**