TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 28/2026/DS-PT Ngày: 14-01-2026	
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và 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 Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Nguyễn Thành Đăng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trung 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 Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 560/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 687/2025/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 447/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mai Văn H, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số E P, phường P, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng N - Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh V. (vắng mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị Hồng C, sinh năm 1960. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Phạm Hoài Duy T, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

2.2. Bà Mai Thị N1, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long). (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

2.3. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long). (vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lư Văn T1, sinh năm 1958 (chồng bà C). (có mặt)

3.2. Chị Lư Thị Hồng Y, sinh năm 1983 (con bà C). (có mặt)

3.3. Anh Lư Thanh B, sinh năm 1978 (con bà C). (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

3.4. Anh Lư Thanh V, sinh năm 1988 (con bà C). (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

3.5. Anh Nguyễn Thành L, sinh năm 1997 (con bà N1). (vắng mặt)

3.6. Chị Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1995 (con bà N1). (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

3.7. Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Vĩnh Long. Địa chỉ: ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long. (có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Mai Văn H, là nguyên đơn; Bà Mai Thị N1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

** Trong đơn khởi kiện ngày 12/6/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 59 (thửa cũ 22) diện tích 1.071m^2, loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (viết tắt là thửa đất số 59) là của cụ Mai Quang N2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1998, ông H được cụ N2 tặng cho thửa đất số 59 theo "Giấy cho đất" ngày 22/8/1998, có xác nhận đóng dấu của UBND xã P ngày 22/8/1998. Cụ N2 giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H quản lý, nhưng cụ N2 vẫn ở trên đất phần đất này. Ông H đi làm ăn nên làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Bà Mai Thị N1 (là em ruột của ông H) không có chỗ ở, nên về ở chung với cụ

N2 đến khi cụ N2 chết, bà N1 được nhà nước hỗ trợ 11.000.000 đồng xây lại nhà tạm không tô để ở và sinh sống đến khi bà N1 chuyển nhượng phần đất thửa số 59 cho bà C, từ năm 2017 đến nay phần đất này do bà Lê Thị Hồng C quản lý sử dụng.

Ông H yêu cầu như sau:

-Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Mai Quang N2 và Mai Thị N1 đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2 (theo đo đạc thực tế) loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, lý do phần đất này ông H được cụ N2 tặng cho.

-Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị N1, ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị Hồng C đối với thửa đất 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2, loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

-Công nhận cho ông H được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2 , loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

** Bị đơn bà Mai Thị N1 trình bày:*

Nguồn gốc đất thửa số 59 (thửa cũ 22) diện tích 1.071m^2, loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long là của cụ Mai Quang N2 đứng tên quyền sử dụng đất.

Năm 1998, cụ N2 tặng cho ông Mai Văn H thửa đất số 59 (thửa cũ 22), có làm giấy tay, chữ ký trong hợp đồng tặng cho đất cho bà N1 là chữ ký của cụ Mai Quang N2. Do ông H đi làm ăn xa, không ai chăm sóc cụ N2, cụ N2 lớn tuổi, không làm ra tiền, nên bà về chăm sóc cụ N2 và có đưa tiền cho cụ N2 sinh sống được vài năm, vì vậy cụ N2 làm thủ tục chuyển nhượng phần đất thửa đất số 59 (thửa cũ 22) cho bà N1 vào năm 2004 và kêu bà khi nào ông Mai Văn H về thì giao trả lại đất cho ông H, đến năm 2008 thì cụ N2 chết. Do bà N1 có vay Ngân hàng 50.000.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 59 (thửa cũ 22) cho Ngân hàng, đồng thời bà có nợ tiền của bà C, nên vào năm 2017 bà N1 đã chuyển nhượng thửa đất số 59 cho bà Lê Thị Hồng C với giá 300.000.000 đồng, trong đó cấn trừ nợ gồm tiền nợ ngân hàng tiền nợ vay, tiền nợ hụi tổng cộng 262.600.000 đồng, còn lại 37.400.000 đồng bà C đưa tiền mặt cho bà N1 nhận.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 59 (thửa cũ 22) bà C có hứa cho chuộc lại với giá 300.000.000 đồng và không tính lãi,

nhưng đến khoảng năm 2021 bà N1 xin chuộc lại nhưng bà C không cho chuộc lại.

Theo yêu cầu của ông H thì bà N1 đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Mai Quang N2 và bà N1 đối với thửa số 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2 , loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long vì phần đất này là của ông H được cụ N2 tặng cho.

Bà N1 yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1, ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị Hồng C đối với thửa đất 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2 , loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, vì hợp đồng này không dựa trên sự thỏa thuận của đôi bên mà bị ép buộc ký kết hợp đồng này nhằm mục đích cấn trừ nợ cho bà C.

Bà N1 yêu cầu bà C cho chuộc lại thửa đất 59 với số tiền 300.000.000 đồng và đồng ý trả tiền lãi tính từ ngày 17/3/2017 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 20%/năm và trả lại số tiền bà C đã bơm cát số tiền 72.000.000 đồng.

Yêu cầu công nhận cho bà N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2 , loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Hồng C ở cấp sơ thẩm là ông Phạm Hoài Duy T trình bày:*

Bà C là hàng xóm của bà N1, nên khi bà N1 có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.071m^2, loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long để trả nợ, thì bà bà C đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 300.000.000 đồng, khi đó bà N1 nợ Ngân hàng 50.000.000 đồng nên bà C và bà N1 đến Ngân hàng trả nợ cho bà N1 50.000.000 đồng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 59, đồng thời đưa tiền mặt cho bà N1 nhận là 37.400.000 đồng, số tiền còn lại thoả thuận là tiền nợ và tiền nợ hụi. Bà C đã đưa tiền đủ cho bà N1 và làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2017.

Bà C không đồng ý theo yêu cầu của ông H và bà N1 tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị N1, ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị Hồng C tại thửa đất 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2, loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Mai Thị N1, ông Nguyễn Văn H1 và bà C tại thửa đất 59, tờ bản đồ số

3, diện tích 1.059,2m^2, loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long thì bà C yêu cầu bà Mai Thị N1, ông Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Thành L, Nguyễn Thị Hồng N trả cho bà C giá trị thửa đất 59 theo giá thị trường (bao gồm 300.000.000 đồng tiền đất đã đưa, tiền bơm cát số tiền là 72.000.000 đồng và tiền chênh lệch giá đất).

** Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 không có văn bản nêu ý kiến gì đối với các yêu cầu của ông Mai Văn H và bà Mai Thị N1.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lư Văn T1, bà Lư Thị Hồng Y, ông Lư Thanh B, ông Lư Thanh V có bản khai ý kiến như sau:*

Ông T1, bà Y, ông B và ông V không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì, quyền quyết định phần đất tranh chấp do bà C toàn quyền quyết định và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L, bà Nguyễn Thị Hồng N không có văn bản nêu ý kiến gì đối với các yêu cầu của ông Mai Văn H và bà Mai Thị N1.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã P có ý kiến như sau:*

Đối với diện tích 47,4m^2 thuộc thửa tách 1003, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long là kinh công cộng. Hiện tại phần kênh công cộng trên giáp đường N - L và tiếp giáp thửa số 59, tờ bản đồ số 4 do bà Lê Thị Hồng C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng đã bơm cát lấp kênh. Ủy ban nhân dân xã yêu cầu bà C trả lại phần diện tích lấn chiếm 47,4m^2 là kênh công cộng.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Vĩnh Long đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Vĩnh Long đã tuyên:

Căn cứ Điều 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, 692, 696, 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; Mục III. 3 phần 2 Thông tư 346/1998/TT-TCĐC hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của T2; Điều 188, 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn H về việc: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Mai Quang N2 và Mai Thị N1 đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2, loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị N1, ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị Hồng C đối với thửa đất 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2, loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Công nhận cho ông H được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2 , loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Mai Thị N1 về việc: Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị N1, ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị Hồng C đối với thửa đất 59 tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2, loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, yêu cầu được chuộc lại thửa đất 59 tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2, loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long với số tiền 300.000.000đ và đồng ý trả tiền lãi tính từ ngày 17/3/2017 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 20%/năm, và trả lại số tiền bà C đã bơm cát số tiền 72.000.000đ. Yêu cầu công nhận cho bà Mai Thị N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2 , loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

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

Cùng ngày 07/10/2025, nguyên đơn ông Mai Văn H kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H hoặc hủy án sơ thẩm để giải quyết lại; bị đơn bà Mai Thị N1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N1 hoặc hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Mai Văn H, bị đơn bà Mai Thị N1 (có văn bản trình bày) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Hồng C không đồng ý với kháng cáo của ông H, bà N1, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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: Xét thấy kháng cáo của ông H, bà N1 là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà N1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 163/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Vĩnh Long.

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 ông Mai Văn H và bà Mai Thị N1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Mai Văn H và bị đơn bà Mai Thị N1 kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Mai Văn H và bà Mai Thị N1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét "Giấy cho đất ngày 22/8/1998" (BL 174), có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P, thể hiện cụ Mai Quang N2 có ký tên tặng cho ông Mai Văn H thửa đất 22, diện tích 1.080m^2, loại đất thổ quả (hiện nay là thửa 59 tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2, loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long). Sau khi cụ N2 tặng cho phần đất thửa 59 (thửa cũ 22), thì ông H không làm thủ tục tặng cho và đăng ký chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định *"Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền và phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu; Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký".* Theo quy định tại Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 thì *"khi thay đổi quyền sử dụng đất trong các trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, chia tách, cho tặng quyền sử dụng đất..... phải đăng ký biến động".* Ông H được tặng cho đất bằng giấy tay, nhưng không làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Ủy ban

nhân dân cấp có thẩm quyền, nên việc tặng cho thửa đất 59 (thửa 22 cũ) giữa cụ N2 và ông H không có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Mai Quang N2 và bà Mai Thị N1 lập ngày 09/12/2004, theo hợp đồng này cụ N2 chuyển nhượng cho bà N1 thửa đất số 16 (thửa đất cũ là 22, hiện tại là thửa 59) diện tích 1080m^2, được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực, bà N1 đã đăng ký và làm thủ tục chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật, bà N1 cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008, năm 2015 bà N1 đăng ký biến động quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Mai Thị N1 và ông Nguyễn Văn H1, vì vậy hộ bà Mai Thị N1 và ông Nguyễn Văn H1 là chủ sử dụng hợp pháp theo quy định pháp luật đối với thửa đất số 59.

Khi cụ N2 tặng cho phần đất thửa số 59 (thửa cũ 22) cho ông H, thì cụ N2 vẫn ở căn nhà của cụ trên phần đất này. Cụ N2 không làm thủ tục tặng cho phần đất thửa 59 cho ông H, phần đất này cụ N2 vẫn còn đứng tên quyền sử dụng đất. Năm 2004, cụ N2 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 59 cho bà N1, bà N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005, bà N1 cất nhà, canh tác quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 2005 cho đến năm 2017. Khi cụ N2 còn sống, cụ làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho bà N1, ông H không có ý kiến phản đối hay khởi kiện gì về việc này; ông H giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ N2, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mặt 4 ghi nhận thửa 22 (thửa mới) đã chuyển nhượng cho bà N1, nhưng ông H cũng không khiếu nại hay tranh chấp gì với bà N1.

Từ những phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của ông H về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 59 giữa cụ Mai Quang N2 và bà Mai Thị N1; yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 59 giữa bà Mai Thị N1, ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị Hồng C và công nhận cho ông H được quyền sử dụng phần đất tranh chấp đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2, loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long với lý do phần đất này ông H được cụ N2 tặng cho là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị N1, ông Nguyễn Văn H1 với bà Lê Thị Hồng C được lập vào ngày 15/3/2017". Hợp đồng này có chứng thực tại Ủy ban Nhân dân xã P, theo hợp đồng chuyển nhượng này phía ông H1 và bà N1 chuyển nhượng thửa đất số 59 cho bà Lê Thị Hồng C, theo hợp đồng trị giá thửa đất là 100.000.000 đồng, nhưng bà N1 và bà C đều thừa nhận giá trị thửa đất là 300.000.000 đồng, khi chuyển nhượng thửa đất này, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N1 còn thế chấp vay tiền ngân

hàng, bà C phải trả nợ cho ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của N1 từ Ngân hàng ra, các bên thoả thuận trừ nợ tiền vay và tiền hụi bà N1 còn nợ bà C vào số tiền chuyển nhượng đất, còn thiếu là 37.400.000 đồng mới đủ 300.000.000 đồng, nên bà C đã đưa thêm tiền mặt cho bà N1 37.400.000 đồng. Trong hợp đồng những thành viên trong hộ gia đình của bà N1 gồm có bà N1, ông H1 (chồng của bà N1), và các con của bà N1 và ông H1 gồm Nguyễn Thành L, Nguyễn Thị Hồng N đều ký tên vào trong hợp đồng, tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 59 cho bà C. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà C đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử đất vào năm 2017, bà N1 đã giao đất cho bà C, bà C cũng đã nhận đất canh tác và sử dụng cho đến nay.

Bà N1 cho rằng bà bị ép buộc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 59 cho bà C nhằm mục đích cấn trừ nợ cho bà C, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà bị ép buộc. Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng bà N1 còn vay nợ ngân hàng, bà C phải trả nợ cho bà N1, các bên thoả thuận thống nhất cấn trừ số tiền bà N1 nợ của bà C vào số tiền chuyển nhượng đất vẫn chưa đủ số tiền hai bên thoả thuận, nên bà C đưa thêm tiền cho bà N1 để đủ số tiền 300.000.000 đồng, chồng và các con bà N1 cũng đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng, bà N1 cũng đã giao đất cho bà C canh tác, quản lý, sử dụng từ năm 2017 cho đến nay, nên bà N1 yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1, ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị Hồng C đối với thửa đất 59; yêu cầu được chuộc lại thửa đất 59 với số tiền 300.000.000 đồng, đồng ý trả tiền lãi tính từ ngày 17/3/2017 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 20%/năm; trả lại số tiền bà C đã bơm cát là 72.000.000 đồng và yêu cầu công nhận cho bà N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2, loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối với phần đất có diện tích 47,4m^2 gồm các mốc (e,d,c,b,a,3,e) thuộc thửa tách 1003 (tờ 4), theo tư liệu BĐĐCCQ ghi nhận là kênh công cộng, các đương sự cũng thống nhất đây là đất kênh công cộng, không có tranh chấp hay yêu cầu gì. Phần đất này là đất công cộng không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của ông Mai Văn H, bà Mai Thị N1 cũng như những lời trình bày, tranh luận tại phiên tòa xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông H, bà N1 là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Vì vậy, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

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

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H, bà N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

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 ông Mai Văn H, bà Mai Thị N1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 147, 157, 165, 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 463, 692, 696, 705 và 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 500, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; Mục III. 3 phần 2 Thông tư 346/1998/TT-TCĐC hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của T2; các Điều 188, 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn H về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Mai Quang N2 và Mai Thị N1 đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2, loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị N1, ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị Hồng C đối với thửa đất 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2, loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Công nhận cho ông H được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2, loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Mai Thị N1 về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị N1, ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị Hồng C đối với thửa đất 59 tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2, loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; yêu cầu được chuộc lại thửa đất 59 tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2, loại

ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long với số tiền 300.000.000 đồng và đồng ý trả tiền lãi tính từ ngày 17/3/2017 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 20%/năm và trả lại số tiền bà C đã bơm cát số tiền 72.000.000 đồng. Yêu cầu công nhận cho bà Mai Thị N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 59, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.059,2m^2, loại ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 2.977.000 đồng. Buộc ông Mai Văn H, bà Mai Thị N1 mỗi người phải chịu 1/2 chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 1.488.500 đồng, ông H đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí, vì vậy buộc bà N1 có nghĩa vụ trả lại cho ông H 1.488.500 (một triệu, bốn trăm tám mươi tám nghìn, năm trăm) đồng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Mai Văn H phải nộp 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0001414 ngày 23/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 - Vĩnh Long). Ông H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Mai Thị N1 phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.800.000 (bảy triệu tám trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0001787 ngày 23/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 - Vĩnh Long). Hoàn trả lại số tiền 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng cho bà Mai Thị N1.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Mai Văn H phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0005839 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Mai Thị N1 phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0005842 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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, người phải thi hành án 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 1 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 1 - Vĩnh Long;
- Phòng GĐ,KT,TT&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Đạt