TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 300/2026/DS-PT Ngày: 25-3-2026	
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 Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Lâm Triệu Hữu

Bà Đặng Thị Ánh Bình

- 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 25 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: 43/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2026 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2025/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 262/2026/QĐXXPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Thành Đ, sinh năm 1974. Địa chỉ: ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp A, xã N, tỉnh Vĩnh Long). (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Tuyết V, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp A, xã N, tỉnh Vĩnh Long). (có mặt)

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

+ Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp A, xã N, tỉnh Vĩnh Long). (có mặt)

+ Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp A, xã N, tỉnh Vĩnh Long). (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Tuyết V, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

** Tại đơn khởi kiện ngày 24/4/2025, ông Phạm Thành Đ trình bày:*

Vào ngày 15/01/2022, ông có thoả thuận với bà V về việc bà V sẽ chuyển nhượng cho ông phần đất ngang 7,5 mét; dài 40 mét, thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 15, diện tích 647,5 m^2, loại đất ONT-CLN, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp A, xã N, tỉnh Vĩnh Long), với giá là 1.800.000 đồng/m^2 và ông đặt cọc cho bà V số tiền 100.000.000 đồng.

Cùng ngày 15/01/2022, hai bên có lập "Tờ hợp đồng mua bán đất" bằng giấy viết tay với nội dung như đã thoả thuận và ông đã giao cho bà V số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thoả thuận khi nào việc chuyển nhượng đất xong sẽ giao đủ.

Tuy nhiên, sau đó bà V gặp ông nói cần thêm tiền nên vào 20/01/2022 ông đã đưa thêm cho bà V số tiền 40.000.000 đồng và ngày 23/01/2022 đưa thêm số tiền 10.000.000 đồng. Tổng cộng ông đã đưa cho bà V số tiền 150.000.000 đồng, các lần đưa tiền hai bên đều có làm biên nhận.

Đến đầu năm 2025, ông cùng với bà V đến Ủy ban nhân dân xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long làm thủ tục chuyển nhượng đất, nhưng không làm được. Sau đó, bà V hẹn ngày khác sẽ làm thủ tục lại và đến nay vẫn không thực hiện.

Do đó, ông Đ khởi kiện yêu cầu bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2022 giữa ông với bà V; yêu cầu bà V giao phần đất 300m^2 (ngang 7,5 mét; dài 40 mét) thuộc thửa đất số 70 cho ông sử dụng và ông sẽ thanh toán tiếp cho bà V số tiền còn lại là 390.000.000 đồng.

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 28/10/2025 và tại phiên tòa, ông Phạm thành Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện. Cụ thể, ông Đ cho rằng do phần đất mà bà V thoả thuận chuyển nhượng cho ông thì bà V đã chuyển nhượng cho người khác và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên ông yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2022 giữa ông với bà V và ông yêu cầu bà V có nghĩa vụ trả lại cho ông số tiền 150.000.000 đồng.

** Tại đơn phản tố ngày 11/8/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Tuyết V trình bày:*

Bà V xác định vào ngày 15/01/2022, bà có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Đ và bà có lập "Tờ hợp đồng mua bán đất" với ông Đ đúng như ông Đ

trình bày. Tuy nhiên, bà V cho rằng bà chỉ nhận của ông Đ số tiền 100.000.000 đồng chứ không phải 150.000.000 đồng như ông Đ trình bày. Vào các ngày 20/01/2022 và ngày 23/01/2022, bà không có nhận của ông Đ số tiền 50.000.000 đồng, chữ ký tại các biên nhận không phải là của bà và bà không yêu cầu giám định chữ ký. Ngoài ra, bà V còn cho rằng sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì do ông Đ không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bà đã chuyển nhượng đất cho người khác. Do đó bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Đồng thời, bà V xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng đất từ năm 2022 nhưng đến năm 2025 ông Đ mới khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện, nên bà yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án.

** Tại biên bản hòa giải ngày 31/7/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Bích P trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến của ông Đ và bà không có yêu cầu độc lập.

** Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 21/8/2025, ông Nguyễn Văn N trình bày:* Ông thống nhất với ý kiến của bà V và ông không có yêu cầu độc lập.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Vĩnh Long đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2025/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Vĩnh Long đã tuyên:

Căn cứ vào Điều 144 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 131; điểm đ khoản 1 Điều 132; điểm a khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ vào Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ vào khoản 2 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Tuyết V về việc bà Nguyễn Thị Tuyết V yêu cầu áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thành Đ.

Tuyên bố "Tờ hợp đồng mua bán đất" lập ngày 15/01/2022 giữa ông Phạm Thành Đ và bà Nguyễn Thị Tuyết V về việc bà Nguyễn Thị Tuyết V chuyển nhượng cho ông Phạm Thành Đ phần đất ngang 7,5 mét; dài 40 mét, thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 15, diện tích 647,5 m^2, loại đất ONT-CLN tọa lạc tại ấp

A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp A, xã N, tỉnh Vĩnh Long), với giá là 1.800.000 đồng/m^2 bị vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết V có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Thành Đ số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

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

Ngày 27/11/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết V kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà V về việc yêu cầu áp dụng thời hiệu để đình chỉ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, 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 bị đơn 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 bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết V, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – 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 bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết V; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết V 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 bà Nguyễn Thị Tuyết V, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Vào ngày 15/01/2022, ông Đ và bà V có lập "Tờ hợp đồng mua bán đất" (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) bằng văn bản, nhưng không

có công chứng, chứng thực nên về hình thức của hợp đồng là không tuân thủ đúng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 502 của Bộ luật D sư năm 2015.

Tại điểm đ khoản 1 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"*1. Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu quy định tại các Điều 125, 126, 127, 128 và 129 của Bộ luật này là 02 năm, kể từ ngày:*

[...]

đ) Giao dịch dân sự được xác lập trong trường hợp giao dịch dân sự không tuân thủ quy định về hình thức."

Ngày 15/01/2022, ông Đ và bà V lập "Tờ hợp đồng mua bán đất" (xác lập giao dịch), nhưng đến ngày 31/7/2025 (tại biên bản hòa giải của Tòa án) ông Đ mới yêu cầu vô hiệu hợp đồng là quá thời hạn 02 năm nên yêu cầu của ông Đ là hết thời hiệu khởi kiện. Tuy nhiên, tại điểm a khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"*1.Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự bắt đầu lại trong trường hợp sau đây:*

a) Bên có nghĩa vụ đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện."

Tại biên bản hoà giải ngày 31/7/2025 và đơn phản tố ngày 11/8/2025, bà V đã thừa nhận vào ngày 15/01/2022 bà có ký "Tờ hợp đồng mua bán đất" với ông Đ, để bà chuyển nhượng cho ông Đ phần đất 300m^2 thuộc thửa đất số 70 và bà đã nhận của ông Đ số tiền 100.000.000 đồng, nên thời hiệu khởi kiện vụ án đã được bắt đầu lại từ ngày 31/7/2025.

Do đó xét việc bà V yêu cầu áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án là không có căn cứ chấp nhận.

2.2. Xét "Tờ hợp đồng mua bán đất" lập ngày 15/01/2022 giữa ông Đ và bà V.

Về hình thức: "Tờ hợp đồng mua bán đất" được lập bằng văn bản, nhưng không có công chứng, chứng thực nên về hình thức của hợp đồng là không đúng theo quy định của pháp luật như nhận định ở phần trên.

Về nội dung của hợp đồng: Phần đất 300m^2 thuộc thửa đất số 70 mà các bên thoả thuận chuyển nhượng thì hiện nay bà V đã chyển nhượng cho người khác và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tài sản mà các bên thoả thuận chuyển nhượng không còn.

Do hợp đồng vi phạm về hình thức và tài sản thoả thuận chuyển nhượng không còn nên xét việc ông Đ yêu cầu vô hiệu "Tờ hợp đồng mua bán đất" lập ngày 15/01/2022 giữa ông và bà V là có căn cứ chấp nhận.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*". Bà V chưa giao đất cho ông Đ sử dụng nên ông Đ không phải giao trả đất cho V. Bà V cho rằng bà chỉ nhận của ông Đ số tiền 100.000.000 đồng chứ không phải số tiền 150.000.000 đồng, nhưng ông Đ không thừa nhận, bà V cũng không chứng minh được. Do đó cần buộc bà V có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đ số tiền 150.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

Do các đương sự không có yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

[3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết V cũng như những lời trình bày, tranh luận tại phiên tòa xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết V là không có căn cứ 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 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 bà Nguyễn Thị Tuyết V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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 bà Nguyễn Thị Tuyết V, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2025/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Vĩnh Long.

Căn cứ vào Điều 144 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 131; điểm đ khoản 1 Điều 132; điểm a khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013

Áp dụng Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024;

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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thành Đ.

Tuyên bố "Tờ hợp đồng mua bán đất" lập ngày 15/01/2022 giữa ông Phạm Thành Đ và bà Nguyễn Thị Tuyết V về việc bà Nguyễn Thị Tuyết V chuyển nhượng cho ông Phạm Thành Đ phần đất ngang 7,5 mét; dài 40 mét, thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 15, diện tích 647,5 m^2, loại đất ONT-CLN tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp A, xã N, tỉnh Vĩnh Long), với giá là 1.800.000 đồng/m^2 bị vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết V có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Thành Đ số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) 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 của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Tuyết V về việc bà Nguyễn Thị Tuyết V yêu cầu áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết V phải nộp số tiền 8.100.000 (tám triệu một trăm nghìn) đồng, 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 0002116 ngày 21/8/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Vĩnh Long. Bà Nguyễn Thị Tuyết V có nghĩa vụ nộp số tiền còn lại là 7.800.000 (bảy triệu tám trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả lại cho ông Phạm Thành Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.050.000 (mười triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0001082 ngày 26 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Vĩnh Long).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Tuyết V phải nộp số tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0010663 ngày 27/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Bà Nguyễn Thị Tuyết V đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 2 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 2 – 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