

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 591/2026/DS - PT

Ngày 26 - 6 - 2026

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất, 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 Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng

Ông Lê Minh Đạt

- 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: Ông Nguyễn Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 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: 299/2026/TLPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 278/2025/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 516/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 673/2026/QĐ – PT ngày 08 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn:

1. Bà Bùi Thị Thu T, sinh năm 1979 (có mặt)

2. Ông Phạm Hữu T1, sinh năm 1974 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, ông T1: Luật sư Nguyễn Anh T2 – Thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Phước L, sinh năm 1953 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Võ Thị Xuân L1, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

3. Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Văn M là nguyên đơn; bà Bùi Thị Thu T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn ông Huỳnh Văn M và lời khai của ông Thái Kim S là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên bà Trần Thị X là mẹ ruột của ông Huỳnh Văn M có chuyển giao quyền sử dụng đất cho ông M từ trước năm 2001. Sau đó ông M được Ủy ban nhân dân xã P và Ủy ban nhân dân huyện B xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 796773/QSDĐ-1639/QĐ-UB ngày 04/12/2001, thửa số 1297, tờ bản đồ số 02, diện tích 225m² đất thổ cư. Trong thời gian đã qua ông Lê Phước L đã sang bán hợp đồng giấy tay cho bà Võ Thị Xuân L1 và bà L1 đã sang bán hợp đồng bằng giấy tay cho bà Bùi Thị Thu T không biết họ sang bán bao nhiêu tiền theo thời giá khác nhau của từng thời kỳ. Nhưng chỉ biết hiện nay bà T là người trực tiếp sử dụng tài sản đất đai nên ông Huỳnh Văn M khiếu nại bà T, ông L, bà L1. Lần đầu Ủy ban nhân dân xã P chỉ mời ông L nên không giải quyết được do ông L là người không trực tiếp sử dụng tài sản. Hiện nay bà Bùi Thị Thu T đã đăng ký thửa 09, tờ bản đồ số 16, diện tích 244m² tọa lạc tại ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long. Nay nguyên đơn yêu cầu ông Phạm Hữu T1 và bà Bùi Thị Thu T trả lại giá trị của thửa số 09, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long với số tiền của diện tích theo sổ là 225m² quy ra giá trị theo giá Hội đồng định giá có cao nhưng ông chỉ lấy số tiền 200.000.000 đồng.

Theo đơn phản tố ngày 20/11/2017, đơn phản tố bổ sung ngày 27/10/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phạm Hữu T1, bà Bùi Thị Thu T trình bày:

Vào năm 1976, bà Trần Thị X có cho đất vợ chồng ông Lê Phước L, sau đó ông L lên nền nhà khoảng 150m² và bán nền nhà cho bà Võ Thị Xuân L1, bà L1 bán lại cho bà Bùi Thị Thu T.

Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 03/7/2008 bà Bùi Thị Thu T là chủ sử dụng đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 16, diện tích 244m² trong đó 161m² là nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Xuân L1 vào năm 1997 và 83m² là nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn N vào năm 1998. Tại thời điểm năm 1998, bà T đã xây dựng nhà kiên cố trên thửa đất này, sử dụng ổn định lâu dài liên tục và công khai từ năm 1998, thực hiện các nghĩa vụ thuế và ông M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay nguyên đơn ông M yêu cầu bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa 09, tờ bản đồ số 16 với số tiền của 225m² quy ra giá trị theo giá Hội đồng định giá có cao nhưng ông M chỉ lấy số tiền 200.000.000 đồng thì bị đơn không đồng ý và phản tố yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/12/2001 cấp cho ông Huỳnh Văn M và công nhận hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa Lê Phước L và Võ Thị Xuân L1 vào năm 1995, giữa Võ Thị Xuân L1 và Bùi Thị Thu T vào năm 1997, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Thu T đối với thửa 09, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã P, tỉnh Vĩnh Long.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Xuân L1 trình bày: Vào năm 1995, bà có mua đất của ông Lê Phước L với giá 6 chỉ vàng và hai bên có làm giấy giao kèo, lúc mua đất ông L nói đất đã được cấp sổ rồi nhưng sổ mẹ vợ ông L vay ở ngân hàng chưa lấy ra được và cũng thấy vợ ông L mới chết con còn nhỏ nên bà mới đồng ý mua. Lúc mua ông L có đo thước ngang là 10,8 mét, dài 23 mét. Mua 02 năm sau do bị mắc nợ nên bà mới bán lại cho bà T vào năm 1997 với giá 18 chỉ vàng 24k và làm giấy tay. Bà bán đã lâu nên không có liên quan đến bà, bà đề nghị Tòa án xử theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Lê Phước L trình bày: Vào năm 1976, mẹ ông là bà Trần Thị X có cho ông và vợ ông là bà Huỳnh Thị B 02 công đất ruộng, quá trình sử dụng vợ chồng ông có lên nền nhà để ở. Sau đó vợ chồng ông chuyển nhượng phần đất mà mẹ vợ ông là bà X cho này cho ông Ngô Đ, đối với phần đất nền nhà thì không có chuyển nhượng cho ông Ngô Đạm. Sau khi vợ ông chết, vào năm 1995 ông đã chuyển nhượng lại phần đất nền nhà cho cho bà Võ Thị Xuân L1, lúc bán hai bên có làm giấy tay và có lấy thước đo. Ông chuyển nhượng đã lâu nên không có liên quan đến ông, ông đề nghị Tòa giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã P: Xin giải quyết vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 278/2025/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Vĩnh Long đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Văn M về việc yêu cầu ông Phạm Hữu T1 và bà Bùi Thị Thu T trả lại giá trị của thửa số 09, tờ bản đồ số 16 (thửa cũ số 1297, tờ bản đồ số 02), tọa lạc tại ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long với số tiền của diện tích theo sổ là 225m² quy ra giá trị số tiền 200.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị Thu T, Phạm Hữu T1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Tờ giao kèo bán đất nền nhà ngày 25/7/1995” giữa Lê Phước L và Võ Thị Xuân L1, “Tờ giao kèo bán đất nền nhà ngày 15/10/1997” giữa Võ Thị Xuân L1 và Bùi Thị Thu T đối với thửa số 09, tờ bản đồ số 16 (thửa cũ số 1297, tờ bản đồ số 02), tọa lạc tại ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 09, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã P, tỉnh Vĩnh Long từ họ Huỳnh Văn M sang bà Bùi Thị Thu T theo quy định pháp luật.

3. Không xem xét thụ lý yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Thu T đối với thửa 09, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã P, tỉnh Vĩnh Long.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho họ ông Huỳnh Văn M đối với thửa số 09, tờ bản đồ số 16 (thửa cũ số 1297, tờ bản đồ số 02), tọa lạc tại ấp P, xã P, 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 08 tháng 12 năm 2025, nguyên đơn ông Huỳnh Văn M kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Phạm Hữu T1, bà Bùi Thị Thu T trả cho ông M giá trị phần diện tích đất 225m², thuộc thửa 1297 với số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 11 tháng 12 năm 2025, bị đơn bà Bùi Thị Thu T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận phần diện tích đất 244m², thuộc thửa 9 cho bà T; tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho giữa bà Trần Thị X với ông Huỳnh Văn M đối với thửa đất 1297; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông M đối với thửa đất 1297.

Ngày 22/6/2026, nguyên đơn ông Huỳnh Văn M có đơn xin rút lại đơn khởi kiện, đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Bùi Thị Thu T, ông Phạm Hữu T1 không đồng ý với việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn M; bị đơn bà T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Bùi Thị Thu T, ông Phạm Hữu T1 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà T, sửa một phần bản án sơ thẩm.

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:

Đối với việc nguyên đơn ông Huỳnh Văn M có đơn rút lại đơn khởi kiện, tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà Bùi Thị Thu T, ông Phạm Hữu T1 không đồng ý với việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn ông M nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn ông M.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Văn M, ông M có đơn xin rút lại đơn kháng cáo, ông M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông M.

Đối với kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị Thu T, việc Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị X với ông Huỳnh Văn M đối với thửa đất 1297; tuyên không xem xét thụ lý yêu cầu công nhận phần diện tích đất 244m² thuộc thửa đất số 9 cho bà T, ông T1 là thiếu sót; tuyên đình chỉ đối với yêu cầu của bị đơn bà T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Huỳnh Văn M đối với thửa đất 1297 là không đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà T.

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 đương sự: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Phước L, bà Võ Thị Xuân L1, Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Vĩnh Long đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. 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] Đối với việc nguyên đơn ông Huỳnh Văn M có đơn rút lại đơn khởi kiện, tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà Bùi Thị Thu T, ông Phạm Hữu T1 không đồng ý với việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn ông M nên Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn ông M.

[3] Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Văn M, Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 22/6/2026, ông Huỳnh Văn M có đơn xin rút lại đơn kháng cáo và ông M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Huỳnh Văn M.

[4] Thửa đất 1297, diện tích 225m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị X vào ngày 02/4/1992 (BL 165). Đến ngày 22/10/2001, bà Trần Thị X tặng cho ông Huỳnh Văn M (nhưng làm dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng) thửa đất 1297 (BL 376 – 377); đến ngày 04/12/2001 hộ ông Huỳnh Văn M được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1297 (BL 233). Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 03/7/2008 là thửa 09, diện tích 244m², tờ bản đồ số 16 do bà Bùi Thị Thu T kê khai, đăng ký (BL122).

[5] Thửa đất 1297, diện tích 225m² (nay là thửa số 9, diện tích 244m²), có nguồn gốc nằm trong phần đất 02 công mà bà Trần Thị X cho vợ chồng con gái là bà Huỳnh Thị B, ông Lê Phước L vào năm 1976. Quá trình sử dụng, vợ chồng ông L có đắp đất lên nền nhà để ở. Sau đó vợ chồng ông L chuyển nhượng phần đất được bà X cho này cho ông Ngô Đ, đối với phần đất nền nhà thì không có chuyển nhượng cho ông Ngô Đạm. Sau khi bà B chết, vào năm 1995 ông L đã chuyển nhượng lại phần đất nền nhà (thửa 1297) cho bà Võ Thị Xuân L1, hai bên có làm giấy tay là Tờ giao kèo bán đất nền nhà ngày 25/7/1995 (BL 124). Đến năm 1997, bà L1 chuyển nhượng lại phần đất này cho bà Bùi Thị Thu T, có làm giấy tay là Tờ giao kèo bán đất nền nhà ngày 15/10/1997 (BL 123). Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/6/2008, bà X thừa nhận phần đất hiện nay đang tranh chấp giữa ông M với bà T, ông T1 (thửa 1297) bà X cho vợ chồng ông L bà Huỳnh Thị B quản lý, sử dụng từ năm 1976 (mặc dù bà X cho rằng phần đất này là của bà X) (BL 55). Tại biên bản xác minh ngày 28/11/2025, ông Huỳnh Văn T3 (con bà X, anh của ông M) cho rằng phần đất tranh chấp hiện nay giữa ông M với bà T, ông T1 là mẹ ông là bà Trần Thị X đã cho vợ chồng ông L, bà B trước đây (BL 438).

[6] Xét về quá trình quản lý, sử dụng đất thửa đất 1297 (nay là thửa số 9): Thửa đất 1297 trên, ông L, bà B sử dụng từ năm 1976 cho đến năm 1995 chuyển

nhượng lại cho bà Võ Thị Xuân L1. Năm 1997, bà L1 chuyển nhượng lại cho gia đình bà T, năm 1998 gia đình bà T đã xây dựng nhà kiên cố trên thửa đất này, sử dụng ổn định lâu dài liên tục và công khai cho đến nay. Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/3/2009, ông M thừa nhận phần đất hiện nay đang tranh chấp, gia đình ông L, bà B sử dụng từ năm 1976 đến khi chuyển nhượng lại cho bà L1 vào năm 1995; ông M cũng thừa nhận biết gia đình bà T xây dựng nhà ở trên phần đất tranh chấp năm 1998 nhưng không có ý kiến, tranh chấp gì mặc dù ông M cho rằng nghĩ ông L cho gia đình bà T mượn đất (BL 142 -143). Theo lời khai của người dân địa phương thì từ khi ông L chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà L1, bà L1 chuyển nhượng lại cho bà T, bà T xây dựng nhà kiên cố thì ông M, bà X biết nhưng không tranh chấp gì (BL 433 – 434, 436).

Như vậy, có cơ sở khẳng định, phần diện tích đất tranh chấp thửa 1297, mặc dù vào năm 1992, bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trên hiện trạng là do gia đình ông L, bà B quản lý, sử dụng; sau đó ông L chuyển nhượng lại cho bà L1 vào năm 1995; năm 1997 bà L1 chuyển nhượng lại cho gia đình bà T sử dụng cho đến nay. Theo quy định tại Điều 1 của Luật đất đai năm 1987 thể hiện một trong các điều kiện để được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu là cá nhân, hộ gia đình đó phải là người đang trực tiếp sử dụng đất. Vì vậy, thửa đất 1297 bà X không có sử dụng nhưng được cấp quyền sử dụng đất vào năm 1992 là không đúng đối tượng theo quy định của Luật đất đai.

[7] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp trên giữa ông L với và L1, giữa bà L1 với bà T (Tờ giao kèo bán đất nền nhà ngày 25/7/1995, Tờ giao kèo bán đất nền nhà ngày 15/10/1997”), Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù các bên chỉ làm giấy tay nhưng các bên đã nhận tiền và giao đất, bà T sau khi nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà kiên cố trên đất nên căn cứ vào điểm b.3, tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng trên có hiệu lực pháp luật.

[8] Từ những chứng cứ và phân tích trên [4], [5], [6], [7] cho thấy: Mặc dù thửa đất 1297 bà X được cấp quyền sử dụng đất vào năm 1992, đến năm 2001 bà X tặng cho thửa đất này cho ông Huỳnh Văn M và hộ ông Huỳnh Văn M được cấp quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế phần đất này bà X đã cho vợ chồng ông L, bà B vào năm 1976, quá trình sử dụng ông L lên nền nhà, sau đó chuyển nhượng cho bà L1 vào năm 1995; bà L1 chuyển nhượng lại cho bà T vào năm 1997 và gia đình bà T sử dụng cho đến nay; gia đình ông M từ trước cho đến nay không có quản lý, sử dụng thửa đất này. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M yêu cầu bà T, ông T1 trả giá trị phần diện tích đất 225m², thuộc thửa 1297 (nay là thửa 9) là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[9] Xét kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị Thu T, Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định yêu cầu phản tố của bà T yêu cầu công nhận diện tích đất 244m² thuộc thửa số 9 cho bà T không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên Tòa án không thụ lý yêu cầu này là không đúng pháp luật. Theo quy định của luật đất đai, một trong các căn cứ để được cấp quyền sử dụng đất trong đó có căn cứ vào Bản

án của Tòa án. Điều này cho thấy, khi giải quyết tranh chấp quyền sử dụng, Tòa án có thẩm quyền công nhận phần đất tranh chấp cho một trong các bên đương sự. Đối với yêu cầu của bà T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1297 cấp cho hộ ông Huỳnh Văn M: Tòa án cấp sơ thẩm đình giải quyết yêu cầu này của bà T là không đúng pháp luật. Trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ cần nhận định việc cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông M đối với thửa đất 1297 thông qua giao dịch dân sự, không phải cấp quyền sử dụng đất lần đầu nên không chấp nhận yêu cầu này của bà T, bà T có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 244m² thuộc thửa số 9 theo quyết định của Bản án. Do đó, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tuyên lại phần quyết định của bản án sơ thẩm như nhận định trên.

[10] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận một phần.

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

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị Thu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0012032 ngày 15/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Buộc ông Huỳnh Văn M phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0011625 ngày 09/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long, ông M được nhận lại số tiền 150.000 đồng còn dư.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị Thu T.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Văn M.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 278/2025/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 26 Luật Đất đai 2024;

Áp dụng Điều 166 của Luật Đất đai 2003;

Áp dụng Điều 1 Luật Đất đai năm 1987;

Áp dụng điểm b.3 tiêu mục 2.3, Mục 2, Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

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 Huỳnh Văn M về việc yêu cầu ông Phạm Hữu T1, bà Bùi Thị Thu T trả giá trị diện tích đất 225m² thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 16 (thửa cũ số 1297), tọa lạc ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long với số tiền 200.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị Thu T, ông Phạm Hữu T1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Tờ giao kèo bán đất nền nhà ngày 25/7/1995” giữa Lê Phước L và Võ Thị Xuân L1, “Tờ giao kèo bán đất nền nhà ngày 15/10/1997” giữa Võ Thị Xuân L1 và Bùi Thị Thu T đối với thửa số 09, tờ bản đồ số 16 (thửa cũ số 1297, tờ bản đồ số 02), tọa lạc ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long có hiệu lực pháp luật.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2001 giữa bà Trần Thị X với ông Huỳnh Văn M đối với thửa đất 1297, diện tích 225m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp P, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Công nhận cho bà Bùi Thị Thu T, ông Phạm Hữu T1 được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất thực đo 244,1m² (phần ký hiệu 9-1, 9-2, 9-3, 9-4, 9-5), loại đất ở nông thôn, thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 16 (thửa cũ số 1297, tờ bản đồ số 02), tọa lạc ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long. Phần diện tích đất 244,1m² (phần ký hiệu 9-1, 9-2, 9-3, 9-4, 9-5) có vị trí, tứ cận theo Họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa đất số 9 ngày 18/7/2009 kèm theo.

Bà Bùi Thị Thu T, ông Phạm Hữu T1 được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 244,1m² (phần ký hiệu 9-1, 9-2, 9-3, 9-4, 9-5) trên theo quyết định của Bản án này.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Bùi Thị Thu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0012032 ngày 15/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Buộc ông Huỳnh Văn M phải chịu 150.000 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 0011625 ngày 09/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long, ông M được nhận lại số tiền 150.000 đồng còn dư.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, về án phí dân sự 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 8 – 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