TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 809/2026/DS-PT Ngày: 11-9-2026 V/v "Tranh chấp hợp đồng cầm cố 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

Bà Lê Thị Thu Hương

- ***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***: Ông Nguyễn Khắc Phiên - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 91/2026/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2026 về "Tranh chấp hợp đồng cầm cố và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 421/2026/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 225/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2026; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số: 870/2026/QĐ-PT và Thông báo tiếp tục phiên tòa số: 870/TB-TA cùng ngày 12 tháng 8 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 912/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Tuyết M (tên thường gọi Thu V), sinh năm 1965. Địa chỉ: Khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đoàn Thị Ánh Đ, sinh năm 1967. Địa chỉ: Tổ C, khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Văn L – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh V. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Bùi Ngọc H, sinh năm 1980. Địa chỉ: khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

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

+ Bà Huỳnh Kim H1, sinh năm 1962. Địa chỉ: khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số E H, phường N, Thành phố Cần Thơ. (có mặt)

+ Ông Bùi Hoàng H2, sinh năm 1983. Địa chỉ: khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)

+ Bà Trần Thị Ngọc L1. (vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Hữu Đ1, sinh năm 1969. (có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1968 (chết).

Cùng địa chỉ: khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị H3:

. Bà Lê Thị C, sinh năm 1934 (mẹ của bà H3); (vắng mặt)

. Ông Nguyễn Hữu Đ1, sinh năm 1969 (Chồng của bà H3); (có mặt)

. Chị Nguyễn Thị Mỹ H4, sinh năm 1991 (Con của bà H3); (vắng mặt)

. Anh Nguyễn Duy K, sinh năm 2003 (Con của bà H3); (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long.

+ Bà Lưu Lệ D, sinh năm 1949. Địa chỉ thường trú: ấp Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long. Địa chỉ tạm trú: Số D, đường C, phường A, Thành phố Cần Thơ. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1954. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Bà Trần Ngọc T2, sinh năm 1989. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long.

+ Bà Trần Thị Thúy D1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số F, đường M, phường N, Thành phố Cần Thơ. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Bà Đặng Thị Đ2, sinh năm 1956. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Anh Trần Thiện K1, sinh năm 1982. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Anh Trần Tuấn K2, sinh năm 1993. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Tuyết M (do người đại diện theo ủy quyền là bà Đoàn Thị Ánh Đ kháng cáo), là Nguyên đơn; Bà Huỳnh Kim H1, là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

** Tại đơn khởi kiện ngày 03 tháng 6 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết M và người đại diện theo ủy quyền là bà Đoàn Thị Ánh Đ trình bày:*

Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.650m^2 loại đất lúa màu; đất tọa lạc: ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do cụ Nguyễn Thị H5 (mẹ của bà M) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E925548 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/10/1996. Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.650m^2 loại đất lúa màu; Đất tọa lạc: ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do cụ Nguyễn Thị H5 đã tặng cho bà Trần Thị Tuyết M và bà M đã nhận đất canh tác. Do bà Trần Thị Tuyết M không có điều kiện để canh tác đất nên bà Trần Thị Tuyết M đã cố thửa đất số 74 cho ông Bùi Ngọc H6 với giá 07 (bảy) chỉ vàng 24K, thời hạn cố đất là 05 (năm) năm, khi nào bà Trần Thị Tuyết M có vàng sẽ chuộc lại đất. Bà Trần Thị Tuyết M đã giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Ngọc H6 quản lý. Do bà M không có vàng để chuộc lại đất nên ngày 19/7/2013 âm lịch ông Bùi Ngọc H6 đã cố thửa đất số 74 cho ông Nguyễn Hữu Đ1 và bà Nguyễn Thị H3 với giá 15 (mười lăm) chỉ vàng 24K, thời hạn ông H6 cố đất đến tháng 7 năm 2021 âm lịch.

Nay ông H6 đã chết, bà Trần Thị Tuyết M muốn chuộc lại thửa đất số 74 thì con ông H6 là ông Bùi Ngọc H ngăn cản không cho bà M chuộc lại đất và cho rằng bà M đã bán thửa đất này cho ông Bùi Ngọc H6. Bên cạnh đó, thửa đất này hiện nay ông Đ1 và bà H3 đang canh tác trồng nghệ thì ông H yêu cầu ông Đ1 và bà H3 phải trả đất lại cho ông H.

Nay bà Trần Thị Tuyết M khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Vĩnh Long giải quyết: Buộc ông Bùi Ngọc H cho bà Trần Thị Tuyết M chuộc lại thửa đất số 74 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.650m^2 loại đất lúa màu tọa lạc ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 74 cho bà Trần Thị Tuyết M. Bà Trần Thị Tuyết M đồng ý trả lại cho ông H 07 chỉ vàng 24K.

** Tại đơn phản tố ngày 28 tháng 8 năm 2023, đơn phản tố bổ sung ngày 27 tháng 5 năm 2024 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Bùi Ngọc H và người đại diện theo ủy quyền (ở cấp sơ thẩm) là ông Trần Quang Huy C1 trình bày:*

Đối với nội dung khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết M thì ông Bùi Ngọc H không đồng ý. Vào năm 1994, bà Trần Thị Tuyết M là con gái của cụ Nguyễn Thị H5 có cố thửa đất số 74 tờ bản đồ số 7 diện tích 1.650 m^2 đất tọa lạc tại: ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho cha của ông H là ông Bùi Ngọc H6 và mẹ là bà Huỳnh Kim H1 với giá là 07 (bảy) chỉ vàng 24K và giao thửa 74 cho ông Bùi Ngọc H6 canh tác. Đến năm 1999, bà M có liên hệ gia đình ông Bùi Ngọc H để trao đổi về việc em của bà bị bệnh tâm thần không có tiền để điều trị bệnh và có ý muốn chuyển nhượng thửa đất số 74 cho gia đình ông Bùi Ngọc H với giá trị là 16 (mười sáu) chỉ vàng 24K (bao gồm 07 chỉ vàng 24K mà gia đình ông Bùi Ngọc H đã đưa cho bà M để cố đất trước và đưa thêm cho bà 09 chỉ vàng 24K). Sau khi thỏa thuận thì gia đình ông Bùi Ngọc H đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất số 74 và giao thêm cho bà M 09 chỉ vàng 24K vào ngày 21/9/1999, cùng ngày thì bà M và ông Bùi Ngọc H6 có ký tên vào văn bản "Tờ bán đất ruộng" và sau đó bà M có giao cho cha ông Bùi Ngọc H đơn xin khai tử của cụ Nguyễn Thị H5, Tờ khai thừa kế quyền sử dụng đất của người được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất là Trần Thị Tuyết M cùng Biên bản về việc họp Hội đồng cấp quyền sử dụng đất ngày 21/9/1999. Sau đó gia đình ông Bùi Ngọc H vẫn tiếp túc canh tác thửa đất số 74 này đến thời điểm hiện tại. Đến tháng 10/2022 thì bà M khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Vĩnh Long) yêu cầu ông Bùi Ngọc H cho bà M chuộc lại thửa đất số 74 tờ bản đồ số 7 diện tích 1.650 m^2 đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và bà M đồng ý trả lại ông Bùi Ngọc H 07 (bảy) chỉ vàng 24K thì thật vô lý và ông H không đồng ý. Nay bà M khởi kiện làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Bùi Ngọc H nên ông Bùi Ngọc H yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh (nay là Toà án nhân dân Khu vực 3 - Vĩnh Long) xem xét, giải quyết như sau: Công nhận cho ông Bùi Ngọc H được quyền sử dụng thửa đất số 74 tờ bản đồ số 7 diện tích 1.650 m^2 đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Tại đơn phản tố bổ sung, ông Bùi Ngọc H yêu cầu:

- Công nhận cho ông Bùi Ngọc H được quyền sử dụng thửa đất số 74-1 (tách 717-1) tờ bản đồ số 7 (10) diện tích 1.734,1 m^2 loại đất CLN, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Công nhận cho ông Bùi Ngọc H được quyền sử dụng thửa đất số 74-2 (tách 717-2) tờ bản đồ số 7 (10) diện tích 301,1 m^2 loại đất CLN, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

** Tại văn bản thoả thuận ngày 03/6/2022 và đơn xin vắng mặt đề ngày 03/6/2022 của bà Lưu Lệ D, bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Ngọc T2, bà Trần Thúy D1, bà Đặng Thị Đ2, anh Trần Thiện K1 và anh Trần Tuấn K2 trình bày:* Bà Lưu Lệ D, bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Ngọc T2, bà Trần Thúy D1, bà Đặng Thị Đ2, anh Trần Thiện K1 và anh Trần Tuấn K2 là con và cháu của bà Nguyễn Thị H5. Phần đất thửa số 74, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.650m^2 loại đất lúa màu tọa lạc ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do cụ Nguyễn Thị H5 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E925548 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/10/1996. Phần đất này cụ H5 đã cho bà Trần Thị Tuyết M sau đó bà M cố đất ông Bùi Ngọc H6 với giá 07 (bảy) chỉ vàng 24K. Nay bà M muốn chuộc lại đất nhưng con ông H6 là ông Bùi Ngọc H không đồng ý. Do đó, bà Lưu Lệ D, bà Nguyễn Thị T1, anh Trần Ngọc T2, chị Trần Thúy D1, bà Đặng Thị Đ2, anh Trần Thiện K1 và anh Trần Tuấn K2 thống nhất giao cho bà Trần Thị Tuyết M (tên thường gọi Thu V được thay mặt bà Lưu Lệ D, bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Ngọc T2, bà Trần Thúy D1, bà Đặng Thị Đ2, anh Trần Thiện K1 và anh Trần Tuấn K2 toàn quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh (Nay là Toà án nhân dân Khu vực 3 - Vĩnh Long) giải quyết buộc ông Bùi Ngọc H cho bà Trần Thị Tuyết M chuộc lại thửa đất số 74 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.650m^2 loại đất lúa màu tọa lạc ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 74 cho bà M, bà M trả lại cho ông H 07 (bảy) chỉ vàng 24K. Bà Lưu Lệ D, bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Ngọc T2, bà Trần Thúy D1, bà Đặng Thị Đ2, anh Trần Thiện K1 và anh Trần Tuấn K2 xin vắng mặt tại các phiên họp và phiên toà xét xử.

** Ông Bùi Hoàng H2 trình bày:* Ông H2 thống nhất với ý kiến của ông Bùi Ngọc H và xin vắng mặt tại các phiên toà xét xử.

** Bà Huỳnh Kim H1 trình bày:* Vào năm 1994, bà Trần Thị Tuyết M là con gái của cụ Nguyễn Thị H5 có cố thửa đất số 74 tờ bản đồ số 7 diện tích 1.650 m^2 đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho ông Bùi Ngọc H6 và bà Huỳnh Kim H1 với giá là 07 (bảy) chỉ vàng 24K và giao thửa 74 cho gia đình bà H1 canh tác. Đến năm 1999, bà M có liên hệ gia đình bà H1 để trao đổi về việc em của bà bị bệnh tâm thần không có tiền để điều trị bệnh và có ý muốn chuyển nhượng thửa đất số 74 cho gia đình bà H1 với giá trị là 16 (mười sáu) chỉ vàng 24K (bao gồm 07 chỉ vàng 24K mà gia đình bà H1 đã đưa cho bà M để cố đất

trước và đưa thêm cho bà M 09 chỉ vàng 24K). Sau khi thỏa thuận thì gia đình bà H1 đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất số 74 và giao thêm cho bà M 09 chỉ vàng 24K vào ngày 21/9/1999, cùng ngày thì bà M và ông Bùi Ngọc H6 có ký tên vào văn bản "Tờ bán đất ruộng" và sau đó bà M có giao cho ông Bùi Ngọc H6 đơn xin khai tử của cụ Nguyễn Thị H5, Tờ khai thừa kế quyền sử dụng đất của người được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất là Trần Thị Tuyết M cùng Biên bản về việc họp Hội đồng cấp quyền sử dụng đất ngày 21/9/1999. Sau đó gia đình bà H1 vẫn tiếp xúc canh tác thửa đất số 74 này đến thời điểm hiện tại. Đến tháng 10/2022 thì bà M khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh (nay là Toà án nhân dân Khu vực 3 - Vĩnh Long) yêu cầu ông Bùi Ngọc H cho bà M chuộc lại thửa đất số 74 tờ bản đồ số 7 diện tích 1.650 m^2 đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và bà M đồng ý trả lại ông Bùi Ngọc H 07 (bảy) chỉ vàng 24K thì thật vô lý và ông H không đồng ý và yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Vĩnh Long) xem xét, giải quyết như sau: Công nhận cho ông Bùi Ngọc H được quyền sử dụng thửa đất số 74 tờ bản đồ số 7 diện tích 1.650 m^2 đất tọa lạc tại: ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Hiện tại bà H1 tuổi đã cao, thường xuyên bệnh nên xin vắng mặt tại các phiên hoà giải và phiên tòa xét xử sơ thẩm, phúc thẩm.

** Ông Nguyễn Hữu Đ1 trình bày:* Vào năm 2013, ông Nguyễn Hữu Đ1 có cố đất của ông Bùi Ngọc H6 thửa đất số 74, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.650m^2 với giá 15 (mười lăm) chỉ vàng 24K, thời gian cố đất từ ngày 19/7/2013 đến ngày 19/7/2021. Khi cố đất, ông Đ1 biết thửa đất số 74, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.650m^2 là đất của bà M đã cố cho ông Bùi Ngọc H6 nên ông Đ1 và bà M có lập tờ cam kết cho cầm đất ngày 08/8/2013 với nội dung: Trước đây bà Trần Thị Tuyết M (T) có cầm cố cho ông Bùi Ngọc H6 thửa đất 74, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.650m^2, do cụ Nguyễn Thị H5 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất thực tế là 02 công (2.000m^2). Ông Bùi Ngọc H6 có cầm lại cho ông Đ1 với giá là là 15 (mười lăm) chỉ vàng 24K, thời gian cầm là kể từ ngày 19/7/2013 đến ngày 19/7/2021 thì ông Đ1 trả đất lại cho ông H6 và ông H6 trả lại vàng cho ông Đ1 thì bà Trần Thị Tuyết M (T) đồng ý. Ông Nguyễn Hữu Đ1 không yêu cầu Tòa án giải quyết gì vì hợp đồng cố đất giữa ông Đ1 và ông Bùi Ngọc H6 đã hết hạn vào ngày 19/7/2021.

** Cụ Nguyễn Thị C2, chị Nguyễn Thị Mỹ H4 và anh Nguyễn Duy K trình bày:* Cụ Nguyễn Thị C2, chị Nguyễn Thị Mỹ H4 và anh Nguyễn Duy K không có ý kiến gì trong vụ tranh chấp giữa bà M với ông Bùi Ngọc H, đồng thời xin vắng mặt tại phiên toà xét xử sơ thẩm và cam kết không có bất cứ khiếu nại gì về sau.

** Người làm chứng ông Lê Hoàng N trình bày:* Ông Lê Hoàng N là người sinh sống lâu năm ở cùng địa phương và hiện là phó trưởng ban N1. Do là Trưởng ban nhân dân ấp thời điểm gia đình ông H6 cố đất cho gia đình ông Nguyễn Hữu Đ1 nên ông có chứng kiến việc hai bên giao kết và lập giấy thỏa thuận cầm đất ngày 19/7/2013 âm lịch, thời điểm này bà Trần Thị Tuyết M (tên thường gọi Thu V) không có mặt tại địa phương và đương nhiên không chứng kiến việc gia đình ông H6 cố đất cho gia đình ông Đ1. Theo ông N thì ông H6 thực tế có mua thửa đất số 74, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.650m^2 do bà M bán.

** Người làm chứng ông Thái Văn H7 trình bày:* Từ thời điểm năm 1988 đến năm 2013 ông Thái Văn H7 công tác tại ấp M, sau năm 2013 ông H7 là đội trưởng đội dân phòng ấp M nên ông H7 có trực tiếp cùng chính quyền địa phương đến thu thuế tại nhà ông Bùi Ngọc H6. Đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.650m^2 từ năm 1999 đến sau này do gia đình ông H6 nộp thuế. Ông có biết việc em của bà M bị bệnh tâm thần nên cần tiền để điều trị bệnh chính vì thế năm 1999 bà M đã chuyển nhượng thửa đất 74 cho ông H6 và bà H1 với giá 16 (mười sáu) chỉ vàng 24K, sau khi chuyển nhượng thửa đất số 74 cho gia đình ông H6 thì bà M bỏ địa phương đi đâu không rõ cho đến nay.

** Người làm chứng ông Lê Ngọc E trình bày:* Ông Lê Ngọc E sinh sống lâu năm cùng địa phương nên biết việc ông H6 và bà H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 74 của bà M vì em của bà M bị bệnh tâm thần cần tiền điều trị, sau khi chuyển nhượng thửa đất số 74 cho gia đình ông H6 thì bà M bỏ địa phương đi đâu không rõ cho đến nay.

** Tại văn bản xác nhận ngày 12/12/2023, người làm chứng gồm ông Trần Văn C3, ông Nguyễn Văn C4, ông Lê Văn H8, ông Dương Văn K3, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn S, ông Trần Hoàng M1, ông Châu T4, bà Phạm Thị Đ3, ông Lê Ngọc E, ông Lê Văn M2, ông Châu Minh K4, ông Lê Thanh H9 và ông Thái Văn S1 trình bày:* Tất cả các ông, bà nêu trên cùng sinh sống lâu năm tại địa phương nên biết việc ông H6 và bà H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 74 của bà M vì em của bà M bị bệnh tâm thần cần tiền điều trị bệnh. Sau khi nhận chuyển nhượng nhưng ông H6 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì sau khi chuyển nhượng cho gia đình ông H6 thì bà M bỏ địa phương đi đâu không rõ cho đến nay.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Vĩnh Long đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Vĩnh Long đã tuyên:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 122, 133 và 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

Căn cứ vào Điều 106 của Luật Đất đai 2003, Điều 166 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2024.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết M.

1.1. Buộc anh Bùi Ngọc H trả lại diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc ngày 07/3/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh V với diện tích là 2.035,2m^2, trong đó: (717-1 có diện tích 1.734,1m^2 và 717-2 có diện tích 301,1m^2) gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1 thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 7; Loại đất: CLN; đất tọa lạc ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (Địa chỉ hiện nay: Khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long) cho bà Trần Thị Tuyết M.

1.2. Buộc anh Bùi Ngọc H trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E925548 được UBND huyện B cấp ngày 01/10/1996 cho bà Trần Thị Tuyết M.

1.3. Buộc bà Trần Thị Tuyết M có trách nhiệm trả lại số vàng 07 (Bảy) chỉ vàng 24K cho anh Bùi Ngọc H là con của ông Bùi Ngọc H6 đã chết nhận.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết M về việc không hoàn trả giá trị cây trồng trên đất tranh chấp. Buộc bà Trần Thị Tuyết M trả anh Bùi Ngọc H giá trị cây trồng gồm: 86 cây bưởi, 56 cây dừa, 185 cây cam, 09 cây sao và 173 cây hạnh với tổng giá trị là 286.125.000 đồng (*Hai trăm tám mươi sáu triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng*). Bà Trần Thị Tuyết M được quyền quản lý sử dụng 86 cây bưởi, 56 cây dừa, 185 cây cam, 09 cây sao và 173 cây hạnh.

1.5. Buộc anh H di dời 14 cây cam xoàn, 04 cây tắc, 03 cây lê ki ma và 01 cây dừa có cùng độ tuổi 06 tháng và vật kiến trúc là nhà vệ sinh ngang 1,5m và dài 1,5m; nhà kho có chiều dài 4,55m và ngang 1,95m.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Bùi Ngọc H về việc yêu cầu như

sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu công nhận cho anh H được quyền sử dụng thửa đất số 74-1 (tách 717-1) tờ bản đồ số 7 (10) diện tích 1.734,1m^2 loại đất CLN, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (Địa chỉ hiện nay: Khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu công nhận cho anh H được quyền sử dụng thửa đất số 74-2 (tách 717-2) tờ bản đồ số 7 (10) diện tích 301,1m^2 loại đất CLN, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (Địa chỉ hiện nay: Khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long).

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

Ngày 10 tháng 10 năm 2025, bà Trần Thị Tuyết M (do người đại diện theo ủy quyền là bà Đoàn Thị Ánh Đ) kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: Buộc ông Bùi Ngọc H di đời toàn bộ cây trồng trên đất tranh chấp gồm: 86 cây bưởi, 56 cây dừa, 185 cây cam, 09 cây sao và 173 cây hạnh đi về đất của ông Bùi Ngọc H. Bà Trần Thị Tuyết M không đồng ý bồi thường giá trị cây trồng cho ông Bùi Ngọc H.

Ngày 13 tháng 10 năm 2025, bà Huỳnh Kim H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 11/12/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Vĩnh Long ra thông báo số 247/TB-TA yêu cầu bà Huỳnh Kim H1 sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo ngày đề ngày 13/10/2025 nhưng bà Huỳnh Kim H1 không sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo. Căn cứ vào nội dung trong đơn kháng cáo Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Vĩnh Long chỉ chấp nhận một phần yêu cầu trong đơn kháng cáo đề ngày 13/10/2025 là yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Vĩnh Long và giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại theo đúng trình tự luật định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn trình bày không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim H1 là ông Nguyễn Xuân T trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và bổ sung yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh

Kim H1.

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 bà Huỳnh Kim H1 là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bà H1, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Vĩnh Long để xét xử lại.

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 bà Trần Thị Tuyết M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim H1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim H1 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 Trần Thị Tuyết M và bà Huỳnh Kim H1, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Nguyên đơn bà M yêu cầu ông H cho chuộc lại thửa đất số 74 tờ bản đồ số 7, theo đo đạc thực tế gồm chiết thửa 74 – 1 với diện tích 1.734,1m^2 và chiết thửa 74-2 với diện tích 301,1m^2, ông H phải tháo dỡ vật kiến trúc, di dời toàn bộ cây trồng, bà M không hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời cây trồng, không đồng ý trả tiền cây trồng, vật kiến trúc và yêu cầu ông H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thừa số 74 cho bà M. Bà M đồng ý trả lại cho ông H 07 chỉ vàng 24K.

Bị đơn ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà M và có yêu cầu phản tố. Yêu cầu công nhận cho ông H được quyền sử dụng thửa đất số 74-1 (tách 717-1) tờ bản đồ số 7 (10) diện tích 1.734,1 m^2, thửa đất số 74-2 (tách 717-2) tờ bản đồ số 7 (10) diện tích 301,1 m^2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn.

2.2. Xét về nguồn gốc đất thửa 74, tờ bản đồ số 7 (theo đo đạc hiện trạng có diện tích 2.035,2m^2 gồm thửa tách 717-1 có diện tích 1.734,1m^2 và thửa tách 717-2 có diện tích 301,1m^2) do bà Nguyễn Thị H5 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 01/10/1996.

Về nội dung bà M cố phần đất nêu trên cho ông H6 với giá 07 (bảy) chỉ vàng 24K thì bà M, ông H (con ông H6) đều thừa nhận nội dung này mặc dù không có đương sự nào cung cấp được hợp đồng nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông H cho rằng sau đó cha ông là ông H6 có thực hiện nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên với giá 16 chỉ vàng 24K (01 cây 06 chỉ vàng 24K) với bà M vào ngày 21/9/1999 có lập "Tờ bán đất ruộng" viết tay có chữ ký của bà M và ông H6, tuy nhiên bà M không thừa nhận nội dung này và qua Kết luận số: 475/KL-KTHS ngày 25/7/2023 của Phòng K5 - Công an tỉnh V đã kết luận: Chữ ký mang tên Trần Thị Tuyết M cần giám định dưới mục "bên bán đất" trên "tờ bán đất ruộng", đề ngày 21/9/1999 so với chữ ký "Mai" trên các tài liệu mẫu so sánh là không phải do cùng một người ký ra. Do đó có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bà M là chỉ có hợp đồng cố đất chứ không tồn tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bị đơn đã trình bày.

Mặt khác, nội dung này phù hợp với lời trình bày của ông Nguyễn Hữu Đ1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án thừa nhận vào năm 2013 ông có cố lại phần đất tranh chấp trên với diện tích 02 công (2000m^2) từ ông H6 với giá 15 chỉ vàng 24K. Trong vụ án này ông Đ1 không có yêu cầu gì nhưng qua vụ việc ông làm chứng cho việc bà M chỉ có cầm cố đất cho ông H6 chứ không có việc bán đất được lập vào năm 1999 bằng tờ bán đất ruộng như bị đơn đã trình bày vì năm 2013 khi ông H6 cho ông cầm phần đất trên thì ông biết là đất của bà M đã cầm cho ông H6 nên ông sau khi làm tờ thỏa thuận cầm cố với ông H6 thì ông đã tìm bà M để ký tờ cam kết để ông yên tâm canh tác trên phần đất cầm cố và thực tế ông canh tác từ năm 2013 đến năm 2021 mà không có ai ngăn cản hay tranh chấp. Và theo ông Đ1 thì phần đất ông canh tác là khoảng 02 công đất (2.000m^2) là phần đất thực đo 2.035,2m^2 nên không có việc ông H6 mua thêm phần đất nào liền kề phần đất ông cố đất.

2.3. Tại hồ sơ khởi kiện của bà M có cung cấp văn bản thỏa thuận và đơn xin xét xử vắng mặt của các con và cháu của bà Nguyễn Thị H5 xác định phần đất trên bà H5 đã tặng cho mà M, nhưng không có chứng thực chữ ký, bà M không cung cấp được văn bản phân chia di sản thừa kế, không cung cấp được hợp đồng tặng cho, ý kiến của hàng thừa kế thứ nhất của bà H5 đối với phần đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ các nội dung trên mà xem xét thụ lý và xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M là chưa đủ cơ sở vì đến thời điểm hiện tại đất vẫn do bà Nguyễn Thị H5 đứng tên.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà M trả lại 07 chỉ vàng 24K cố đất cho ông Bùi Ngọc H nhưng quan hệ cố đất là giữa bà M và ông H6, nay ông H6 chết, phát sinh hàng thừa kế của ông H6. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà M trả lại 07 chỉ vàng cho ông H là chưa đảm bảo quyền lợi của các đồng thừa kế, chưa xác định hàng thừa kế thứ nhất của ông H gồm những ai, 07 chỉ vàng là tài sản riêng hay tài sản chung của ông H6 và bà H1, các đồng thừa kế có yêu cầu cụ thể như thế nào.

Quá trình nhận cố đất năm 2002 đến nay là hơn 20 năm, hiện trạng đất có thay đổi như thế nào, phía ông H6, ông Đ1, ông H có cải tạo, bồi đắp gì hay không cũng chưa được làm rõ.

Đối với ông Bùi Hoàng H2, quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm ông H cung cấp bản khai của ông H2, nội dung thống nhất yêu cầu phản tố của ông H và không có yêu cầu gì, tuy nhiên sau khi xét xử sơ thẩm ông H lại cung cấp sổ khám bệnh tâm thần ngoại trú của ông H2, do đó cần xác minh làm rõ nội dung này, có hay không việc ông Hậu B bệnh tâm thần, bị mất năng lực hành vi dân sự, có người giám hộ, đại diện theo pháp luật hay không.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự. Ngoài ra, có đương sự là người bị bệnh tâm thần nhưng quá trình giải quyết vụ án chưa có người giám hộ đại diện theo pháp luật, đây là vi phạm nghiêm trọng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do có thiếu sót mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định. Do hủy bản án sơ thẩm nên không xem xét kháng cáo của các đương sự.

[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 hủy án sơ thẩm nên bà Trần Thị Tuyết M, bà Huỳnh Kim H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Vĩnh Long.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Vĩnh Long giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Trần Thị Tuyết M, bà Huỳnh Kim H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 3 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 3 - 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