TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 171/2026/DS-PT Ngày 10 - 02 - 2026 V/v yêu cầu tuyên bố vô hiệu lời chứng thực và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ	

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 Trần Văn Lực

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng

Bà Đặng Thị Ánh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Đức Hoài Mi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Pho - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và ngày 10 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 684/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2025 về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu lời chứng thực và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 812/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Mỹ T, sinh năm 1966; cư trú ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, nay là ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ T: Chị Lê Thị Cẩm T1, sinh năm 1988; cư trú số 222D, tổ A, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, nay là số 222D, tổ A, ấp L, xã L, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 09/01/2023, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ T: Ông Huỳnh Duy K, là Luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V (có mặt).

- *Bị đơn:* Chị Huỳnh Thị T2, sinh năm 1981; cư trú ấp N, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long, nay là ấp N, xã T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Huỳnh Thị T2: Bà Dương Thị N, sinh năm 1958; cư trú ấp N, xã T, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2024, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn chị Huỳnh Thị T2: Ông Huỳnh Phước T3, là Luật sư của Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V (có mặt).

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

1. Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1965 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1968 (có mặt);

Cùng cư trú ấp N, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long, nay là ấp N, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

3. Ông Huỳnh Thanh S, nguyên công chức địa chính - xây dựng xã T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân xã T (nay là xã T), tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

5. Chị Huỳnh Thị Cẩm N1, sinh năm 1982; cư trú ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

6. Chị Huỳnh Thị Mỹ C, sinh năm 1984; cư trú ấp L, xã P, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

7. Anh Huỳnh Thế N2, sinh năm 1986; cư trú ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Mỹ T là nguyên đơn, chị Huỳnh Thị T2 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 01 năm 2024 của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ T và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Bà Trần Thị Mỹ T và ông Huỳnh Văn N3 là vợ chồng, tài sản chung của bà T và ông N3 có thửa đất số 273, diện tích 4260m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước và thửa đất số 290, diện tích 2040m^2, loại đất cây ăn quả, cùng tọa lạc ấp N, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 26/11/2008 ông N3 chết, bà T kê khai thừa kế cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất nói trên với tổng diện tích 4310,1m^2.

Ngày 08/5/2015, bà T lập hợp đồng bằng giấy viết tay chuyển nhượng trọn thửa đất 273 cho ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị M với giá 240.000.000 đồng, ông B và bà M nhận đất và trả đủ tiền cho bà T. Tuy nhiên đến ngày 27/11/2020 bà T và ông B, bà M ra Ủy ban nhân dân xã T gặp ông Huỳnh Thanh S là công chức địa chính - xây dựng xã T nhờ soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng để hai bên ký kết và ông S đã tham mưu cho Ủy ban nhân dân xã T chứng thực.

Bà T xác định chuyển nhượng cho ông B, bà M hết thửa đất 273 nhưng không biết diện tích bao nhiêu. Khi đo đạc thực tế bà T và ông B, bà M không xác định ranh mà do ông S và cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V tự xác định ranh và đo đạc nên có diện tích 3836,3m^2.

Ngày 09/02/2016, bà T làm giấy tay chuyển nhượng cho ông B, bà M một phần của thửa đất thửa 290, diện tích khoảng 600m^2, bà T đã giao đất có chỉ ranh và đã nhận tiền đủ nhưng chưa lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Phần đất còn lại của thửa 290 bà T lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cho chị Huỳnh Thị T2 với giá 160.000.000 đồng, bà T đã giao đất cho chị T2 theo hợp đồng chuyển nhượng diện tích 1613,1m^2 và đã nhận đủ tiền.

Sau đó bà T biết được thửa đất 273 khi làm thủ tục chuyển quyền cho ông B và bà M còn dư ra diện tích 473,8m^2. Phần đất dư này ông S thông đồng với chị T2 lập hợp đồng giả tạo nhờ ông L đem đến nhà yêu cầu bà T ký tên, nên hiện nay diện tích đất 473,8m^2 chị T2 đã đứng tên đất. Đối với hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 473,8m^2 cho chị T2, ông S đã soạn thảo và ký kết ngày 26/11/2020 nhưng đến ngày 09/02/2021 thì Ủy ban nhân dân xã T mới chứng thực là vi phạm.

Nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố lời chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 21 quyển số 01-SCT/HĐ,GD ngày 09/02/2021 của Ủy ban nhân dân xã T vô hiệu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2020 giữa bà Trần Thị Mỹ T và chị Huỳnh Thị T2 đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ 19, diện tích 473,8m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

** Người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Huỳnh Thị T2 trình bày:*

Vào ngày 03/11/2019 chị T2 và bà T thỏa thuận lập giấy viết tay, nội dung bà T chuyển nhượng cho chị T2 diện tích đất vườn 2100m^2 với giá 150.000.000 đồng, bà T và các con gồm chị Huỳnh Thị Mỹ C và anh Huỳnh Thế N2 cùng ký tên, chị T2 đã giao đủ tiền cho bà T và nhận đất sử dụng, đến ngày 06 tháng 4 năm 2020 chị T2 trả thêm cho bà T 10.000.000 đồng (lý do cho thêm cho em N2). Do tại thời điểm làm giấy viết tay thì ông Huỳnh Văn N3 chồng bà T (đã chết) còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên chị T2 và bà T thỏa thuận bà T làm thủ tục thừa kế sang tên cho ông B (cháu chồng bà T cũng là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3836m^2), nên khi làm xong thủ tục ông B giao giấy chứng nhận cho chị T2 để chị T2 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Do hồ sơ Vlap thể hiện đất của bà T là đất vườn nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất lúa nên phải làm thủ tục tách ra thành 02 thửa đất, nên thực hiện 02 lần hợp đồng chuyển nhượng.

Thời điểm bà T làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông B cũng là thời điểm bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích 473,8m^2 cho chị T2. Khi thực hiện hợp đồng ngày 26/11/2020 thì chị T2 và bà T nhờ cán bộ địa chính là anh S soạn thảo giùm hợp đồng, sau khi anh S soạn thảo xong thì do

chị T2 bận công việc nên không về ký tên trong hợp đồng được, nên chị T2 và bà T thỏa thuận bà T ký tên trước, khi chị T2 giải quyết xong công việc thì về ký sau, ngày 09 tháng 02 năm 2021 chị T2 đến Ủy ban nhân dân xã T ký tên trong hợp đồng và làm thủ tục nên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 473,8m^2.

Riêng phần đất còn lại là 1613,1m^2 chị T2 đã giao đủ tiền cho bà T và nhiều lần yêu cầu bà T đến Uỷ ban nhân dân xã để ký tên trong hợp đồng nhưng bà T không đến mà cho rằng không có thời gian, nên chị T2 nhờ cán bộ xã đến nhà bà T để chứng kiến ký hợp đồng giữa chị T2 với bà T, tại nhà bà T chị T2 cùng bà T ký tên có sự chứng kiến cán bộ tên L. Sau khi bà T ký tên xong thì được Ủy ban nhân dân xã C2 và chị T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chị T2 khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T ký ngày 26/11/2020 là đúng quy định, nên bà T yêu cầu vô hiệu chị T2 không đồng ý. Trường hợp Toà án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với chị T2 thì chị T2 yêu cầu bà T phải trả giá trị đất theo giá thị trường với số tiền là 150.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị M cùng trình bày:*

Bà Trần Thị Mỹ T có phần đất ruộng thửa 273, diện tích 4260m^2 và phần đất vườn thửa đất 290, diện tích 2040m^2, cùng tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Bà T kêu bán đất nên vào ngày 08/5/2015 vợ chồng bà lập hợp đồng bằng giấy viết tay nhận chuyển nhượng trọn đất thửa đất 273 với giá 240.000.000 đồng. Ông bà đã trả đủ tiền cho bà T và nhận đất sử dụng. Ngày 27/11/2020 ông bà cùng với bà T đến UBND xã T gặp ông Huỳnh Thanh S là công chức địa chính - Xây dựng nhờ soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng để hai bên ký kết và S tham mưu UBND xã T chứng thực. Bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà hết đất, khi đo đạc thực tế bà T không xác định ranh mà do ông S và cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V tự xác định ranh và đo đạc nên có diện tích 3836,3m^2.

Ngoài ra, ngày 09/02/2016 vợ chồng bà có làm giấy tay chuyển nhượng của bà T khoảng 600m^2 thuộc thửa đất 290, nằm trong diện tích 2040m^2, bà T đã giao đất cho ông bà sử dụng và đã nhận đủ tiền nhưng chưa lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Trong diện tích còn lại thửa 290 bà T lập hợp đồng chuyển nhượng cho chị T2 diện tích 1613,1m^2.

Nay vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2020 giữa chị T2 với bà T đối với thửa đất số 245, diện tích 473,8m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Công nhận cho ông bà được quyền sử dụng diện tích đất này.

** Ủy ban nhân dân xã T (nay là UBND xã T) trình bày như sau:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2020 giữa bà Trần Thị Mỹ T và chị Huỳnh Thị T2 diện tích chuyển nhượng 473,8m^2 tại thửa đất 245, tờ bản đồ số 19 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2020

giữa bà Trần Thị Mỹ T và ông Huỳnh Văn B diện tích chuyển nhượng là 3836,3m^2, thửa đất số 99, tờ bản đồ số 19, được thực hiện cùng ngày 27/11/2020. Hai hợp đồng này cùng ký trước mặt của công chức thống kê Nguyễn Thị Thu Đ, nhưng ngày 27/11/2023 Ủy ban nhân dân xã T mới ký chứng thực. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Mỹ T và chị Huỳnh Thị T2 diện tích chuyển nhượng là 473,8m^2 tại thửa 245, tờ bản đồ số 19, do vắng mặt chị T2 nên bà T ký tên trước vào hợp đồng và giao lại cho bà Đào G, đến ngày 09/02/2021 chị T2 đến Uỷ ban nhân dân xã ký tên vào hợp đồng nên Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 09/02/2021. Ủy ban nhân dân xã T khẳng định việc chứng thực là đúng quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Thế N2, chị Huỳnh Thị Cẩm N1, chị Huỳnh Thị Mỹ C1 trình bày:*

Ngày 3/11/2019 mẹ anh chị là bà Trần Thị Mỹ T có bán mão phần đất vườn cho bà Huỳnh Thị T2 với giá là 150.000.000 đồng, vì không biết diện tích nên mới thỏa thuận bán mão, khi đo đạc diện tích bao nhiêu thì sẽ giao cho bà T2 hết. Các anh chị khẳng định không có bán đất ruộng cho chị T2. Nay các anh chị thống nhất yêu cầu khởi kiện của mẹ là bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Vĩnh Long đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ T.

+ Vô hiệu lời chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T (nay là xã T) tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2020 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 09/02/2021 giữa bà Trần Thị Mỹ T và chị Huỳnh Thị T2.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2020 giữa bà Trần Thị Mỹ T với chị Huỳnh Thị T2 được Ủy ban nhân dân xã T ký vào ngày 09/02/2021.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Huỳnh Thị T2. Buộc bà Trần Thị Mỹ T có nghĩa vụ trả cho chị Huỳnh Thị T2 số tiền là 140.670.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị M.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Mỹ T, anh Huỳnh Thế N2, chị Huỳnh Thị Cẩm N1, chị Huỳnh Thị Mỹ C với ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị M tại thửa đất 245, tờ bản đồ số 19, diện tích 420,8m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp N, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Công nhận cho ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng phần đất tại thửa 245, tờ bản đồ số 19, diện tích 420,8m^2 nêu trên.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền thỏa thuận, tự nguyện, yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2025, nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ T kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2019 đối với thửa đất 273, diện tích 473,8m^2, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp N, xã T, tỉnh Vĩnh Long. Nguyên đơn không có nghĩa vụ trả giá trị đất cho bị đơn số tiền 140.670.000 đồng.

Ngày 08/10/2025, bị đơn chị Huỳnh Thanh T4 kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại toàn bộ vụ án, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với bà T đối với diện tích 473,8m^2 tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp N, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ T phát biểu ý kiến tranh luận cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2020 giữa bà T và chị T4 có nhiều vi phạm nên không phát sinh hiệu lực, đất cấp cho chị T4 nhưng ông B là người sử dụng, việc định giá của Tòa án cấp sơ thẩm không đúng, bản án tuyên vô hiệu lời chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T nhưng lại buộc bà T trả tiền cho chị T4 là không đúng. Đề nghị sửa án sơ thẩm không buộc bà T trả tiền cho chị T4 vì bà T là bên bị lừa dối.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn chị Huỳnh Thị T2 trình bày: Bà T có 02 thửa đất nhưng đã bán hết, Ủy ban nhân dân xã T không có làm sai trong việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và chị T2, chị T2 được cấp giấy 02 thửa đất là tương đương với giấy mua bán ngày 03/11/2019 diện tích 2100m^2. Sau khi mua đất chị T2 là người sử dụng đất, sau đó ông B đến sử dụng thì phát sinh tranh chấp nên chị T2 có báo chính quyền địa phương. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị T2, sửa án sơ thẩm, công nhận đất cho chị T2.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Qua phân tích các tình tiết của vụ án Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của bà T, không chấp nhận kháng cáo của chị T2, công nhận cho ông B được quyền sử dụng diện tích đất 420,8m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ T và bị đơn chị Huỳnh Thị T2 được nộp trong thời hạn luật định là hợp lệ, nên được chấp nhận xét xử vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ T có quyền sử dụng thửa đất số 273, diện tích 4260m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước và thửa đất số 290, diện tích 2040m^2, loại đất cây ăn quả, hai thửa đất này tiếp giáp nhau, cùng tọa lạc ấp N, xã T, huyện

V, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 08/5/2015, bà T lập hợp đồng bằng giấy viết tay chuyển nhượng trọn thửa đất 273 cho ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị M, hai bên đã giao đất và trả tiền xong. Ngày 09/02/2016, bà T tiếp tục chuyển nhượng cho ông B, bà M một phần của thửa đất thửa 290, diện tích khoảng 600m^2, phần đất vườn còn lại bà T lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cho chị Huỳnh Thị T2 với giá 160.000.000 đồng, bà T đã giao đất cho chị T2 và đã nhận đủ tiền. Như vậy, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất 273 và 290 nên bà T không còn đất.

[4] Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 273 có diện tích 473,8m^2, loại đất lúa (phần đất này tiếp giáp với thửa đất vườn 290), nhưng thực tế bà T đã lên vườn trồng dừa trước khi chuyển nhượng cho ông ông B và bà M vào năm 2015, việc này thể hiện tại Biên bản định giá tài sản (bút lục 201-203) trên đất có 05 cây dừa từ 5-25 năm, 01 cây dừa từ 3-5 năm, 06 cây dừa dưới 03 năm. Theo hợp đồng bằng giấy viết tay ngày 08/5/2015, bà T chuyển nhượng trọn thửa đất 273 cho ông B và bà M, nhưng thực tế ông B chỉ mua phần đất ruộng nên đo đạc thực tế có diện tích 3.836,3m^2, sau đó hai bên lập hợp đồng theo mẫu ghi diện tích 3.836,3m^2, ông B được cấp quyền sử dụng cũng theo diện tích đất này, ông B không khiếu nại hay tranh chấp gì với bà T đối với phần đất nhận chuyển nhượng diện tích 3.836,3m^2. Từ đó có căn cứ khẳng định phần đất tranh chấp diện tích diện tích 473,8m^2 bà T không có chuyển nhượng cho ông B, bà M.

[6] Ngày 03/11/2019 bà T lập giấy viết tay chuyển nhượng cho chị T2 diện tích đất vườn (không ghi thửa) khoảng 2.100m^2. Chị T2 được cấp quyền sử dụng 02 thửa đất với tổng diện tích 2086,9m^2, trong đó có phần đất tranh chấp diện tích 473,8m^2 (thực đo 420,8m^2) là tương đương với diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà T. Việc chuyển nhượng phần đất tranh chấp có diện tích 473,8m^2 giữa bà T và chị T2 được xác lập bằng hợp đồng ngày 26/11/2020, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T ngày 09/02/2021. Mặt dù khi ký hợp đồng bà T và chị T2 có người ký trước, có người ký sau, Ủy ban nhân dân xã có thẩm quyền chứng thực không cùng ngày lập hợp đồng, nhưng đã thể hiện ý chí của các bên có sự chứng kiến trước người có thẩm quyền như ý kiến trình bày của Ủy ban nhân dân xã T là không trái pháp luật, nội dung của hợp đồng phù hợp với các tình tiết của vụ án như đã nhận định trên.

[7] Từ những nhận định trên có căn cứ khẳng định phần đất tranh chấp diện tích 473,8m^2 (thực đo 420,8m^2) bà T đã chuyển nhượng cho chị T2, các bên đã giao nhận đất và trả tiền xong, hợp đồng đã hoàn thành về mặt hình thức, chị T2 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vi phạm pháp luật nên tuyên vô hiệu, xử công nhận đất cho ông B, buộc bà T phải trả giá trị đất cho chị T2 là không đúng pháp luật. Vì vậy kháng cáo của chị T2 có căn cứ để chấp nhận, kháng cáo của bà T có căn cứ chấp nhận một phần. Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của bà T, không chấp nhận kháng cáo của chị T2, công nhận cho ông B được quyền sử dụng diện tích đất 420,8m^2 không phù hợp với nhận định của Tòa án nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ T, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của chị Huỳnh Thanh T4, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2025/DSST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Vĩnh Long.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ T về việc yêu cầu tuyên bố lời chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 21 quyển số 01-SCT/HĐ,GD ngày 09/02/2021 của Ủy ban nhân dân xã T vô hiệu và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2020 giữa bà Trần Thị Mỹ T và chị Huỳnh Thị T2 đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ 19, diện tích 473,8m^2 (thực đo 420,8m^2), loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp N, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp N, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Huỳnh Thị T2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2020 giữa bà Trần Thị Mỹ T và chị Huỳnh Thị T2 đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ 19, diện tích 473,8m^2 (thực đo 420,8m^2), loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp N, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp N, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

(Thửa đất số 245, tờ bản đồ 19, diện tích thực đo 420,8m^2 nêu trên thể hiện tại Sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Mỹ T, anh Huỳnh Thế N2, chị Huỳnh Thị Cẩm N1, chị Huỳnh Thị Mỹ C với ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị M tại thửa đất 245, tờ bản đồ số 19, diện tích 420.8m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp N, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Buộc ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị M giao trả diện tích đất nêu trên cho chị Huỳnh Thị T2.

4. Về chi phí tố tụng:

Chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản là 7.722.000 đồng. Bà Trần Thị Mỹ T nộp tạm ứng 5.000.000 đồng, chị Huỳnh Thị T2 nộp tạm ứng 2.722.000 đồng.

Buộc bà Trần Thị Mỹ T phải chịu 3.861.000 đồng (bà T đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng, nên được nhận lại 1.139.000 đồng).

Chị Huỳnh Thị T2 không phải chịu, chị T2 được nhận lại số tiền 2.722.000 đồng.

Buộc ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị M phải chịu 3.861.000 đồng để hoàn trả cho bà T và chị T2.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc bà Trần Thị Mỹ T phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch. Số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0008880 ngày 18/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm được khấu trừ vào số tiền bà thanh phải chịu, bà T được nhận lại 300.000 đồng.

+ Chị Huỳnh Thị T2 không phải chịu. Hoàn trả cho chị T2 số tiền đã nộp 3.750.000 đồng theo biên lai thu số 009339 ngày 27/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm.

+ Ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch. Số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 009952 ngày 18/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm được khấu trừ vào số tiền ông B bà M phải chịu. Ông B bà M đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Mỹ T không phải chịu. Hoàn trả cho bà T 300.000 đồng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004455 ngày 07/10/2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 - Vĩnh Long.

Chị Huỳnh Thị T2 không phải chịu. Hoàn trả cho chị T2 300.000 đồng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005290 ngày 13/10/2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 - Vĩnh Long.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 4 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 4 - Vĩnh Long;
- Phòng GĐKT,TT&THA;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Văn Lực