

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VINH LONG**

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

Bản án số: 594/2026/DS-PT
Ngày 29 - 6 - 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 VINH LONG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Kim Châu

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thành Trung

Ông Nguyễn Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Chí Tâm - 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 29 tháng 6 năm 2026, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 875/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2025/DS-ST, ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 163/2026/QĐ-PT, ngày 03 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 267/2026/QĐ-PT ngày 03/03/2026 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 377/QĐ-PT ngày 20/03/2026; Thông báo mở lại phiên tòa số: 28/TB-TA ngày 05/05/2026 và Thông báo dời phiên tòa số: 29/TB-TA ngày 18/05/2026; Thông báo mở lại phiên tòa số: 41/TB-TA ngày 16/6/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Võ Thành V, sinh năm 1943, vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1945, vắng mặt.

Cùng cư trú tại: khóm P, phường D, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Vũ P, sinh năm 1992; địa chỉ: Khóm T, phường D, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền ngày 02/03/2026, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị Bé T, sinh năm 1953; cư trú tại: khóm B, phường T, tỉnh Vĩnh Long, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Võ Thị Bé T: Luật sư Tống Văn V1 - Trung tâm T4, thuộc Đoàn luật sư tỉnh V, có mặt.

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

1. Anh Hồ Minh H, sinh năm 1984; cư trú tại: khóm B, phường T, tỉnh Vĩnh Long; chỗ ở hiện tại: Ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Hồ Minh H: Ông Nguyễn Vĩnh B, sinh năm 1956, trú tại ấp B, xã S, tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho anh Hồ Minh H: Luật sư Tống Văn V1 - Trung tâm T4, thuộc Đoàn luật sư tỉnh V, có mặt.

2. Anh Bùi Vũ P, sinh năm 1992, có mặt.

3. Bà Võ Thị Ngọc T1, sinh năm 1992, có mặt.

Cùng cư trú tại: khóm B, phường T, tỉnh Vĩnh Long

- *Người kháng cáo:* Anh Hồ Minh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/06/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L trình bày và có yêu cầu như sau:

Vào ngày 25/10/1997, ông V và bà L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Bé T với tổng diện tích là 1.000m², thuộc thửa 522 và thửa 523, cùng tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện D, tỉnh Trà Vinh (thời điểm khởi kiện đất tọa lạc tại khóm B, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh, nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long). Khi thỏa thuận chuyển nhượng các bên có lập giấy tay (hiện nay bản gốc đã thất lạc, chỉ còn bản photo), bà T có chỉ ranh, đo lại bằng thước dây (nay thuộc thửa đất số 522, tờ bản đồ số 2, diện tích 576,9m² và thửa đất số 523, tờ bản đồ số 2, diện tích 334m²), do hộ ông Hồ Văn O - chồng bà Bé T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giá chuyển nhượng bằng 10 chỉ vàng 24Kara, nhưng do bà T có nợ vợ chồng ông bà 08 chỉ nên đã cản trừ lại 08 chỉ vàng 24Kara và vợ chồng ông đã trả thêm cho bà T 02 chỉ vàng 24Kara là đủ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà T, gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng ổn định liên tục trên hai thửa đất này, đã cất nhà cấp 4 và xây dựng công trình phụ, cũng như trồng cây trên hai thửa đất này từ năm 2017 đến nay, không ai ngăn cản và tranh chấp gì.

Trong thời gian sử dụng quyền sử dụng đất, ông bà có bị xử phạt theo Nghị định 91 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và đăng ký thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất và đã chấp nhận nộp phạt theo quy định;

khi Nhà nước nâng cấp Quốc lộ thì có thu hồi diện tích 65,5m² thuộc thửa 522 và vợ chồng ông có nhận số tiền bồi thường đất bằng 17.685.000 đồng, bà T cũng không có ý kiến tranh chấp gì.

Vợ chồng ông có yêu cầu bà T ký các loại giấy tờ cho vợ chồng ông làm các thủ tục đất đai để được sử dụng hợp pháp thì hộ bà T không đồng ý. Đồng thời, khi Cơ quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D, tỉnh Trà Vinh đến khảo sát, đo đạc lại diện tích đất của ông đang sử dụng thì bà T không hợp tác ký hồ sơ đất giáp ranh, trong khi phần trụ đá giáp ranh giữa hai thửa đất vợ chồng ông chuyển nhượng giáp với bà T thỏa thuận cậm từ năm 2008 vẫn còn nguyên vẹn.

Tại đơn khởi kiện ngày 19/6/2024, ông bà có yêu cầu bà Võ Thị Bé T và ông Hồ Văn H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 522, tờ bản đồ số 2, diện tích 576,9m² và thửa đất số 523, tờ bản đồ số 2, diện tích 334m², cùng tọa lạc tại ấp P, xã L (sau đó là khóm B, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh, nay là khóm B, phường T, tỉnh Vĩnh Long). Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ông bà biết được quyền sử dụng đất thửa 522 chỉ còn là 527,8m² và thửa 523 là 334m², tổng diện tích chung 861,8m² giảm tại thửa 522 là 49,1m².

Vì vậy, nay vợ chồng ông yêu cầu bà Võ Thị Bé T và ông Hồ Minh H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 25/10/1997 giữa ông bà với bà T và công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông thửa đất số 522, tờ bản đồ số 2, diện tích 527,8m² và thửa đất số 523, tờ bản đồ số 2, diện tích 334m², cùng tọa lạc tại khóm B, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm B, phường T, tỉnh Vĩnh Long), được trọn quyền sử dụng. Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với quyền sử dụng đất diện tích 49,1m².

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Võ Thị Bé T trình bày và có yêu cầu như sau:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa 522, 523 là của hộ gia đình gồm: bà, chồng bà là ông Hồ Văn O (đã chết) và con là Hồ Minh H. Vào ngày 25/10/1997 bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L với diện tích thỏa thuận là 1.000m² tại thửa đất số 522 và 523, tờ bản đồ số 2, cùng tọa lạc tại ấp P, xã L (nay là khóm B, phường B, thị xã D) do hộ ông Hồ Văn O (chồng bà T) đứng tên quyền sử dụng đất; với giá bằng 10 chỉ vàng 24Kara, nhưng do bà còn thiếu nợ ông Võ Thành V 08 chỉ vàng 24Kara nên ông V giao cho bà thêm 02 chỉ vàng 24Kara thì bà đồng ý. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có làm giấy tờ, không có đo đạc lại diện tích cụ thể, còn trụ ranh như hiện trạng bây giờ do ông V cắm, lúc đó bà và con bà cũng không có ý kiến gì. Bà đã đưa 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho ông V làm thủ tục chuyển tách thửa, sau đó bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 522 và 523 cho những người khác và đã làm thủ tục xong, chỉ còn lại phần diện tích chuyển nhượng cho ông V chưa làm thủ tục, nhưng

bà đã giao đất cho ông V từ năm 1997, việc chuyển nhượng đất và giao đất này thì con bà là ông H đều biết, không có ý kiến gì. Đến năm 2017 ông V xây nhà ở trên phần đất này, bà cũng không có ý kiến gì.

Nay bà và con bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V và bà L gồm thửa đất số 522, 523, cùng tọa lạc khóm B, phường B, thị xã D (nay là khóm B, phường T, tỉnh Vĩnh Long) với điều kiện phải đo lại diện tích lấy mốc từ tim lộ (Q) hiện giờ kéo vào bên trong thửa đất 522 và 523 đủ 1.000m² trừ lại phần Nhà nước thu hồi bao nhiêu bà mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Võ Thành V.

Đối với anh Hồ Minh H: Quá trình giải quyết vụ án anh Hồ Minh H được Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 – Vĩnh Long) niêm yết văn bản tố tụng theo quy định nhưng không có tham gia tố tụng nên không có lời trình bày.

Theo bản tự khai, lời khai tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Vũ P và chị Võ Thị Ngọc T1 trình bày:

Năm 2017 vợ chồng anh chị được ông bà nội là ông V và bà L cho xây nhà ở cấp 4 trên thửa đất số 522, 523 và vợ chồng anh chị đã ở ổn định từ năm 2017 đến nay, khi xây dựng nhà và công trình phụ trên đất bà T không có ngăn cản, phản đối gì. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà T, vợ chồng anh chị không có ý kiến mà do ông Võ Thành V quyết định khi Tòa án giải quyết.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh:

Theo Công văn số 1111/UBND-NC ngày 04/4/2025 của Ủy ban nhân dân thị xã D có ý kiến như sau: Thửa 522, 523 tờ bản đồ số 2 đã được Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật nên có đủ quyền của người sử dụng đất. Trong trường hợp Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích còn lại của thửa 522 là 527,9m² và thửa 523 diện tích là 334m² thì sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2025/DS-ST, ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Vĩnh Long) đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 690, 691, 692 và Điều 693 của Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 73 của Luật đất đai năm 1993; Căn cứ điểm b.3 mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14,

ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí về lệ phí Tòa án. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Bé T với ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L lập ngày 25/10/1997 đối với quyền sử dụng đất diện tích 527,8m² thuộc thửa 522 và diện tích 334m² thuộc thửa 523, cùng tờ bản đồ số 2, theo tư liệu đo đạc năm 1991, đất tọa lạc ấp P, xã L, huyện D (sau đó thuộc khóm B, phường B, thị xã D, sau sáp nhập tỉnh là khóm B, phường T, tỉnh Vĩnh Long) là có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L quyền sử dụng đất diện tích 527,8m² thuộc thửa 522 và diện tích 334m² thuộc thửa 523, tờ bản đồ số 2, theo tư liệu đo đạc năm 1991, đất tọa lạc ấp P, xã L, huyện D (nay thuộc khóm B, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh, sau sáp nhập tỉnh là khóm B, phường T, tỉnh Vĩnh Long).

2. Ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 527,8m², thuộc thửa 522 và diện tích 334m², thuộc thửa 523, cùng tờ bản đồ số 2, theo tư liệu đo đạc năm 1991, đất tọa lạc ấp P, xã L, huyện D (nay thuộc khóm B, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh; sau sáp nhập tỉnh là khóm B, phường T, tỉnh Vĩnh Long) (*có sơ đồ đo đạc kèm theo*). Chi phí, lệ phí do ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L tự chịu.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L đối với quyền sử dụng đất diện tích 49,1m².

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 24 tháng 9 năm 2025, anh Hồ Minh H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Bé T với ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L lập ngày 25/10/1997 đối với quyền sử dụng đất diện tích 527,8m² thuộc thửa 522 và diện tích 334m² thuộc thửa 523, cùng tờ bản đồ số 2 (theo tư liệu đo đạc năm 1991), đất tọa lạc ấp P, xã L, huyện D, tỉnh Trà Vinh (sau đó là khóm B, phường B, thị xã D; sau sáp nhập tỉnh là khóm B, phường T, tỉnh Vĩnh Long).

Đơn kháng cáo của anh Hồ Minh H thuộc trường hợp kháng cáo quá hạn.

Tại Quyết định số: 19/2025/QĐ-PT ngày 24/10/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, đã chấp nhận kháng cáo quá hạn của anh Hồ Minh H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm mở vào ngày 20/03/2026, mở vào ngày 29/06/2026, đại diện cho nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đại diện cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hồ Minh H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không có thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn: Không đồng ý với kháng cáo của anh Hồ Minh H, vì diện tích đất hiện tại chỉ còn 861,8m² thuộc 02 thửa 522 và 523, nếu cộng thêm diện tích bị thu hồi là 65,5m² nữa thì diện tích chỉ có 927,3m² (tức vẫn chưa đủ 1.000m² so với thỏa thuận mua bán vào năm 1997). Trước đây vào năm 1993, tại thửa 522 thì bà Võ Thị Bé T cũng có chuyển nhượng cho bà Dương Thị B1 01 phần diện tích có chiều ngang là 31m, chiều dài 19m, không thực hiện tách thửa trên giấy đất của ông Hồ Văn O mà bà B1 tự đi đăng ký và đã được cấp giấy. Đồng thời, sau khi bản án sơ thẩm số: 36/2025/DS-ST, ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Vĩnh Long) có hiệu lực, thì ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án đối thửa 522 (đổi thành thửa 1596, tờ bản đồ số 78, diện tích 527,8m²) và thửa 523 (đổi thành thửa 1597, tờ bản đồ số 78, diện tích 334,0m²) vào ngày 21/08/2025, sau đó ông V và bà L đã lập thủ tục tặng cho cháu là Võ Thị Ngọc T1 đối với 02 thửa đất mới được cấp, đã chỉnh trang 4 vào ngày 09/9/2025 đến nay.

Ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho anh Hồ Minh H: Qua nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy theo giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng đất vào ngày 25/10/2025 thể hiện diện tích bà Võ Thị Bé T chuyển nhượng cho ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L là 1.000m², bà T không chối cãi việc chuyển nhượng này. Tuy nhiên, trong quá trình mở rộng Quốc lộ có thể hiện Nhà nước có thu hồi diện tích 538,1m², được chỉnh trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Hồ Văn O (tức của bà Võ Thị Bé T), nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ ai là người nhận bồi thường đối với diện tích đất này; vào năm 1997 thì con lộ hiện tại nhỏ nên khi chuyển nhượng đất thì bà T chuyển nhượng lấy từ mép lộ vào, nay Nhà nước mở lộ rộng hơn thì cũng đo từ mép lộ vào là thiệt thòi cho bên bà T. Quá trình giải quyết vụ án đại diện cho nguyên đơn cho rằng chỉ nhận bồi thường diện tích 65,5m², liên quan đến thửa đất 522, tuy nhiên trong hồ sơ vụ án (BL 66) thể hiện ông Võ Thành V có nhận bồi thường với tổng diện tích là 380,7m², cấp sơ thẩm không làm rõ diện tích đất này có nằm trong diện tích bị thu hồi 538,1m² hay không, nếu ông V và bà L đã nhận bồi thường diện tích đất 380,7m² và 65,5m² và cộng thêm diện tích thực đo hiện tại là 861,8m² thì đạt 1.308,0m² (tức đã dư hơn diện tích đã thỏa thuận chuyển nhượng là 1.000m²) nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét thực hiện việc đo đạc lại để trừ lại diện tích bị dư ra trả về cho hộ bà Võ Thị Bé T. Trường hợp không có căn cứ xác định đất của ông V và bà L sử dụng nhiều hơn diện tích chuyển nhượng trong giấy tay thì cũng đề nghị Hội đồng xét xử phúc

thẩm làm rõ, thể hiện trong bản án là dành cho hộ bà T thực hiện việc khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền về diện tích đất bị thu hồi, chưa được làm rõ ai là người nhận.

Đại diện cho ông Hồ Minh H thống nhất với ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà T và ông H, không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự, người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án và kháng cáo của người liên quan anh Hồ Minh H: Qua nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra tại phiên tòa, các đương sự đã xác định diện tích 527,8m² thuộc thửa 522 và diện tích 334,0m² thuộc thửa 523 theo tư liệu năm 1991, cấp cho hộ ông Hồ Văn O (chồng bà Bé T); bà Võ Thị Bé T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L từ năm 1997, đã giao nhận đủ tiền, đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho nguyên đơn sử dụng từ năm 1997. Năm 2017, hộ ông V và bà L đã xây dựng nhà ở, trồng cây trên toàn bộ diện tích, bên bị đơn đều biết và không phản đối. Kết quả thẩm định thể hiện diện tích thực đo của 02 thửa đất tranh chấp chỉ có 861,8m², nếu cộng thêm diện tích 65,5m² thì chỉ có 927,3m², so với diện tích nhận chuyển nhượng theo giấy tay vào năm 1997 thì vẫn còn thiếu diện tích 72,7m². Theo Nghị quyết số 04 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà L và bà Bé T không bị vô hiệu. Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm mở vào ngày 20/3/2026 và phiên tòa hôm nay, phía người kháng cáo cũng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh được nguyên đơn đã nhận bồi thường với diện tích 538,1m² như người bảo vệ cho anh H trình bày.

Từ đó, xét thấy kháng cáo của anh Hồ Minh H là không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025, Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 36/2025/DS-ST, ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Vĩnh Long). Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của anh Hồ Minh H không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo quá hạn của anh Hồ Minh H đã được Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận việc kháng cáo quá hạn theo Quyết định số: 19/2025/QĐ-PT

ngày 24/10/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long nên được chấp nhận giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn (ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L) vắng mặt có người đại diện theo ủy quyền hợp lệ; bị đơn bà Võ Thị Bé T có đơn xin xét xử vắng mặt hợp lệ; người quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo (anh Hồ Minh H) có người đại diện theo ủy quyền hợp lệ; nên Hội đồng xét xử tiến hành đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung vụ án và đơn kháng cáo của anh Hồ Minh H, Hội đồng xét xử xét phúc thẩm xét thấy:

[3.1] Xét về nguồn gốc và sự biến động đối với 02 thửa đất 522, 523, thuộc tờ bản đồ số 2 của hộ ông Hồ Văn O thể hiện như sau:

- Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Trà Vinh (cũ) cấp cho hộ ông Hồ Văn O (trong hộ tại thời điểm cấp giấy có ông Hồ Văn O, bà Võ Thị Bé T và anh Hồ Minh H) vào ngày 25/08/1995 (BL 56-57), thể hiện:

+ Thửa đất số 522 diện tích được cấp là 1.700m², loại đất lúa (trong này có 400m² ổn định và 1300m² tạm giao), thuộc tờ bản đồ số 2;

+ Thửa thửa đất 523 diện tích được cấp là 1.140m², loại đất Đm, thuộc tờ bản đồ số 2;

02 thửa đất trên được xác định liền ranh nhau (thửa 522 là phần đất nằm ngoài có cạnh tiếp giáp lộ, còn thửa đất 523 nối liền thửa 522 nằm phía trong).

- Quá trình biến động đối với 02 thửa đất 522 và 523 như sau:

+ Ngày 24/10/1997: Thể hiện chính trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Hồ Văn O tách chuyển nhượng thửa 522 diện tích 405m² và tách chuyển nhượng thửa 523 diện tích 506m² cho hộ ông Mai Thanh T3 (đã tách giấy). Như vậy, diện tích còn lại của thửa 522 là 1.295m² và của thửa 523 là 634m²;

+ Ngày 25/10/1997: Thể hiện chuyển nhượng cho ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L diện tích 1.000m² thuộc thửa 522 và 523 bằng giấy tay (chiều ngang 24m, chiều dài 42m) (chưa tách giấy) nên chưa có cơ sở để trừ ra, hiện nay đang tranh chấp (giấy chứng nhận đất do ông V giữ);

+ Ngày 26/06/2003: Thể hiện chính trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Hồ Văn O tách chuyển nhượng thửa 522 diện tích 180m² và tách chuyển nhượng thửa 523 diện tích 300m² cho hộ bà Nguyễn Thị D (đã tách giấy, ông V giao giấy cho bà T tách đất cho bà D). Như vậy, diện tích còn lại của thửa 522 là 1.115m² và của thửa 523 là 334m² (thực đo hiện nay là 334m²);

Như vậy, tính đến thời điểm ngày 26/06/2003, đối với diện tích đất thuộc thửa 523 ổn định, đúng theo diện tích đã cấp, trừ biến động còn lại là 334m^2 (thực đo hiện nay là 334m^2);

[3.2] *Tiếp theo*, đối với thửa 522 đến ngày 16/03/2009 Nhà nước thu hồi diện tích $65,5\text{m}^2$ theo Quyết định 647/QĐ-UBND ngày 16/03/2009 của Ủy ban nhân dân huyện D để thi công công trình cải tạo nâng cấp Quốc lộ E - tỉnh Trà Vinh (đoạn Km67- Km114 từ Trà Vinh đến xã L) - đã bồi thường diện tích $65,5\text{m}^2$ cho ông Võ Thành V (là nguyên đơn), diện tích còn lại là $1.049,5\text{m}^2$. Tuy nhiên diện tích $65,5\text{m}^2$ này không được ghi điều chỉnh trong trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Hồ Văn O;

Đến ngày 16/08/2010 Nhà nước thu hồi diện tích $538,1\text{m}^2$ (diện tích HLBVATGT) theo Quyết định thu hồi số 637/QĐ-UBND ngày 16/03/2010 của Ủy ban nhân dân huyện D để thực hiện dự án nâng cấp Quốc lộ E, đoạn Km67- Km114 tỉnh Trà Vinh, diện tích còn lại là $511,4\text{m}^2$ (tuy nhiên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính tranh tư thể hiện diện tích còn lại bằng $576,9\text{m}^2$), nhưng diện tích thực đo hiện nay là $527,9\text{m}^2$;

Như vậy, diện tích còn lại của 02 thửa đất sau khi trừ các lần biến động là $527,9\text{m}^2 + 334\text{m}^2 = 861,8\text{m}^2 + 65,5\text{m}^2$ (diện tích ông V nhận bồi thường) = $927,3\text{m}^2$, so với diện tích bà Võ Thị Bé T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Võ Thành V (giấy tay ngày 25/10/1997) thì còn thiếu (chưa đủ 1.000m^2) như nhận định ở cấp sơ thẩm là đúng.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Võ Thị Bé T vẫn thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Võ Thành V diện tích 1.000m^2 theo giấy tay. Tuy nhiên, yêu cầu phải đo tính từ tim lộ vào trong, cần trừ đi diện tích ông V đã nhận bồi thường khi làm lộ, còn lại bao nhiêu thì bà T đồng ý giao cho ông V (theo bà T thì diện tích ông V nhận bồi thường không phải là $65,5\text{m}^2$, mà theo chính trang tư trong giấy là $538,1\text{m}^2$). Xét thấy, việc bà T yêu cầu đo giao diện tích 1.000m^2 cho ông V và bà L tính từ tim lộ vào trong là không có cơ sở, bởi vì, qua đối chiếu giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 25/10/1997 (BL 11) thì chiều ngang thỏa thuận chuyển nhượng là 24m, chiều dài là 42m, so với diện tích đo đạc thực tế cung cấp tại Công văn số: 1839/CNTXDH ngày 15/11/2024 thì chiều ngang giáp Quốc lộ là 23,7m, chiều dài 01 cạnh 35,2m và 01 cạnh là 37,9m. Như vậy chứng tỏ hộ ông Võ Thành V đang sử dụng có chiều ngang và chiều dài ngắn hơn so với chiều ngang chiều dài trong tờ thỏa thuận mua bán tay.

Xét việc bà T nại ra diện tích bị thu hồi là $538,1\text{m}^2$ đã chính trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Hồ Văn O là do ông Võ Thành V nhận thì cấp sơ thẩm chưa thu thập được chứng cứ này. Cho nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã có Quyết định tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ này. Sau khi tạm ngừng phiên Tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa đã ban hành Công văn

số: 43/TA-GĐ&NCTN ngày 04/05/2026 yêu cầu Ban Quản lý dự án giao thông tỉnh V tài liệu liên quan đến diện tích bị thu hồi 538,1m² và ai là người nhận bồi thường, kèm theo hồ sơ chi tiết của việc bồi thường. Ngày 17/06/2026, Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã nhận được kết quả trả lời như sau:

- Theo Quyết định thu hồi số: 647/QĐ-UBND ngày 16/03/2009 của Ủy ban nhân dân huyện D thì thu hồi diện tích 65,5m² do ông Võ Thành V nhận bồi thường;

- Theo Quyết định thu hồi đất số: 637/QĐ-UBND ngày 16/03/2010 của Ủy ban nhân dân huyện D, thể hiện: thu hồi của ông Võ Thành V diện tích 142,1m², thuộc thửa 534 và 506; chi tiết bồi thường số tiền tổng cộng bằng 124.549.000 đồng (Bồi thường đất các diện tích 238,6m², 65,5m², 76,6m² (tổng diện tích 380.7m²).

Như vậy, chứng tỏ ông Võ Thành V chỉ nhận bồi thường diện tích 65,5m² liên quan đến thửa 522, diện tích còn lại là nhận bồi thường ở các thửa đất khác của ông Võ Thành V.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L với bị đơn bà Võ Thị Bé T đều thừa nhận năm 1997 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc 02 thửa 522 và 523, tờ bản đồ số 2 với diện tích là 1.000m², cùng tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện D, tỉnh Trà Vinh (thời điểm xử sơ thẩm thuộc khóm B, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh - nay là khóm B, phường T, tỉnh Vĩnh Long), các bên đã thực hiện xong việc giao quyền sử dụng đất và thanh toán tiền xong nhưng không có lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Năm 2017 gia đình ông Võ Thành V đã xây nhà ở kiên cố trên đất, trồng cây, làm hàng rào, gia đình bà Võ Thị Bé T (kể cả anh Hồ Minh H) đều biết nhưng không ai ngăn cản, phản đối gì, đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi đất bị thu hồi thì phần diện tích đất tranh chấp cũng đã nhập lại thành thửa 159, tờ bản đồ 16 (theo tư liệu năm 2010). Hiện nay đối với diện tích đất tranh chấp, sau khi bản án sơ thẩm số: 36/2025/DS-ST, ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Vĩnh Long) có hiệu lực (do không có ai kháng cáo), thì ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án đối với thửa 522 (đổi thành thửa 1596, tờ bản đồ số 78, diện tích 527,8m²) và thửa 523 (đổi thành thửa 1597, tờ bản đồ số 78, diện tích 334,0m²) vào ngày 21/08/2025, sau đó ông V và bà L đã lập thủ tục tặng cho cháu là Võ Thị Ngọc T1 đối với 02 thửa đất mới được cấp, đã chính trang 4 vào ngày 09/9/2025. Việc anh Hồ Minh H kháng cáo quá hạn và được chấp nhận kháng cáo quá hạn theo Quyết định số: 19/2025/QĐ-PT ngày 24/10/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long được xác định là sau khi chị Võ Thị Ngọc T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối chiếu các tình tiết, sự kiện pháp lý nêu trên với kháng cáo của anh Hồ Minh H về việc yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Từ đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Hồ Minh H.

[6]. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025 và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, kháng cáo của Hồ Minh H không được chấp nhận, anh H không thuộc trường hợp được miễn án phí nên phải chịu án phí bằng 300.000 đồng, được căn trừ vào tiền nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009718 ngày 17/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

[7] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích cho anh Hồ Minh H là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Xét ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh long là có căn cứ chấp nhận.

[9] Các quyết định khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Hồ Minh H;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2025/DS-ST, ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Vĩnh Long).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Bé T với ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L lập ngày 25/10/1997 đối với quyền sử dụng đất diện tích 527,8m² thuộc thửa 522 và diện tích 334m² thuộc thửa 523, cùng tờ bản đồ số 2 (theo tư liệu đo đạc năm 1991), đất tọa lạc ấp P, xã L, huyện D, tỉnh Trà Vinh (sau đó thuộc khóm B, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh, nay là khóm B, phường T, tỉnh Vĩnh Long) là có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận cho ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L quyền sử dụng đất diện tích 527,8m² thuộc thửa 522 và diện tích 334m² thuộc thửa 523, cùng tờ bản đồ số 2 (theo tư liệu đo đạc năm 1991), đất tọa lạc ấp P, xã L, huyện D, tỉnh Trà Vinh (sau

đó thuộc khóm B, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh; sau sáp nhập tỉnh là khóm B, phường T, tỉnh Vĩnh Long).

2. Ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 527,8m², thuộc thửa 522 và diện tích 334m², thuộc thửa 523, cùng tờ bản đồ số 2 (theo tư liệu đo đạc năm 1991), đất toạ lạc ấp P, xã L, huyện D, tỉnh Trà Vinh (sau đó thuộc khóm B, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh; sau sáp nhập tỉnh là khóm B, phường T, tỉnh Vĩnh Long). Chi phí, lệ phí do ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L tự chịu. *(có sơ đồ đo đạc kèm theo)*

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L đối với quyền sử dụng đất diện tích 49,1m².

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Võ Thị Bé T phải chịu số tiền bằng 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Võ Thành V và bà Nguyễn Thị L được trả lại số tiền 1.232.591 đồng (Một triệu hai trăm ba mươi hai nghìn năm trăm chín mươi một đồng) tại Toà án nhân dân thị xã D (nay là Toà án nhân dân khu vực 14- Vĩnh Long) và số tiền 4.767.409 đồng khi Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là Phòng thi hành án khu vực 14- Vĩnh Long) thu của bà Võ Thị Bé T. Buộc bà Võ Thị Bé T phải chịu số tiền 4.767.409 đồng (Bốn triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn bốn trăm lẻ chín đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc anh Hồ Minh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được cân trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0009718 ngày 17/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 14 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 14 – Vĩnh Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Ngô Thị Kim Châu