TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 627/2025/DS - PT
Ngày 17 - 12 - 2025
V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng

Bà Lê Thị Thu Hương

- 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: Bà Trần Thị Pho - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 372/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2025/DS-ST ngày 08 tháng 8 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: 566/2025/QĐ - PT ngày 03 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 350/QĐ – PT ngày 26 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị T, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp E, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị T: Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: số C, đường T, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là số I, đường B, phường A, Thành Phố Hồ Chí Minh). Theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2023.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. (Nay là ấp E, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Nguyễn Quyết Q, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: Số B P, phường P, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 14/11/2025.

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

1. Chị Lê Thị Bích H, sinh năm 1990 (vắng mặt)

2. Anh Lê Nguyễn D, sinh năm 1977 (có mặt)

3. Chị Lê Ngọc T1, sinh năm 1973 (xin giải quyết vắng mặt)

4. Chị Lê Nguyễn T2, sinh năm (xin giải quyết vắng mặt)

5. Anh Lê Nguyễn D1, sinh năm 1982 (xin giải quyết vắng mặt)

6. Anh Lê Nguyễn D2, sinh năm 1986 (xin giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. (Nay là ấp E, xã T, tỉnh Vĩnh Long)

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị N là bị đơn, anh Lê Nguyễn D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn bà bà Lê Thị T, lời khai của anh Nguyễn Văn C là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Ông Lê Thanh L (chết năm 2022) có vợ là bà Lê Thị T, ông L và bà T có một người con là chị Lê Thị Bích H. Vào năm 2018 ông Lê Thanh L có vay tiền của ông Lê Hồng V (chết năm 2019) là 26.000.000đ không có viết biên nhận, hai bên có thỏa thuận lãi suất là 2%/tháng, sau đó thì ông L có trả lãi cho ông V được 15 tháng còn số tiền lãi bao nhiêu thì anh không biết, do ông L hết khả năng trả lãi cho ông V nên ngày 09/7/2018 thì ông L có viết biên nhận cho ông V với nội dung ông L thiếu tiền vốn và lãi của ông V là 70.000.000đ và ông L đồng ý chuyển nhượng cho ông V 1.000m^2 đất vườn, tọa lạc ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long nhưng không nêu rõ thửa đất nào, tờ bản đồ số mấy, có ông ông L, bà T và ông V cùng ký tên vào biên nhận. Biên nhận ngày 09/7/2018 chỉ là hợp đồng giả cách là biên nhận để vay tiền không phải hợp đồng chuyển nhượng đất. Phần đất giữa bà bà Lê Thị T tranh chấp với bà Nguyễn Thị N là tách thửa 85, tờ bản đồ số 11, diện tích thực đo 1.002,9m^2 loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do bà Lê Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà T yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T và ông V, bà N đối với diện tích 1.002,9m^2, thuộc một phần thửa tách 85, tờ bản đồ số 11, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Bà T đồng ý trả lại cho bà N số tiền mà ông L và bà T đã vay của bà N và ông V (chết) tiền vốn là 70.000.000đ và đồng ý trả lãi theo lãi suất 01%tháng từ ngày 09/7/2018 đến ngày 09/8/2025 là 07 năm thành tiền tổng cộng tiền vốn và tiền lãi là 58.000.000đ. Tổng cộng bà T đồng ý trả lại tiền cho bà N là 138.000.000đ.

Đối với cây trồng trên đất có 17 cây dừa từ 5-25 do ông L và bà T trồng nên bà T không đồng ý bồi thường giá trị 17 cây dừa lại cho bà N. Còn lại dừa, mít, xoài nhỏ hơn 03 năm và 35 cây mai vàng thì do bà N trồng thì bà T đồng ý trả lại giá trị

dừa, mít, xoài lại cho bà N theo giá mà Hội đồng định giá đã định là 6.300.000đ. Trên phần đất tranh chấp có 03 ngôi mộ của thân nhân bà N thì bà T đồng ý giữ nguyên 03 ngôi mộ đó trên đất của bà T.

Tại đơn khởi kiện phản tố, đơn khởi kiện phản tố bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà là vợ của ông Lê Hồng V (chết năm 2019), bà và ông V có tất cả 05 người con gồm: Lê Ngọc T1, Lê Nguyễn D, Lê Nguyễn T2, Lê Nguyễn D1, Lê Nguyễn Dự . Ông V không có cho ông L và bà T vay số tiền là 26.000.000đ. Vào ngày 09/7/2018 thì bà và ông V có nhận chuyển nhượng 1.000m^2 đất vườn của ông L và bà T với giá là 70.000.000đ, ông V đã giao tiền đủ cho ông L và bà T. Ngày 09/7/2018 thì ông L và bà T giao đất cho bà và ông V quản lý, sử dụng. Sau đó, khi ông V chết và người con là Lê Nguyên V1 chết thì đều được chôn trên đất mà bà và ông V đã nhận chuyển nhượng của ông L và bà T; khi đó thì ông L, bà T không có ngăn cản hay tranh chấp gì. Do thời điểm bà và ông V nhận chuyển nhượng đất của ông L, bà T ngày 09/7/2018 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L đã thế chấp để vay vốn tại ngân hàng nên khi đó trong biên nhận ngày 09/7/2018 không có ghi thửa đất nhưng có ghi tứ cận thửa đất là Tứ giáp với Ngô Văn B, Nguyễn Quốc T3, Nguyễn Quốc C1 và Lê Thị T, hai bên có thỏa thuận đến tháng 3 năm 2019 thì ông L, bà T sẽ làm thủ tục sang tên cho ông V. Đến tháng 02 năm 2019 thì ông V mất nên sau đó bà có nhiều lần đến gặp bà T để yêu cầu bà T làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà đối với phần đất 1.000m^2 mà bà và ông V đã nhận chuyển nhượng của ông L, bà T nhưng bà T cứ hẹn mà không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà. Nay bà N không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T; bà N yêu cầu bà T và chị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà đối với diện tích 1.002,9m^2 , thuộc một phần thửa tách 85, tờ bản đồ số 11, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long; bà N yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 1.002,9m^2 , thuộc một phần thửa 85 cho bà Nguyễn Thị N được đứng tên quản lý, sử dụng.

Đối với cây trồng trên đất thì khi nhận chuyển nhượng đất thì ông V đã mua luôn cây trồng trên đất, khi ông V nhận chuyển nhượng đất thì trên đất có 17 cây dừa từ 5-25 năm, do đó 17 cây dừa đó đã có trước khi ông V nhận chuyển nhượng đất. Còn lại dừa, mít, xoài nhỏ hơn 03 năm và 35 cây mai vàng do bà N trồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Bích H trình bày: Chị là con của ông L và bà T, bà N yêu cầu chị và bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V bà N và ông L với bà T đối với tách thửa 85 tờ bản đồ 11 diện tích 1.002,9m^2 đất tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long thì chị không đồng ý vì phần diện tích đất trên cha mẹ chị giao cho bà N sử dụng là vì cha chị là ông L có thiếu nợ ông V do không có tiền trả nên ông V buộc cha mẹ chị phải giao đất, trong khi làm giấy biên nhận thì cha chị còn thế chấp ngân hàng, cả ông V và bà N đều biết nên ông V đồng ý lấy đất sử dụng và thỏa thuận trong thời hạn 02 năm chuộc lại đất, vì đến thời hạn ông L không có tiền chuộc nên vẫn để cho ông V sử dụng, đến khi cha chị mất thì gia đình chị có tiền chuộc thì gia đình bà N không cho chuộc lại đất. Nay chị yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V bà N và ông L với bà T đối với tách thửa 85 tờ bản đồ 11 diện tích 1.002,9m^2 đất tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long,

chị đồng ý cùng bà T trả lại cho bà N và các con của bà N và ông V số tiền là 70.000.000đ và đồng ý tính lãi 1%/tháng từ ngày 9/7/2018 đến khi xét xử và trả lại giá trị cây trồng do bà N trồng theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Nguyễn D trình bày: Anh là con thứ tư của ông V và bà N, vào năm 2018 ông V và bà N có mua 1000m^2 của ông Lê Thanh L và bà Lê Thị T. Vào tháng 7 năm 2019 ông V chết, đến tháng 4/2021 ông L chết. Nay bà Lê Thị T yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông V, bà N thì anh không đồng ý, trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì phần diện tích đất trên anh đồng ý giao cho bà N đứng tên quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Ngọc T1 trình bày: Chị là con thứ hai của ông V và bà N, vào năm 2018 ông V và bà N có mua 1000m^2 của ông Lê Thanh L và bà Lê Thị T. Vào tháng 7 năm 2019 ông V chết, đến tháng 4/2021 ông L chết. Nay bà Lê Thị T yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông V, bà N thì chị không đồng ý, trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì phần diện tích đất trên chị đồng ý giao cho bà N đứng tên quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê N1 trình bày: Chị là con thứ năm của ông V và bà N, vào năm 2018 ông V và bà N có mua 1000m^2 của ông Lê Thanh L và bà Lê Thị T. Vào tháng 7 năm 2019 ông V chết, đến tháng 4/2021 ông L chết. Nay bà Lê Thị T yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông V, bà N thì chị không đồng ý, trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì phần diện tích đất trên chị đồng ý giao cho bà N đứng tên quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Nguyễn D1 trình bày: Anh là con của ông V và bà N, vào năm 2018 ông V và bà N có mua 1000m^2 của ông Lê Thanh L và bà Lê Thị T. Vào tháng 7 năm 2019 ông V chết, đến tháng 4/2021 ông L chết. Nay bà Lê Thị T yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông V, bà N thì anh không đồng ý, trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì phần diện tích đất trên anh đồng ý giao cho bà N đứng tên quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Nguyễn D2 trình bày: Anh là con út của ông V và bà N, vào năm 2018 ông V và bà N có mua 1000m^{2}của ông Lê Thanh L và bà Lê Thị T. Vào tháng 7 năm 2019 ông V chết, đến tháng 4/2021 ông L chết. Nay bà Lê Thị T yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông V, bà N thì anh không đồng ý, trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì phần diện tích đất trên anh đồng ý giao cho bà N đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2025/DS - ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Vĩnh Long đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T do anh Nguyễn Văn C đại diện theo ủy quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Nguyễn Thị N.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "biên nhận" ngày 09/7/2018 giữa bà Lê Thị T, ông Lê Thanh L (chết) và ông Lê Hồng V (chết) đối với tách thửa 85, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.002,9m^2 loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Nguyễn Thị N, chị Lê Ngọc T1, anh Lê Nguyễn D, chị Lê Nguyễn T2, anh Lê Nguyễn D1, anh Lê Nguyễn D2 phải trả lại cho bà Lê Thị T, chị Lê Thị Bích H tách thửa 85, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.002,9m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp E, xã T, tỉnh Vĩnh Long). Bà T, chị H được quyền sở hữu 17 cây dừa từ 5 – 25 năm, 09 cây dừa nhỏ hơn 03 năm, 07 cây mít, 05 cây xoài trên tách thửa 85, tờ bản đồ số 11 diện tích 1.002,9m^2 loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị N, chị Lê Ngọc T1, anh Lê Nguyễn D, chị Lê Nguyễn T2, anh Lê Nguyễn D1, anh Lê Nguyễn D2 di dời 35 cây mai vàng trên tách thửa 85, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.002,9m^2 loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Lê Thị T, chị Lê Thị Bích H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N, chị Lê Ngọc T1, anh Lê Nguyễn D, chị Lê Nguyễn T2, anh Lê Nguyễn D1, anh Lê Nguyễn D2 số tiền 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng) và 6.300.000đ (Sáu triệu ba trăm nghìn đồng) giá trị 09 cây dừa nhỏ hơn 03 năm, 07 cây mít, 05 cây xoài.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị T do anh C làm đại diện theo ủy quyền về việc cho bà Nguyễn Thị N, chị Lê Ngọc T1, anh Lê Nguyễn D, chị Lê Nguyễn T2, anh Lê Nguyễn D1, anh Lê Nguyễn D2 được sử dụng phần đất tại tách thửa 85-2 diện tích 173.6m^2 trong tổng diện tích 1.002,9m^2 do bà Lê Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trên đất có 03 ngôi mộ của gia đình bà N) (kèm trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 26/2/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V), bà T không nhận giá trị đất nên bà N, chị T1, anh D, chị T2, anh D1, anh D2 không được quyền đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Ngày 22 tháng 8 năm 2025, bị đơn bà Nguyễn Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Nguyễn D kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị N.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, anh Nguyễn Văn C là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; anh Nguyễn Quyết Q là người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của

bị đơn; anh Lê Nguyễn Duy G nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T, ông Lê Thanh L với vợ chồng ông Lê Hồng V, bà Nguyễn Thị N ngày 09/7/2018 đối với phần diện tích đất thực đo 1.002,9m^2, thuộc một phần thửa 85 mặc dù có vi phạm về hình thức nhưng sau khi nhận chuyển nhượng thì bà T, ông L đã nhận đủ tiền chuyển nhượng; ông V, bà N đã nhận đất sử dụng trồng cây trái trên đất cho đến nay, khi ông V chết và con ông V, bà N chết cũng được chôn trên phần đất mà ông V, bà N nhận chuyển nhượng này. Do đó, căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng trên có hiệu luật pháp luật. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng trên là không đúng quy định của pháp luật. Từ những chứng cứ và phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Nguyễn D, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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 của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Ngọc T1, chị Lê Nguyễn T2, anh Lê Nguyễn D1, anh Lê Nguyễn D2 vắng mặt nhưng có đơn xin giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Bích H vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ. Phiên tòa hôm nay là phiên tòa mở lần thứ hai nên căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Nguyễn D, Hội đồng xét xử xét thấy: Giữa vợ chồng bà Lê Thị T, ông Lê Thanh L với vợ chồng ông Lê Hồng V, bà Nguyễn Thị N có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có làm giấy tay dưới hình thứ là tờ "Biên nhận" ngày 09/7/2018 có chữ ký của ông L, bà T, ông V. Theo nội dung tờ "Biên nhận" ngày 09/7/2018 thể hiện: Bà Lê Thị T và ông Lê Thanh L có nhận của ông Lê Hồng V số tiền 70.000.000 đồng để chuyển nhượng phần diện tích 1.000m^2 đất vườn tọa lạc ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp E, xã T, tỉnh Vĩnh Long) (BL 82). Phần đất mà bà Lê Thị T, ông Lê Thanh L chuyển nhượng cho ông Lê Hồng V, bà Nguyễn Thị N này qua khảo sát thực tế diện tích 1.002,9m^2, thuộc một phần thửa 85, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp E, xã T, tỉnh Vĩnh Long) (BL 58). Sau khi chuyển nhượng thì phía gia đình bà Lê Thị T, ông Lê Thanh L đã giao phần đất này cho gia đình ông Lê Hồng V, bà Nguyễn Thị N sử

dụng cho đến nay, gia đình ông V, bà N đã trồng cây như dừa, mít, xoài trên đất và khi ông V chết và con của ông V, bà N chết cũng được chôn trên phần đất mà ông V, bà N nhận chuyển nhượng này. Như vậy, sau khi nhận chuyển nhượng phía bà T, ông L đã nhận đủ tiền và giao đất cho gia đình bà N, ông V sử dụng. Theo Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực".

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T, ông Lê Thanh L với ông Lê Hồng V, bà Nguyễn Thị N có vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiện hợp đồng, bên bà Lê Thị T, ông Lê Thanh L đã nhận tiền và đã giao đất cho bên gia đình ông V, bà N sử dụng. Do đó, theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì pháp luật công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa bà Lê Thị T, ông Lê Thanh L với ông Lê Hồng V, bà Nguyễn Thị N. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng trên là không đúng với quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015.

Ông Lê Hồng V đã chết, trong quá trình giải quyết vụ án các con của ông V, bà N là chị Lê Ngọc T1, chị Lê Nguyễn T2, anh Lê Nguyễn D1, anh Lê Nguyễn D2, anh Lê Nguyễn D có ý kiến yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.002,9m^2, thuộc một phần thửa 85 cho bà N nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của các đương sự.

[3] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá: Số tiền 2.937.000 đồng. Buộc bà Lê Thị T phải chịu 2.937.000 đồng chi phí thẩm định, định giá nhưng do bà T đã nộp xong nên không phải nộp tiếp.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N không phải chịu chi phí thẩm định định giá.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bà Lê Thị T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà T. Hoàn trả cho bà Lê Thị T 2.050.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp theo biên lai số 0008496 ngày 13/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Vĩnh Long).

Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, anh Lê Nguyễn D được chấp nhận nên bà N, anh D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho anh Lê Nguyễn D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0002173 ngày 22/8/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 – Vĩnh Long.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, anh Lê Nguyễn D.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2025/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015;

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 bà Lê Thị T yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2018 giữa bà Lê Thị T, ông Lê Thanh L với ông Lê Hồng V, bà Nguyễn Thị N đối với diện tích đất thực đo 1.002,9m^2, thuộc một phần thửa 85, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp E, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2018 giữa bà Lê Thị T, ông Lê Thanh L với ông Lê Hồng V, bà Nguyễn Thị N đối với diện tích đất thực đo 1.002,9m^2, thuộc một phần thửa 85, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp E, xã T, tỉnh Vĩnh Long) có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị N được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 1.002,9m^2, loại đất CLN, thuộc một phần thửa 85, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp E, xã T, tỉnh Vĩnh Long). Phần diện tích đất 1.002,9m^2 có vị trí, tứ cận theo sơ đồ Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 21/02/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V.

Bà Nguyễn Thị N được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.002,9m^2, loại đất CLN, thuộc một phần thửa 85, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp E, xã T, tỉnh Vĩnh Long) trên theo quyết định của Bản án này.

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Số tiền 2.937.000 đồng. Buộc bà Lê Thị T phải chịu 2.937.000 đồng chi phí thẩm định, định giá nhưng do bà T đã nộp xong nên không phải nộp tiếp.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N không phải chịu chi phí thẩm định, định giá.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị T. Hoàn trả cho bà Lê Thị T 2.050.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp theo biên lai số 0008496 ngày 13/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Vĩnh Long).

Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N, anh Lê Nguyễn D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho anh Lê Nguyễn D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số: 0002173 ngày 22/8/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Vĩnh Long.

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 4 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 4 – 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