

Bản án số: 592/2026/DS-PT

Ngày: 26 - 6 - 2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
vay tài sản, hợp đồng tặng cho quyền
sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thành Đăng

Ông Lâm Triệu Hữu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 682/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 513/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: chị **Nguyễn Thị Ngọc L** (tên thường gọi là **Mỹ L1**), sinh năm 1984, nơi cư trú: **số C, ấp C, xã L, tỉnh Vĩnh Long** (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: anh **Phan Tuấn A**, sinh năm 1998, nơi cư trú: **số C, ấp L, xã V, tỉnh Vĩnh Long** (có mặt).

- Bị đơn: bà **Nguyễn Thị Kim L2**, sinh năm 1973, nơi cư trú: **số I, ấp N, xã L, tỉnh Vĩnh Long** (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông **Nguyễn Minh B**, sinh năm 1981, nơi cư trú: **số D ấp K, xã L, tỉnh Vĩnh Long** (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm 1959;

2. Ông **Trần Tấn N**, sinh năm 1960;

Cùng cư trú: **số A, B, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Huỳnh Thị H**:

+ Anh **Lê Nhật H1**, sinh năm 1992 (có mặt).

+ Chị **Lê Thiên N1**, sinh năm 1998 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: **số C, đường Đ, khu phố M, phường B, tỉnh Vĩnh Long**.

3. Ông **Trịnh Văn L3**, sinh năm 1975, nơi cư trú: **số I, ấp N, xã L, tỉnh Vĩnh Long** (vắng mặt).

4. Anh **Bùi Tấn P**, sinh năm 1984 (vắng mặt);

5. Ông **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1957 (vắng mặt).;

6. Anh **Nguyễn Ngọc L4**, sinh năm 1983 (vắng mặt).;

7. Anh **Bùi Nhật D**, sinh năm 2003 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: **số C, ấp C, xã L, tỉnh Vĩnh Long**.

8. Bà **Tăng Thị C**, sinh năm 1967;

9. Ông **Nguyễn Thành Q**, sinh năm 1964 (vắng mặt);

10. Anh **Nguyễn Thành V**, sinh năm 1995 (có mặt);

11. Chị **Nguyễn Thị Thanh D1**, sinh năm 1999 (vắng mặt);

12. Chị **Huỳnh Lâm Phương V1**, sinh năm 1983 (vắng mặt);

13. Anh **Tăng Minh V2**, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: **số G, ấp C, xã L, tỉnh Vĩnh Long**.

14. Bà **Tăng Thị Á**, sinh năm 1963;

15. Chị **Mum Ngọc Thanh L5**, sinh năm 1990 (vắng mặt);

16. Anh **Mum Ngọc T1**, sinh năm 2004 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: **Số F, ấp C, xã L, tỉnh Vĩnh Long**.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Tăng Thị C** và bà **Tăng Thị Á**:

1. Anh **Đỗ Hiệp P1**, sinh năm 1995, nơi cư trú: **số A, khu phố C, phường S, tỉnh Vĩnh Long** (có mặt).

2. Anh **Nguyễn Thành V**, sinh năm 1995, nơi cư trú: **số G, ấp C, xã L, tỉnh Vĩnh Long** (có mặt).

3.17. **Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Vĩnh Long.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Thái H2** - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Tuấn H3** - Chức vụ: Trưởng phòng Phòng Kinh tế Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà **Nguyễn Thị Kim L2** và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Huỳnh Thị H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 15/8/2023, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung của nguyên đơn chị **Nguyễn Thị Ngọc L** và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Phần đất có diện tích 33,1 m² thuộc thửa 01 (đất ở tại nông thôn) và phần đất có diện tích 85,9 m² thuộc thửa 04 (trong đó đất ở tại nông thôn diện tích 78,9 m², đất trồng cây lâu năm diện tích 7 m²) cùng tờ bản đồ 19 tọa lạc tại **xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long)** trước đây do chị **Nguyễn Thị Ngọc L** đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 27/4/2017.

Do nhu cầu cần vốn làm ăn nên ngày 19/9/2019, chị **L** có vay của bà **Huỳnh Thị H** số tiền 900.000.000 đồng, thời hạn vay 02 năm, lãi suất vay là 2,5%/1 tháng với điều kiện chị **L** phải chuyển nhượng cho bà **H** phần đất thửa 01 và 04 nêu trên. Ngày 19/9/2019, tại **Văn phòng C1**, chị **L** đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất thửa 01 và 04 cho bà **H** với giá 800.000.000 đồng (Số công chứng 4492 quyền số 07/2019 TP/CC-SCC/HĐGD). Sau khi vay tiền, chị **L** đóng tiền lãi đầy đủ cho bà **H** đến năm 2021 thì bà **H** yêu cầu chị **L** trả lại số tiền vay tổng cộng vốn và lãi là 950.000.000 đồng, nếu không thì bà **H** sẽ chuyển nhượng phần đất này cho người khác. Để có tiền trả cho bà **H**, chị **L** đã vay của bà **Nguyễn Thị Kim L2** số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng vào tháng 4/2021, thời hạn vay 10 năm, lãi suất vay 1%/1 tháng. Bà **L2** trực tiếp giao cho chị **L** số tiền 550.000.000 đồng; số tiền 950.000.000 đồng thì bà **L2** giao trực tiếp cho bà **H**. Chị **L** yêu cầu bà **H** trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa 01 và 04 từ bà **H** sang bà **L2**. Ngày 09/4/2021, tại Ủy ban nhân dân (UBND) **xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long)**, bà **Huỳnh Thị H**, ông **Trần**

Tấn N đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa 01 và 04 nêu trên cho bà L2 với giá 100.000.000 đồng (số chứng thực: 81, quyển số 01/2021 SCT/HĐ,GD).

Trước đó, chị L còn nợ bà L2 số tiền 500.000.000 đồng nên tổng cộng số tiền chị L đã vay của bà L2 là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng. Tất cả những lần bà L2 cho chị L vay tiền đều không làm giấy tờ; thỏa thuận vay tiền hai bên cũng không lập hợp đồng vay nhưng bà L2 và chị L có lập 01 văn bản thỏa thuận có tiêu đề “Tờ giao kèo” đề ngày 15/4/2021. Cùng ngày 15/4/2021, chị L và bà L2 còn ký kết 01 văn bản thỏa thuận có tiêu đề “Hợp đồng thuê nhà” với nội dung bà L2 cho chị L thuê lại căn nhà với giá thuê mỗi tháng là 19.000.000 (Mười chín triệu) đồng; số tiền thuê nhà hàng tháng thực chất là số tiền lãi mỗi tháng chị L phải trả cho bà L2.

Đến năm 2022, bà L2 có cho chị L vay thêm số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng, mục đích chị L vay số tiền này là để trị bệnh cho con nên bà L2 không lấy lãi và cũng không làm giấy tờ.

Từ ngày 15/4/2021, chị L trả tiền lãi cho bà L2 đầy đủ, chỉ thiếu 30.000.000 đồng. Đến tháng 8/2023, chị L không còn khả năng đóng lãi cho bà L2 nên xin bà L2 giảm tiền lãi nhưng bà L2 không đồng ý và đòi đuổi chị L ra khỏi nhà nên hai bên phát sinh tranh chấp. Trên phần đất thửa 01 và 04 hiện nay có 03 căn nhà:

- Trên phần đất thửa 01 có 01 căn nhà của chị L đang sinh sống cùng ông Nguyễn Ngọc T, anh Nguyễn Ngọc L4, anh Bùi Tấn P, anh Bùi Nhật D; hiện trạng căn nhà: Nhà 02 tầng, móng cột dầm, sàn bê tông cốt thép, tường gạch dày 10cm, hoàn thiện sơn nước, trần nhựa, nền lát gạch ceramic, mái tole tráng kẽm trị giá 133.912.900 đồng.

- Trên phần đất thửa 04 có 02 căn nhà: 01 căn nhà của gia đình bà Tăng Thị C và 01 căn nhà của gia đình bà Tăng Thị Ánh .

Nay chị L khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa chị Nguyễn Thị Ngọc L với bà Huỳnh Thị H được lập tại Văn phòng C1 ngày 19/9/2019 (số công chứng 4492 quyển số 7/2019 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 01 và 04 tờ bản đồ 19 tọa lạc tại xã L, tỉnh Vĩnh Long vô hiệu.

- Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Huỳnh Thị H, ông Trần Tấn N với bà Nguyễn Thị Kim L2 được ký kết tại UBND xã L, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre) ngày 09/4/2021 (số chứng thực: 81, quyển số 01/2021 SCT/HĐ,GD) đối với thửa đất số 01 và 04 tờ bản đồ 19 tọa lạc tại xã L, tỉnh Vĩnh Long vô hiệu.

- Hủy “Hợp đồng thuê nhà” đề ngày 15/4/2021 giữa bà L2 với chị L.

- Hủy “Tờ giao kèo” đề ngày 15/4/2021 giữa bà L2 với chị L.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận sử dụng đất thửa số 01 tờ bản đồ 19 tọa lạc tại xã L, tỉnh Vĩnh Long cho chị L.

- Chấm dứt thỏa thuận vay tiền giữa chị L với bà L2. Chị L đồng ý trả cho bà L2 số tiền 2.080.000.000 đồng (gồm vốn vay là 2.050.000.000 đồng + nợ lãi là 30.000.000 đồng) cùng lãi suất theo thỏa thuận là 1%/ tháng tính từ tháng 8/2023 đến khi Tòa án xét xử.

Chị L không đồng ý yêu cầu phản tố của bà L2 mà đồng ý yêu cầu độc lập của ông T, bà C và bà A về việc hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/4/2017 và hủy một phần Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 31/3/2017 phần đất thửa 04 và thống nhất điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất thửa 04 cho bà C, bà A cùng đứng tên quyền sử dụng đất. Chị L xác định chị L và anh Bùi Tấn P là vợ chồng; anh chị kết hôn vào năm 2003. Từ khi kết hôn đến nay, chị L và anh P sống chung, cùng làm ăn chung và cùng nhau phát triển kinh tế gia đình. Tất cả các giao dịch và công việc buôn bán của chị L từ khi kết hôn đến nay đều là làm ăn chung giữa vợ chồng. Do đó, trách nhiệm trong vụ án này, chị L và anh P cùng liên đới chịu.

Anh P và anh D thống nhất với yêu cầu và ý kiến của chị L.

*Theo đơn phản tố, đơn phản tố bổ sung của bị đơn Nguyễn Thị Kim L2 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp cho bà L2 trình bày:

Thửa đất 01 và 04 do bà L2 nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị H vào năm 2021 với giá 950.000.000 đồng. Bà L2 mua căn nhà và phần đất của bà H là do chị Nguyễn Thị Ngọc L giới thiệu (chị L là cháu gọi bà L2 là cô), mục đích chị L giới thiệu cho bà L2 mua nhà đất này là để bà L2 cho chị L tiếp tục thuê để ở. Ngày 09/4/2021, tại UBND xã M, bà H cùng ông Trần Tấn N (ông N ủy quyền cho bà H) đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa 01 và 04 nêu trên cho bà L2 nhưng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chỉ có 100.000.000 đồng (số chứng thực: 81, quyển số 01/2021 SCT/HĐ,GD). Bà L2 đã trả đủ số tiền 950.000.000 đồng cho bà H và bà L2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/4/2021.

Khi nhận chuyển nhượng, trên đất có căn nhà của chị L, chị L cùng chồng là anh Bùi Tấn P đã đại diện cho các thành viên đang ở trên đất xin tiếp tục thuê lại căn nhà này. Do bà L2 thấy gia đình chị L không còn chỗ ở nào khác nên mới tiếp tục cho gia đình chị L thuê lại chính vì vậy, ngày 15/4/2021, chị L, anh và bà L2 đã lập 01 văn bản có tiêu đề “Hợp đồng thuê nhà” với nội dung bà L2 cho chị L thuê lại căn nhà tại địa chỉ ấp C, xã M với giá thuê mỗi tháng là 19.000.000 đồng. Tuy hợp đồng thuê thỏa thuận giá tiền thuê mỗi tháng là 19.000.000 đồng nhưng thực tế mỗi tháng chị L chỉ trả cho bà L2 14.000.000 đồng, trả đến tháng 7/2023 thì ngưng. Bà L2 cũng đã đến gặp để yêu cầu chị L

tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà nhưng chị L không trả tiền thuê và hai bên phát sinh tranh chấp.

Do đó, bà L2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị L, không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của ông T, bà A và bà C. Đồng thời, bà L2 có đơn phản tố yêu cầu như sau:

- Công nhận: hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa chị L với bà H được lập tại Văn phòng C1 ngày 19/9/2019 đối với thửa đất số 01 và 04, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông N với bà Kim L2 được lập tại UBND xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) ngày 09/4/2021 đối với thửa đất số 01 và 04.

- Chấm dứt “Hợp đồng thuê nhà” đề ngày 15/4/2021 giữa bà L2 với chị L, anh P do chị L, anh P vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê. Yêu cầu chị L và anh P có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà còn thiếu như sau:

- + Từ ngày 15/4/2021 đến ngày 14/8/2023, mỗi tháng chị L còn thiếu 5.000.000 đồng x 28 tháng = 140.000.000 đồng. Do bà L2 và chị L có mối quan bà con (bà L2 là em chú bác ruột của ông T) nên việc chị L thiếu lại số tiền thuê nhà mỗi tháng 5.000.000 đồng hai bên không làm giấy tờ nên bà L2 không có chứng cứ gì để chứng minh.

- + Từ ngày 15/8/2023 đến ngày gia đình chị L di dời trả nhà đất cho bà L2 mỗi tháng 19.000.000 đồng, tạm tính đến ngày 14/9/2025 là 25 tháng = 475.000.000 đồng.

- Yêu cầu gia đình chị L, anh P, bà A, bà C cùng những người đang ở trên đất phải tự di dời để trả lại nhà đất cho bà L2.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông N với bà L2 đã ký kết ngày 09/4/2021 đối với phần đất thửa 01 và 04 nêu trên thì bà L2 yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định.

Bà L2 thừa nhận bà có ký tên vào “Tờ giao kèo” đề ngày 15/4/2021, tờ giao kèo này do chị L soạn và đưa bà ký tên, do là người trong gia đình nên bà ký tên nhằm mục đích tạo điều kiện cho chị L yên tâm thuê nhà đất của bà, thực tế “Tờ giao kèo” này cũng không có giá trị pháp lý vì tại thời điểm ký giao kèo chị L không có đứng tên nhà đất. Bà L2 cho rằng bà không có mua nhà đất của chị L, “Tờ giao kèo” này không có liên quan gì đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà H.

Do bà L2 tiếp tục cho gia đình chị L thuê nhà nên từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H đến nay thì bà L2 vẫn chưa vào nhận nhà đất, bà L2 cũng chưa đầu tư gì vào 02 thửa đất này. Ngày 20/5/2021, bà L2 đã thế chấp thửa đất số 01 và 04 nêu trên để vay vốn tại Ngân hàng N2 (A2) Chi nhánh G. Sau khi bà L2 biết 02 thửa đất này phát sinh tranh chấp thì bà

L2 đã trả tất nợ tại A2, đã xóa đăng ký thế chấp, hiện nay bà L2 đang giữ bản chính 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

* Tại đơn xin giải quyết vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H và ông Trần Tấn N và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bà H trình bày:

Năm 2019, bà H có nhận chuyển nhượng của chị phần đất diện tích 33,1 m² thuộc thửa 01 và phần đất diện tích 85,9m² thuộc thửa 04 với giá 900.000.000 đồng, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/7/2020. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất này, bà H cũng đã cho gia đình chị L thuê lại để ở nhưng giá thuê bao nhiêu thì bà không nhớ vì thời gian đã lâu. Bà H có nhận tiền thuê nhà của chị L mỗi tháng. Tuy nhiên, sau này do bà H bị bệnh, đi lại không thuận tiện nên bà H có kêu chị L bán lại căn nhà này với giá 950.000.000 đồng, lúc này, chị L cho biết chị có nhờ bà L2 mua lại nhà đất này cho chị L ở. Thông qua chị L liên hệ, bà H chỉ gặp bà L2 01 lần để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bà L2 cũng trực tiếp trả tiền mặt cho bà H đủ 950.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ có bà H và bà L2, không có mặt của chị L. Từ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với bà L2 đến nay, bà H không còn liên quan gì đến phần nhà đất này nữa. Bà H khẳng định, bà nhận chuyển nhượng phần đất thửa 01 và 04 của chị L là hợp pháp và việc bà chuyển nhượng lại cho bà L2 cũng hợp pháp. Do đó, bà H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị L. Bà H không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L với bà và cũng không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng bà với bà L2 đối với phần đất thửa 01 và 04.

Trong trường hợp Tòa án xét xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L với bà H thì bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc chị L phải chịu trách nhiệm trả cho bà số tiền giá trị nhà đất. Khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, bà H đã nộp các khoản thuế, lệ phí phát sinh tổng cộng là 20.000.000 đồng. Bà Hồng H yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết số tiền này theo quy định.

Trường hợp Tòa án xét xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H với bà L2 đã ký kết ngày 09/4/2021 đối với phần đất thửa 01 và 04 nêu trên thì việc Tòa án có xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng hay không thì do bà L2 quyết định. Ông Trần Tấn N là chồng của bà Huỳnh Thị H thống nhất theo toàn bộ ý kiến và yêu cầu của bà H.

*Tại đơn yêu cầu độc lập, đơn yêu cầu độc lập sửa đổi, bổ sung của ông Nguyễn Ngọc T và trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Ngọc T và anh Nguyễn Ngọc L4 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 01 và 04 đang tranh chấp là của cha mẹ vợ ông T là

ông **Tăng D2** và bà **Trần Thị X** mua và cất nhà ở từ trước năm 1975. Đến khoảng năm 1980, ông **T** cùng vợ là bà **Tăng Thị A1** về xin ông **D2**, bà **X** cho cất nhà ở trên phần đất phía trước tại vị trí thửa đất số 01 đến nay. Bà **Tăng Thị Á** và bà **Tăng Thị C** ở chung với ông **D2**, bà **X** và được ông **D2**, bà **X** cho phần đất có nhà thuộc thửa đất số 04 vị trí phía sau. Khi Nhà nước có chủ trương kê khai quyền sử dụng đất, ông **T** đã đi kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất phần đất ông đang ở nhưng không biết vì sao đến ngày 06/12/1997, **UBND huyện G** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông **T**, thửa đất số 415 tờ bản đồ 3 diện tích 112 m² là bao trùm luôn phần đất của bà **C** và bà **Á** đang ở, việc ông **T** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bên vợ không ai hay biết. Đến ngày 22/8/2011, ông tiến hành thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và **UBND huyện G** đã cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt là thửa 01 và 04 cho hộ ông của ông. Bà **A1** (vợ ông **T**) chết ngày 07/02/2017, khi chết không để lại di chúc, thời điểm này ông **T** muốn vay vốn Ngân hàng nhưng do ông lớn tuổi không vay được nên ông và các con của ông đã làm thủ tục cho con gái là chị **L** đứng tên quyền sử dụng đất để chị **L** vay ngân hàng dù chỉ ông không có chuyển quyền sử dụng phần đất này cho chị **L**. Phần đất này là có nguồn gốc là của gia đình bên vợ, trên đất còn có 02 căn nhà của 02 người em vợ ông là bà **Tăng Thị Á** và bà **Tăng Thị C** nên ông không có quyền định đoạt.

Đến nay chị **L** và bà **L2** phát sinh tranh chấp đối với 02 thửa đất này, ông **T** không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị **L**, cũng không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà **L2**. Từ trước đến nay, ông **T** không thấy bà **H**, bà **L2** hay bất kỳ ai khác đến xem đất hay thương lượng gì với ông và gia đình bà **Á**, bà **C** về phần đất này. Việc chị **L** tự ý thương lượng hay thỏa thuận giao dịch với bà **H**, bà **L2** thì chị **L** tự chịu trách nhiệm với bà **H**, bà **L2**.

Nay ông **T** yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **T** với chị **L** được lập tại **Văn phòng C2** ngày 14/4/2017 (số **B**, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 01 và 04.

- Hủy bỏ Văn bản phân chia di sản thừa kế đã ký tại **Văn phòng C2** ngày 31/3/2017 (Số công chứng 280, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD);

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị **L** với bà **H** được lập tại **Văn phòng C1** ngày 19/9/2019 (số công chứng 4492, quyền số 7/2019 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 01 và 04.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **H**, ông **N** với bà **L2** được lập tại **UBND xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre** ngày 09/4/2021 (số chứng thực: 81, quyền số 01/2021 SCT/HĐ, GD) đối với thửa đất số 01 và 04.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận sử dụng đất

các thửa số 01 và 04 trả lại cho ông để ông trả lại thửa 04 cho bà C và bà A.

*Tại đơn yêu cầu độc lập, đơn yêu cầu độc lập sửa đổi, bổ sung của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị C và bà Tăng Thị A và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bà A và bà C trình bày:

Phần đất thuộc thửa 01 và 04 đang tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ bà C và bà A là ông Tăng D2 và bà Trần Thị X. Căn nhà mà gia đình bà C và bà A đang ở đã xây dựng từ trước năm 1975 đến nay. Gia đình bà C và gia đình bà A có nhiều thành viên sinh sống. Gia đình ông T cũng được ông D2, bà X cho cất nhà ở phía trước. Quá trình bà C và bà A sử dụng đất, không có ai tranh chấp liên quan đến thửa đất số 04 này. Đến khi chị L và bà L2 phát sinh tranh chấp thì bà C và bà A mới biết việc ông T tự ý đăng ký kê khai, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T đã chuyển quyền sử dụng đất cho chị L. Khi cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T không có ai đến xác minh nguồn gốc đất, không xác minh người đang quản lý đất, người ở trên đất. Thời gian qua, bà C và bà A cũng không thấy bà H, bà L2 hay bất kỳ ai khác đến xem nhà đất hay thương lượng gì với gia đình bà C và bà A. Quá trình bà C, bà A sử dụng và cất nhà ở trên đất từ trước năm 1975 đã được chính quyền địa phương và người làm chứng xung quanh xác nhận.

Trên phần đất thửa 01 có căn nhà của chị L đang sinh sống cùng gia đình trong đó có ông T.

Trên phần đất thửa 04 có 02 căn nhà:

- Căn nhà của bà Tăng Thị C đang sinh sống cùng ông Nguyễn Thành Q, chị Nguyễn Thị Thanh D1, anh Nguyễn Thành V, chị Huỳnh Lâm Phương V1, anh Tăng Minh V2. Hiện trạng căn nhà: Nhà 02 tầng, móng cột dầm, sàn bê tông cốt thép, tường gạch dày 10cm, hoàn thiện sơn nước, trần nhựa, nền lót gạch bóng kiếng, mái tole tráng kẽm trị giá 319.491.832 đồng.

- Căn nhà của bà Tăng Thị A đang sinh sống cùng chị Mum Ngọc Thanh L5 và anh Mum Ngọc T1. Hiện trạng căn nhà: Nhà 01 tầng, móng cột dầm bê tông cốt thép, tường gạch dày 10cm, trần nhựa, nền lót gạch ceramic, mái tole tráng kẽm trị giá 82.955.340 đồng;

Việc chị L tự ý thương lượng hay thỏa thuận giao dịch với bà H, bà L2 thì chị L tự chịu trách nhiệm, bà C và bà A không có ý kiến. Bà C và bà A yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 636236 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc T ngày 06/12/1997 đối với thửa đất số 415 tờ bản đồ 3 có diện tích 112 m².

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 263574 do UBND huyện G, tỉnh Bến Tre cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc T, bà Tăng Thị A1 ngày 22/8/2011 đối với thửa đất số 04 tờ bản đồ 19 có diện tích 85,9 m².

- Tuyên vô hiệu một phần “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Ngọc T với chị Nguyễn Thị Ngọc L được lập tại Văn phòng C2 ngày 14/4/2017 (số B, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 04 vì thửa đất này là của bà C và bà A.

- Hủy bỏ “Văn bản phân chia di sản thừa kế” đã ký tại Văn phòng C2 ngày 31/3/2017 (Số công chứng 280, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 04 vì thửa đất này là của bà C và bà A.

- Tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa chị Nguyễn Thị Ngọc L với bà Huỳnh Thị H được lập tại Văn phòng C1 ngày 19/9/2019 (số công chứng 4492, quyền số 7/2019 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 01 và 04 tờ bản đồ 19 vô hiệu.

- Tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Huỳnh Thị H, ông Trần Tấn N với bà Nguyễn Thị Kim L2 được lập tại UBND xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre ngày 09/4/2021 (số chứng thực: 81, quyền số 01/2021 SCT/HĐ,GD) đối với thửa đất số 01 và 04 tờ bản đồ 19 vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 04 (có căn nhà của bà C và bà A) cho bà C và bà A. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà L2 sang bà C và bà A cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà C, bà A yêu cầu Tòa án căn cứ vào kết quả đo đạc, định giá đã thực hiện ngày 11/02/2025 để làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ gì khác. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu công nhận thửa đất số 4 cho bà C và bà A thì ai nhận đất phải trả giá trị 02 căn nhà lại cho bà C và bà A.

Ông Nguyễn Thành Q, anh Nguyễn Thành V, chị Nguyễn Thị Thanh D1, chị Huỳnh Lâm Phương V1 và anh Tăng Minh V2 thống nhất với yêu cầu và ý kiến của bà Tăng Thị C cùng người đại diện theo ủy quyền của bà C. Chị Mum Ngọc Thanh L5 và anh Mum Ngọc T1 thống nhất với yêu cầu và ý kiến của bà Tăng Thị A cùng người đại diện theo ủy quyền của bà A.

* Theo văn bản trình bày ý kiến của UBND xã L, tỉnh Vĩnh Long: năm 1997 hộ ông T được UBND huyện G (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sổ phát hành L 636236, thửa đất số 415, tờ bản đồ 03, diện tích 112 m², đất tọa lạc xã M (cũ). Năm 2011, hộ ông T làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc tọa độ và được UBND huyện G cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T và bà Tăng Thị A1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BE 263574, thửa đất số 4, tờ bản đồ 19, diện tích 85,9 m², loại đất ONT+CLN, đất tọa lạc xã M (cũ) và số phát hành BE 263575, thửa đất số 1, tờ bản đồ 19, diện tích 33,1 m², loại đất ONT, đất tọa lạc xã M (cũ). Đến năm

2017, bà **Tăng Thị A1** là vợ ông **T** chết, hộ ông **T** hợp mặt gia đình làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được **Văn phòng C2** (số **B**, quyền 01 TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 31/3/2017 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được **Văn phòng C2** (số **B**, quyền 01 TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 14/4/2017 để lại phần đất thửa đất số 01, 04 này cho chị **Nguyễn Thị Ngọc L** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 927184 và số CH 972183. Đến năm 2019, chị **L** đã làm hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thửa đất này cho bà **Huỳnh Thị H** do **Văn phòng C1** công chứng theo số 4492, quyền 07/2019 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/9/2019. Năm 2020, bà **Huỳnh Thị H** được **Sở T2** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 01, tờ bản đồ số 19, số giấy CX 116142 và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 19, số giấy CX 116143. Năm 2021, bà **Huỳnh Thị H** đã ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho bà **Nguyễn Thị Kim L2** được **UBND xã M** (cũ) chứng thực số 81, quyền số 01/2021 SCT/HĐ,GD, ngày 09/4/2021, bà **L2** được **Sở T2** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19, số giấy DB 102752 và thửa đất số 4, tờ bản đồ số 19, số giấy DB 102753.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị **Nguyễn Thị Ngọc L**; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà **Nguyễn Thị Kim L2**; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông **Nguyễn Ngọc T**; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà **Tăng Thị Á** và bà **Tăng Thị C**; cụ thể:

1.1. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa chị **Nguyễn Thị Ngọc L** với bà **Huỳnh Thị H** được lập tại **Văn phòng C1** ngày 19/9/2019 (số công chứng 4492 quyền số 7/2019 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 01, 04 cùng tờ bản đồ 19 tọa lạc tại **xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre** (nay là **xã L, tỉnh Vĩnh Long**) vô hiệu.

Chị **Nguyễn Thị Ngọc L**, anh **Bùi Tấn P** có trách nhiệm trả cho bà **Huỳnh Thị H** số tiền là 910.000.000 (Chín trăm mười triệu) đồng.

1.2. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà **Huỳnh Thị H**, ông **Trần Tấn N** với bà **Nguyễn Thị Kim L2** được ký kết tại **UBND xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre** (nay là **xã L, tỉnh Vĩnh Long**) ngày 09/4/2021 (số chứng thực: 81, quyền số 01/2021 SCT/HĐ,GD) đối với thửa đất số 01, 04 cùng tờ bản đồ 19 tọa lạc tại **xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre** (nay là **xã L, tỉnh Vĩnh Long**) vô hiệu.

- Bà Huỳnh Thị H và ông Trần Tấn N có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Kim L2 số tiền là 950.000.000 (Chín trăm năm mươi triệu) đồng.

1.3. Hủy 02 bản “Hợp đồng thuê nhà” cùng đề ngày 15/4/2021: 01 bản có chữ ký của người cho thuê là bà Nguyễn Thị Kim L2 với người thuê là chị Nguyễn Thị Ngọc L; 01 bản có chữ ký của người cho thuê là bà Nguyễn Thị Kim L2 với người thuê là chị Nguyễn Thị Ngọc L, anh Bùi Tấn P.

1.4. Hủy “Tờ giao kèo” đề ngày 15/4/2021 giữa bà Nguyễn Thị Kim L2 với chị Nguyễn Thị Ngọc L.

1.5. Tuyên bố “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Ngọc T với chị Nguyễn Thị Ngọc L được lập tại Văn phòng C2 ngày 14/4/2017 (số B, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 01, 04 cùng tờ bản đồ 19 tọa lạc tại xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) vô hiệu một phần đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ 19 có diện tích 85,9 m².

1.6. Hủy bỏ “Văn bản phân chia di sản thừa kế” đã ký tại Văn phòng C2 ngày 31/3/2017 (Số công chứng 280, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số tờ bản đồ 19 có diện tích 85,9 m² tọa lạc tại xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long).

1.7. Bà Tăng Thị C và bà Tăng Thị Á được toàn quyền sử dụng thửa đất số 04 tờ bản đồ 19 có diện tích 85,9 m² tọa lạc tại xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long).

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Ngọc L về việc chấm dứt thỏa thuận vay tiền giữa chị Nguyễn Thị Ngọc L với bà Nguyễn Thị Kim L2.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim L2 về việc:

- Yêu cầu chị Nguyễn Thị Ngọc L và anh Bùi Tấn P trả số tiền thuê nhà còn thiếu là 140.000.000 đồng cùng với số tiền thuê mỗi tháng 19.000.000 đồng từ ngày 15/8/2023 đến ngày dọn ra khỏi nhà và đất.

- Yêu cầu chị Nguyễn Thị Ngọc L, anh Bùi Tấn P, bà Tăng Thị C, bà Tăng Thị Á cùng những người đang ở trên đất di dời tài sản ra khỏi nhà, đất thửa đất số 01 và 04 cùng tờ bản đồ số tờ bản đồ 19 nêu trên để trả nhà, đất lại cho bà L2.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc T về việc:

- Tuyên bố “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Ngọc T với chị Nguyễn Thị Ngọc L được lập tại Văn phòng C2 ngày 14/4/2017 (số B, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 01, 04 cùng tờ bản đồ 19 tọa lạc tại xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) vô hiệu đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ 19 có diện tích 33,1 m².

- Tuyên hủy một phần Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 31/3/2017 đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ 19 có diện tích 33,1 m² tọa lạc tại xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận sử dụng đất phù hợp với nội dung bản án đã tuyên khi đương sự có yêu cầu, cụ thể:

- Điều chỉnh thửa đất số 01 tờ bản đồ 19 nêu trên từ bà **Nguyễn Thị Kim L2** sang chị **Nguyễn Thị Ngọc L** đứng tên quyền sử dụng đất.

- Điều chỉnh thửa đất số 04 tờ bản đồ 19 nêu trên từ bà **Nguyễn Thị Kim L2** sang bà **Tăng Thị Á** và bà **Tăng Thị C** cùng đứng tên quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ liên quan đến thi hành án, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 02/10/2025 bị đơn bà **Nguyễn Thị Kim L2** kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: không công nhận quyền sử dụng thửa đất số 04 cho bà **C** và bà **Á**; công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và văn bản phân chia di sản thừa kế giữa ông **T** với chị **L** đối với thửa đất số 01 và 04 có hiệu lực; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị **L** với bà **H** đối với thửa đất số 01 và 04 có hiệu lực; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà **H** ông **N** với bà **L2** đối với thửa đất số 01 và 04 có hiệu lực; buộc những người đang sinh sống trên thửa đất số 01 và 04 di dời tài sản cá nhân giao trả nhà và đất cho bà **L2**; buộc chị **L** và anh **P** có nghĩa vụ liên đới trả cho bà **L2** 2.080.000.000 đồng và tiền lãi theo mức 1%/tháng tính từ tháng 8/2023 đến nay.

- Ngày 14/10/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Huỳnh Thị H** kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị **L** với bà **H** và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà **H** ông **N** với bà **L2** đối với 02 thửa đất số 01 và 04 có hiệu lực.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Tất cả các đương sự thỏa thuận thống nhất với nhau: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị **L** với bà **H** và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà **H** ông **N** với bà **L2** đối với thửa đất số 01 và 04 đều là giả cách nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản giữa chị **L** với bà **H** và bà **L2** nên các đương sự đồng ý vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc vợ chồng chị **L** có trách nhiệm trả cho bà **L2** 2.080.000.000 đồng và tiền lãi theo mức 1%/tháng tính từ tháng 8/2023 đến nay là 34 tháng, tiền án phí sơ thẩm giải quyết theo quy định pháp luật.

- Đối với nội dung kháng cáo “công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và văn bản phân chia di sản thừa kế giữa ông **T** với chị **L** đối với thửa đất số 04 có hiệu lực; không công nhận quyền sử dụng thửa đất số 04 cho bà **C**

và bà **A** mà công nhận quyền sử dụng thửa đất này cho chị **L** và yêu cầu gia đình bà **C** và bà **A** di dời tài sản cá nhân trả thửa đất số 04 cho chị **L** để chị **L** có điều kiện thi hành án cho bà **L2** thì bà **L2** vẫn giữ nguyên, bà **L2** và người đại diện hợp pháp của bà **L2** yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà **L2**. Người đại diện hợp pháp của bà **A** và bà **C** không chấp nhận yêu cầu này của bà **L2**, đề nghị cấp phúc thẩm công nhận thửa đất số 04 thuộc quyền sử dụng của bà **C** và bà **A** như bản án sơ thẩm đã tuyên. Chị **L** và người đại diện hợp pháp của chị **L** không chấp nhận yêu cầu này của bà **L2**, chị **L** không đồng ý công nhận quyền sử dụng thửa đất số 04 cho chị mà đề nghị công nhận quyền sử dụng thửa đất này cho bà **C** và bà **A** như án sơ thẩm đã tuyên vì thửa đất này là của bà **C** và bà **A**. Bà **L2** và người đại diện hợp pháp cho bà **L2** yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết nội dung này theo quy định.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Công nhận sự thỏa thuận của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị **L** với bà **H** và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà **H** ông **N** với bà **L2** đối với thửa đất số 01 và 04 vô hiệu, buộc vợ chồng chị **L** có trách nhiệm trả cho bà **L2** 2.080.000.000 đồng và tiền lãi theo mức 1%/tháng tính từ tháng 8/2023 đến nay; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **L2**; tính lại tiền án phí sơ thẩm theo quy định; bà **L2** không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: ngày 26/9/2025 Tòa án nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long tuyên án sơ thẩm, đến ngày 02/10/2025 bị đơn bà **Nguyễn Thị Kim L2** kháng cáo và ngày 14/10/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Huỳnh Thị H** kháng cáo là còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của đương sự đúng về hình thức và nội dung, đương sự

thực hiện thủ tục tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xem xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận thống nhất với nhau: tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị **L** với bà **H** và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà **H** ông **N** với bà **L2** đối với thửa đất số 01 và 04 vô hiệu, buộc vợ chồng chị **L** anh **P** có trách nhiệm trả cho bà **L2** 2.080.000.000 đồng và tiền lãi theo mức 1%/tháng tính từ tháng 8/2023 đến nay ($2.080.000.000đ \times 1\% \times 34 \text{ tháng} = 707.200.000đ$). Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên được công nhận. Do đó, cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm phần này.

[3] Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng, kê khai, đăng ký đối với thửa đất số 01 và 04.

Thể hiện tại Công văn số 1639/CNNGT-TTLT ngày 22/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện **G** (bút lục 58) và hồ sơ đăng ký và biến động quyền sử dụng đất thửa số 01 và 04 kèm theo: Ngày 06/12/1997, hộ ông **Nguyễn Ngọc T** được UBND huyện **G** (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 415 tờ bản đồ 3 diện tích 112 m². Đến ngày 22/8/2011, ông **T** tiến hành thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và UBND huyện đã cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt là thửa 01 diện tích 33,1 m² và thửa 04 diện tích 85,9 m² cho hộ ông **T** và bà **Tăng Thị Anh .1** Đến ngày 27/4/2017, chị **Nguyễn Thị Ngọc L** đứng tên quyền sử dụng đất thông qua “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa ông **T** với chị **L** ký ngày 14/4/2017 và “Văn bản phân chia di sản thừa kế” ký ngày 31/3/2017 tại Văn phòng **C2**. Đến ngày 09/7/2020, bà **Nguyễn Thị H4** đứng tên quyền sử dụng thông qua “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa chị **L** với bà **H4** ký ngày 19/9/2019. Đến ngày 29/4/2021, bà **Nguyễn Thị Kim L2** đứng tên quyền sử dụng thông qua “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà **H4**, ông **N** với bà **L2** ký ngày 09/4/2021. Ngày 20/5/2021, bà **L2** đã đăng ký giao dịch bảo đảm, thế chấp thửa đất số 01, 04 vay vốn tại Ngân hàng **N2 (A2) Chi nhánh G**. Đến ngày 22/3/2024, bà **L2** đã trả tất nợ tại **A2**, xóa thế chấp và nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 01 và 04 nêu trên.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc và định giá, kết quả xác minh và kết quả cung cấp chứng cứ do Công an xã **M** (nay là xã **L**, tỉnh **Vĩnh Long**) thể hiện:

- Trên thửa đất số 01 hiện nay có căn nhà của ông **T** và gia đình chị **L** đang sinh sống, hộ ông **T** đăng ký hộ khẩu thường trú mang số 320, ấp **C**, xã **M**, huyện **G**, tỉnh **Bến Tre** (nay là xã **L**, tỉnh **Vĩnh Long**) không xác định được thời điểm hộ đăng ký thường trú.

- Trên thửa đất số 04 có căn nhà của hộ bà **A** đang sinh sống và căn nhà của hộ bà **C** đang sinh sống, hộ bà **A** đăng ký hộ khẩu thường trú mang số 676, **ấp C, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long)** vào ngày 20/01/1995, hộ bà **C** đăng ký hộ khẩu thường trú mang số 732, **ấp C, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long)** vào ngày 06/4/1995.

[4] Xét việc **UBND huyện G** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **T** bà **A1**.

Trong quá trình giải quyết vụ án chị **L**, ông **T**, bà **A** và bà **C** đều xác định phần đất thửa số 01 và số 04 là của vợ chồng cụ **Tăng D2** và cụ **Trần Thị X** là cha mẹ của bà **A1**, bà **A** và bà **C** chết để lại, điều này phù hợp với lời trình bày của những người dân sinh sống giáp ranh với phần đất tranh chấp, tại biên bản xác minh ngày 28/4/2025 bà **H4** và bà **H5** là 02 chủ sử dụng đất giáp ranh trình bày: “cụ **D2** và cụ **X** đã cất nhà ở trên phần đất tranh chấp từ trước năm 1972 sau đó thì cụ **D2** chia căn nhà ra thành 02 phần cho bà **C** và bà **A**, riêng căn nhà của ông **T** và bà **A1** thì mới về cất sau này”. Như vậy, có căn cứ xác định bà **A** và bà **C** sinh sống trên phần đất thửa số 04 liên tục trước giải phóng đến nay.

Ngoài ra, qua xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L636236 do **Ủy ban nhân dân huyện G** cấp ngày 06/12/1997 cho hộ ông **T** bà **A1** đối với thửa đất số 451 thấy rằng: **UBND huyện G** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 415 tờ bản đồ 3 diện tích 112 m² cho hộ ông **T** là dựa trên đơn đăng ký của ông **T** và trên cơ sở cấp đồng loạt theo đề nghị của **Ủy ban nhân dân xã M** mà không làm hồ sơ riêng cho từng hộ nên Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không xác minh, thẩm tra từng trường hợp cụ thể nên không phát hiện trên thửa 415 thực tế ngoài hộ ông **T** thì còn có bà **A** và bà **C** sinh sống từ khi cụ **D2** và cụ **X** còn sống đến nay.

Như vậy, hộ ông **T** chỉ sử dụng một phần của thửa 451 (vị trí thửa 01 hiện nay), phần còn lại của thửa 451 (vị trí thửa 04 hiện nay) là do bà **C** và bà **A** sử dụng nhưng **UBND huyện G** cấp giấy chứng nhận cho hộ ông **T** toàn bộ thửa đất số 415 trong đó bao trùm phần đất bà chính và bà **A** sử dụng là không đúng đối tượng theo quy định của Luật đất đai. Hộ ông **T** chỉ có quyền sử dụng đối với phần đất thửa 01. Tòa án cấp sơ thẩm, xử công nhận cho bà **C** và bà **A** được quyền sử dụng phần đất thửa 04 gắn với căn nhà của bà **C** và căn nhà của bà **A** đang ở là phù hợp pháp luật.

[5] Xét hiệu lực của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **T** với chị **L** được lập tại **Văn phòng C2** ngày 14/4/2017 (**số B**, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 01, 04 cùng tờ bản đồ 19 tọa lạc tại **xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long)**.

Ông **T** bà **A1** cùng đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 01 và số 04, sau khi bà **A1** chết, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà **A1** đồng ý giao

cho chị **L** toàn quyền sử dụng hai thửa đất trên, đồng thời ông **T** cũng lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 02 thửa đất này cho chị **L**. Tuy nhiên, như nhận định ở mục [4] thì hộ ông **T** chỉ có quyền sử dụng đối với thửa 01, còn thửa 04 thuộc quyền sử dụng của bà **C** và bà **A**. Nhưng ông **T** lập hợp đồng tặng cho chị **L** quyền sử dụng thửa đất số 04 là vi phạm điều cấm của luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **T** với chị **L** (vô hiệu đối với phần đất thửa 04) là đúng quy định tại Điều 123 và Điều 130 Bộ luật Dân sự 2015.

[6] Xét hiệu lực của Văn bản phân chia di sản thừa kế lập ngày 31/3/2017 được công chứng tại Văn phòng C2 (Số C, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 01 và 04.

Ngày 31/3/2017, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà **Tăng Thị A1** gồm: ông **T**, chị **L** và anh **L4** đã tự nguyện lập văn bản thỏa thuận phân chia cho chị **L** được hưởng thừa kế toàn bộ di sản của bà **A1** chết để lại trong thửa đất số 01 và 04. Tuy nhiên, như nhận định ở mục [4] thì hộ ông **T** bà **A1** chỉ có quyền sử dụng đối với thửa 01, còn thửa 04 thuộc quyền sử dụng của bà **C** và bà **A**. Do vậy, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà **A1** thỏa thuận phân chia cho chị **L** được hưởng thừa kế thửa đất 04 là không đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu một phần văn bản phân chia di sản thừa kế của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà **A1** với chị **L** (vô hiệu đối với thửa đất số 04) là đúng quy định tại Điều 123 và Điều 130 Bộ luật Dân sự 2015.

[7] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bà **L2** về việc yêu cầu: công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và văn bản phân chia di sản thừa kế giữa ông **T** với chị **L** đối với thửa đất số 04 có hiệu lực; không công nhận quyền sử dụng thửa đất số 04 cho bà **C** và bà **A** mà công nhận quyền sử dụng thửa đất này cho chị **L** và yêu cầu gia đình bà **C** và bà **A** di dời tài sản cá nhân trả thửa đất số 04 cho chị **L** để chị **L** có điều kiện thi hành án cho bà **H4** là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Án phí sơ thẩm: do sửa án sơ thẩm nên sửa lại án phí sơ thẩm, buộc chị **L** và anh **P** chịu 87.744.000.000 đồng, các đương sự khác không phải chịu án phí sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có căn cứ chấp nhận

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L2.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long.

Áp dụng các điều 116, 117, 118, 119, 124, 131, 132, 133, 357, 408, 422, 423, 463, 481, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 và Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; các điều 26, 29, 133 Luật đất đai năm 2013; các điều 26, 31, 131 Luật đất đai năm 2024; các điều 26, 27, 29 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Ngọc L với bà Huỳnh Thị H được lập tại Văn phòng C1 ngày 19/9/2019 (số công chứng 4492 quyền số 7/2019 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 01, 04 cùng tờ bản đồ 19 tọa lạc tại xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị H, ông Trần Tấn N với bà Nguyễn Thị Kim L2 được ký kết tại UBND xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) ngày 09/4/2021 (số chứng thực: 81, quyền số 01/2021 SCT/HĐ,GD) đối với thửa đất số 01, 04 cùng tờ bản đồ 19 tọa lạc tại xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) vô hiệu.

1.3. Buộc chị Nguyễn Thị Ngọc L và anh Bùi Tấn P có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Kim L2 2.787.200.000 đồng (hai tỷ bảy trăm tám mươi bảy triệu hai trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T với chị Nguyễn Thị Ngọc L được lập tại Văn phòng C2 ngày 14/4/2017, số 281, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 01,

04 cùng tờ bản đồ 19 tọa lạc tại xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) (vô hiệu đối với thửa đất số 04).

3. Hủy một phần “Văn bản phân chia di sản thừa kế” được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 31/3/2017, số công chứng 280, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD (hủy phần phân chia thửa đất số 04).

4. Công nhận cho bà Tăng Thị C và bà Tăng Thị Á được quyền sử dụng chung thửa đất số 04 tờ bản đồ 19 có diện tích 85,9 m² tọa lạc tại xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) có sơ đồ thửa đất kèm theo.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim L2 về việc: yêu cầu bà Tăng Thị C và bà Tăng Thị Á cùng những người đang ở trên thửa đất số 04 di dời tài sản ra khỏi đất để giao trả nhà, đất lại cho chị L.

6. Chị Nguyễn Thị Ngọc L có quyền, nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 01, tờ bản đồ 19, diện tích 33,1 m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) theo quy định pháp luật (có sơ đồ thửa đất kèm theo).

Bà Tăng Thị Á và bà Tăng Thị C có quyền, nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 04, tờ bản đồ 19, diện tích 85,9m² (trong đó đất ở nông thôn là 78,9m² và đất trồng cây lâu năm là 7m²), tọa lạc tại xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) theo quy định pháp luật (có sơ đồ thửa đất kèm theo).

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chị Nguyễn Thị Ngọc L và anh Bùi Tấn P liên đới chịu 87.744.000 đồng (tám mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi bốn ngàn đồng) nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng án phí chị L đã nộp tổng cộng 1.500.000 đồng theo biên lai thu số 0002460 ngày 03/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Vĩnh Long) và biên lai thu số 0002628 ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Chị L và anh P còn phải nộp thêm 86.244.000 đồng (tám mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi bốn ngàn đồng).

Hoàn trả bà Nguyễn Thị Kim L2 15.500.000 đồng (mười lăm triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002932 ngày 01/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Vĩnh Long) và biên lai thu số 0003001 ngày 22/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Hoàn trả bà Tăng Thị C 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0010631 ngày 28/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Vĩnh Long)

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả bà Nguyễn Thị Kim L2 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003879 ngày 02/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

8. Các phần khác của bản án sơ thẩm như: không chấp nhận yêu cầu của bà L2 đòi chị L và anh P trả tiền thuê nhà; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T; chi phí tố tụng các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết lại, 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:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- VP TAND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 7 - VL;
- Phòng THADS KV 7 -VL;
- Đương sự; Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Kim Chi