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

Bản án số: 520/2026/DS-PT
Ngày 26 - 5 - 2026
V/v tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ; hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Lực
Các Thẩm phán: Ông Lâm Triệu Hữu
Bà Nguyễn Thị Kim Chi

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

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

Ngày 26 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 180/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2026 về việc tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 487/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Sơn Thị Ngọc H, sinh năm 1967; cư trú ấp H, xã S, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Sơn Sa M, sinh năm 1964; cư trú ấp T, xã C, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

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

1. Chị Sơn Thị Pha L, sinh năm 1991; cư trú ấp H, xã S, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2. Bà Trần Thanh T, sinh năm 1978; cư trú ấp Thanh Trì B, xã C, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thanh T: Bà Đặng Thị C, sinh năm 1977; cư trú số C, đường D, phường H, Thành Phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 16/10/2025, có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Sơn Thị Ngọc H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 05/10/2022, ngày 17/8/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/11/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Sơn Thị Ngọc H trình bày:*

Bà và ông Sơn Sa M (là vợ chồng) có tài sản chung là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 33, diện tích 414m^2, tọa lạc tại ấp H, xã S, tỉnh Vĩnh Long. Thửa đất này ngày 26/8/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (cũ) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Sa M đại diện hộ gia đình đứng tên. Ngày 02/8/2021, ông Sa M tự ý làm hợp đồng tặng cho chị Sơn Thị Pha L (là con chung giữa bà và ông Sa M) diện tích đất 229m^2, thuộc một phần thửa đất số 15 nêu trên mà không được sự đồng ý của bà. Sau khi được đứng tên đất, ngày 21/9/2021 chị Pha L chuyển nhượng lại diện tích đất 229m^2 cho bà Trần Thanh T giá 287.000.000 đồng để trừ nợ. Vì vậy bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/8/2021 giữa ông Sa M với chị Pha L, hủy hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2021 giữa chị Pha L với bà Trần Thanh T.

** Bị đơn ông Sơn Sa M trình bày:*

Ông thừa nhận thửa đất số 15, tờ bản đồ số 33, diện tích 414m^2, tọa lạc tại ấp H, xã S, tỉnh Vĩnh Long là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông và bà Sơn Thị Ngọc H. Do chị Pha L là con chung giữa ông và bà H có hoàn cảnh khó khăn nên ông đã làm thủ tục tặng cho chị Pha L diện tích đất 229m^2 trong thửa đất nêu trên, thủ tục chuyển quyền đã thực hiện xong, ngày 23/8/2021 chị Pha L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 21/9/2021, chị Pha L chuyển nhượng lại cho bà Trần Thanh T, bà T đã được đứng tên đất. Mặc dù việc ông tặng cho đất chị Pha L không có ý kiến của bà H, nhưng phần đất còn lại tương đương ½ và ông đồng ý giao hết cho bà H, nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Sơn Thị Pha L trình bày:*

Diện tích đất 229m^2, thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp H, xã S, tỉnh Vĩnh Long là của ông Sơn Sa M (là cha ruột) tặng cho chị vào năm 2021, sau khi làm thủ tục kê khai đăng ký ngày 23/8/2021 chị được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức chỉnh trang tư thành thửa số 460, ngày 21/9/2021 chị chuyển nhượng phần diện tích đất này cho bà Trần Thanh T giá 287.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà T không phải bán đất trừ nợ. Vì vậy chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H.

** Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 18/6/2026 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh T và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bà T trình bày:*

Vào năm 2021 bà T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Sơn Thị Pha L diện tích đất 229m^2, thuộc thửa đất số 460, tờ bản đồ số 33, loại đất cây lâu năm với giá 287.000.000 đồng. Trước khi nhận chuyển nhượng đất bà T có kiểm tra biết được đất do chị Pha L đứng tên nên mới đồng ý mua, thủ tục chuyển

nhượng đã thực hiện xong, bà T đã giao tiền đủ cho chị Pha L và nhận đất sử dụng. Vì vập bà T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H, bà T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2021 giữa bà T và chị Pha L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Vĩnh Long đã quyết định:

Chấp nhận một phần đơn yêu cầu khởi kiện của bà Sơn Thị Ngọc H.

Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Trần Thanh T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thanh T với chị Sơn Thị Pha L.

Buộc ông Sơn Sa M phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Sơn Thị Ngọc H 50% giá trị 229m^2 đất bằng 263.350.000 đồng.

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

Ngày 29/01/2026, bà Sơn Thị Ngọc H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Sơn Thị Ngọc H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn ông Sơn Sa M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên: Qua phân tích các tình tiết của vụ án Kiểm sát viên cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, xác định bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Pha L là ngay tình, từ đó công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với chị Pha L có hiệu lực là đúng pháp luật. Do đất là tài sản chung giữa bà H và ông Sa M, ông Sa M tự ý định đoạt đất cho chị Pha L không được sự đồng ý của bà H, từ đó xử buộc ông Sa M thanh toán 50% giá trị đất cho bà H với số tiền 263.350.000 đồng là đảm bảo quyền lợi của bà H, phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn Sơn Thị Ngọc H khởi kiện bị đơn ông Sơn Sa M yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/8/2021 giữa ông Sơn Sa M với chị Sơn Thị Pha L đối với diện tích đất 229m^2, thửa 460, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp H, xã S, tỉnh Vĩnh Long; yêu cầu hủy hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2021 giữa chị Pha L với bà Trần Thanh T đối với phần đất nêu trên; bà Trần Thanh T có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhương quyền sử dụng đất ngày 21/9/2021 giữa bà và chị Pha

L. Với yêu cầu khởi kiện của bà H, yêu cầu độc lập của bà T, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp đúng bản chất vụ án, đưa người tham gia tố tụng đầy đủ. Đơn kháng cáo của bà H trong hạn luật định là hợp lệ, nên được chấp nhận xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

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

[3] Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 33, diện tích 414m^2, tọa lạc tại ấp H, xã S, tỉnh Vĩnh Long là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông và bà Sơn Thị Ngọc H, vì được các bên đương sự thừa nhận. Thửa đất này ngày 26/8/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (cũ) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 749088 (bút lục số 71) do ông Sa M đại diện hộ gia đình đứng tên. Theo quy định tại Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung như sau:

"1. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thỏa thuận.

2. Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây:

a) Bất động sản;

b) Động sản mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký quyền sở hữu;

c) Tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình".

[4] Từ quy định của pháp luật như trên, việc ông Sa M làm thủ tục tặng cho chị Pha L diện tích đất 229m², thửa 460 (chiếc từ thửa đất số 15), tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp H, xã S, tỉnh Vĩnh Long mà không có sự đồng ý của bà H là không đúng pháp luật, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà H, nên bà H khởi kiện yêu cầy hủy hợp đồng tặng cho là có căn cứ. Tuy nhiên sau khi được đứng tên đất do ông Sa M tặng cho, chị Pha L đã chuyển nhượng đất cho bà T, hai bên đã giao đất và nhận tiền xong, thủ tục pháp lý đã hoàn thành bà T thực hiện đăng ký biến động và được cấp quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T là ngay tình, từ đó công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/9/2021 giữa chị Pha L và bà T là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Để bảo vệ quyền lợi của bà H, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Sa M thanh toán 50% giá trị đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 07/8/2024 (bút lục 106, 107, 108), nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa giữ nguyên án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; các điều 133, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024;

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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Sơn Thị Ngọc H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 16/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Vĩnh Long.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Sơn Thị Ngọc H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Trần Thanh T.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thanh T với chị Sơn Thị Pha L được xác lập ngày 21/9/2021 đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 33, diện tích đất 229m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại ấp H, xã S, tỉnh Vĩnh Long.

4. Buộc ông Sơn Sa M phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Sơn Thị Ngọc H 50% giá trị 229m^2 đất bằng 263.350.000đ *(Hai trăm sáu mươi ba triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng).*

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Sơn Thị Ngọc H phải chịu 300.000 đồng. Số tiền 300.000 đồng mà bà H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003395 ngày 02/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long được khấu trừ vào số tiền mà bà H phải chịu. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 10 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 10 - Vĩnh Long;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Văn Lực