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

Bản án số: 792/2026/DS-PT
Ngày: 04 - 9 - 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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Kim Châu

Bà Phạm Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Phan Thanh Hào - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 465/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do án dân sự sơ thẩm số 29/2026/DS-ST ngày 10/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 731/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn E, sinh năm 1970. CCCD số: 083070010508.

Địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Chí T, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 14/8/2023).

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn D, sinh năm 1966. CCCD số: 083066017369.

Địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Trần Minh T1, sinh năm 1995. Địa chỉ: ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long (Theo Giấy ủy quyền ngày 14/8/2026) (Vắng mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1968; CCCD số: 083168004753

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: Ông Trần Minh T1, sinh năm 1995. Địa chỉ: ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long (Theo Giấy ủy quyền ngày 14/8/2026)

2. Ông Lê Văn B, sinh năm 1986

3. Ông Lê Văn H, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo*: Ông Lê Văn D là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 14/02/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/6/2025 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Trần Chí T) trình bày:

Vào ngày 12 tháng 11 năm 2006, ông Lê Văn E có nhận chuyển nhượng của chú ruột là ông Lê Văn D một phần diện tích đất để xây dựng nhà ở, diện tích thực tế 186m² (ngang 7,75m, dài 24m), bao gồm 50m² đất thổ cư và 136m² đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay thuộc xã T, tỉnh Vĩnh Long). Giá trị chuyển nhượng thỏa thuận là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Hai bên có lập "Tờ bán đất" viết tay, ông D cùng vợ là bà Nguyễn Thị T2 đã ký tên và nhận đủ số tiền 10.000.000 đồng.

Đầu năm 2007, ông Lê Văn E cất nhà cọc tre, mái lá trên phần đất đã mua để gia đình sinh sống ổn định. Đến năm 2018, do căn nhà xuống cấp hư hỏng, ông E tháo dỡ và xây dựng lại căn nhà cấp 4 bằng bê tông cốt thép, nền lót gạch bông, mái lợp tole. Gia đình ông E quản lý, sử dụng liên tục, công khai và không có ai tranh chấp từ năm 2006 đến nay.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông E nhiều lần yêu cầu ông D thực hiện thủ tục ký tách thửa để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông D cố tình né tránh. Do đó, ông E khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị T2, ông Lê Văn B, ông Lê Văn H có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2006 đối với diện tích thực tế đo đạc là 173,7m² (có 50m² đất thổ cư). Đồng thời, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ thêm cho phía bị đơn số tiền 20.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lê Văn D và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông D thừa nhận vào ngày 12/11/2006 có chuyển nhượng cho cháu ruột là ông Lê Văn E phần đất diện tích ngang 6m, dài khoảng 25m với giá 10.000.000 đồng để cất nhà ở, hai bên có kéo thước đo và lập "Tờ bán đất" viết tay. Phía bị đơn đã nhận đủ 10.000.000 đồng và giao đất cho ông E sử dụng cất nhà ở liên tục từ đó đến nay. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng khi mua bán hai bên chỉ thỏa thuận bán đất nông nghiệp/đất trồng cây, không thỏa thuận bán 50m² đất thổ cư. Do hiện nay ông E yêu cầu tách thửa phải có 50m² đất thổ cư nên bị đơn không đồng ý;

nếu ông E muốn lấy 50m² đất thổ cư thì phải trả thêm tiền theo giá thị trường/giá nhà nước quy định tại thời điểm hiện tại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị T2, ông Lê Văn B, ông Lê Văn H): Bà T2 thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của bị đơn Lê Văn D. Ông B và ông H có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2026/DS-ST ngày 10/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn E. Công nhận "Tờ bán đất" ngày 12/11/2006 giữa ông Lê Văn E và ông Lê Văn D; buộc ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị T2, ông Lê Văn B, ông Lê Văn H có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn E phần đất có diện tích 173,7m² (trong đó có 50m² đất thổ cư và 123,7m² đất trồng cây hàng năm/lâu năm) thuộc thửa 154-1, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn E có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị T2 số tiền hỗ trợ là 20.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Kháng cáo: Ngày 03/4/2026, bị đơn ông Lê Văn D nộp đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận chuyển nhượng 50m² đất thổ cư cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- *Về thủ tục tố tụng*: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- *Về nội dung vụ án*: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn D, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2026/DS-ST của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Đơn kháng cáo của ông Lê Văn D được nộp trong thời hạn luật định, nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ và được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn B, ông Lê Văn H vắng mặt lần 2 không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] *Xem xét nội dung kháng cáo của ông Lê Văn D về việc không đồng ý tách 50m² đất thổ cư cho ông Lê Văn E:*

Thứ nhất, về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Các bên đương sự đều thừa nhận vào ngày 12/11/2006, ông D có chuyển nhượng cho ông E một phần đất thuộc thửa 154, tờ bản đồ số 16 với giá 10.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền. Ngay sau khi mua đất, đầu năm 2007, ông E đã xây dựng nhà ở cố định trên đất và sinh sống liên tục từ đó đến nay. Năm 2018, ông E tiếp tục kiên cố hóa nhà ở bằng bê tông cốt thép, mái lợp tole. Trong suốt quá trình ông E cất nhà và sinh sống (hơn 16 năm), ông D cùng gia đình ở liền kề nhưng không hề có phản đối hay tranh chấp gì về mục đích sử dụng đất làm nhà ở của ông E. Điều này thể hiện ý chí ban đầu của các bên khi giao dịch là chuyển nhượng đất để nguyên đơn làm nhà ở gia đình.

Thứ hai, về tính hiệu lực của hợp đồng: Mặc dù "Tờ bán đất" ngày 12/11/2006 lập bằng giấy tay, chưa qua công chứng, chứng thực theo quy định thời kỳ đó, nhưng phía bên nhận chuyển nhượng (ông E) đã giao đủ 100% tiền mua đất, bên chuyển nhượng (ông D) đã giao đất và bên nhận chuyển nhượng đã cất nhà ở kiên cố, sử dụng ổn định, công khai từ năm 2007. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự này đã hoàn thành nghĩa vụ cơ bản và đủ điều kiện để được Tòa án công nhận hiệu lực pháp luật.

Thứ ba, về chỉ tiêu 50m² đất thổ cư (đất ở): Theo quy định quản lý đất đai và quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, điều kiện để tách thửa đất có nhà ở hoàn chỉnh là thửa đất tách mới phải bảo đảm hạn mức đất ở tối thiểu. Căn cứ kết quả đo đạc thực tế của cơ quan chuyên môn, diện tích đất chuyển nhượng là 173,7m² (thửa 154-1). Trên phần đất này đã tồn tại nhà ở bê tông cốt thép của ông E. Việc Cấp sơ thẩm chấp nhận công nhận hợp đồng và buộc bị đơn tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên, trong đó có 50m² đất thổ cư (được tách ra từ chỉ tiêu đất ở chung của thửa đất gốc số 154 do bị đơn đứng tên) là hoàn toàn phù hợp với thực tế sử dụng, đúng diện tích tối thiểu và bảo đảm quyền lợi hợp pháp về chỗ ở lâu dài cho nguyên đơn.

Thứ tư, việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả thêm tiền theo giá thị trường mới đồng ý tách 50m² đất ở là không có căn cứ pháp lý. Bởi lẽ giá trị chuyển nhượng 10.000.000 đồng đã được các bên thỏa thuận xong từ năm 2006 và nguyên đơn đã thanh toán xong. Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận việc nguyên đơn tự

nguyện hỗ trợ thêm cho bị đơn số tiền 20.000.000 đồng là đã đảm bảo sự hài hòa về mặt lợi ích và tình nghĩa giữa ông D và ông E.

[3] Từ những phân tích, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của bị đơn Lê Văn D không đưa ra được chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án nên không có cơ sở chấp nhận.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tại phiên tòa phù hợp với các nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông Lê Văn D là người cao tuổi (sinh năm 1966, trên 60 tuổi) và có đơn xin miễn án phí, thuộc đối tượng được miễn theo quy định, nên Hội đồng xét xử quyết định miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lê Văn D theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 37 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 129, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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/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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn D.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2026/DS-ST ngày 10/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long.

Công nhận "Tờ bán đất" ngày 12/11/2006 giữa ông Lê Văn E và ông Lê Văn D. Buộc ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị T2, ông Lê Văn B, ông Lê Văn H có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn E đối với phần đất diện tích 173,7m² (trong đó gồm 50m² đất thổ cư và 123,7m² đất trồng cây), thuộc thửa số 154, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn E có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị T2 số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lê Văn D.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự, 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, 8, 34, 36, 71, 72 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 8 – Vĩnh Long;
- Phòng THDS khu vực 8 – Vĩnh Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TGĐ&NCTN, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung