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

Bản án số: 141/2026/DS-PT
Ngày 05 - 02 - 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 Trần Văn Lực

Các Thẩm phán: Ông Lâm Triệu Hữu

Ông Nguyễn Văn Dũng

- 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 Trần Thị Pho - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 770/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 821/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1978; cư trú ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp H, xã M, tỉnh Vĩnh Long, có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Hoàng Minh K, sinh năm 1972 (có mặt);

2. Bà Lê Thị S, sinh năm 1970 (có mặt);

Cùng cư trú ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp H, xã M, tỉnh Vĩnh Long).

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

1. Anh Lê Văn T, sinh năm 1988 (có mặt);

2. Anh Lê Văn T1, sinh năm 1996 (có mặt);

3. Chị Hoàng Minh L, sinh năm 2004 (vắng mặt);

Cùng cư trú ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp H, xã M, tỉnh Vĩnh Long).

- *Người kháng cáo:* Ông Hoàng Minh K là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 21/11/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Đức H trình bày:*

Vào ngày 23/7/2009 vợ chồng ông Hoàng Minh K và bà Lê Thị S lập "Tờ chuyển nhượng và tờ cam kết làm bằng chứng" chuyển nhượng cho ông lô nền 21H1, tuyến 2, khu dân cư vùng lũ, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Lô nền này ông K và bà S được Nhà nước cấp vì ông bà có hoàn cảnh khó khăn, giá chuyển nhượng là 19.000.000 đồng, ông đã giao cho ông K đủ tiền. Sau khi chuyển nhượng thì ông K giao lô nền cho ông và ông đã xây dựng nhà ở.

Đến hạn trả tiền lô nền, do ông K không có tiền nên ông có đưa 10.000.000 đồng để ông K đóng. Ngày 23/10/2024 ông K đóng tiền lô nền xong và được đứng tên thửa đất 188, tờ bản đồ số 38, diện tích 142,6m^2, loại đất ở tại nông thôn, nhưng không đồng ý làm thủ tục chuyển tên qua ông. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận Tờ chuyển nhượng viết tay do ông và ông K, bà S lập ngày 23/7/2009.

- Công nhận cho ông được quyền sử dụng thửa đất 188, tờ bản đồ số 38, diện tích 142,6m^2, loại đất ở tại nông thôn, toạ lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long).

** Bị đơn ông Hoàng Minh K trình bày:*

Do ông là hộ nghèo, nên ngày 09/8/2005 ông được Ủy ban nhân dân huyện B cấp 01 nền nhà có thu tiền. Thời gian đó do vợ ông bệnh nên ông chuyển nhượng nền nhà cho người khác để lấy tiền trị bệnh cho vợ ông. Đến kỳ trả tiền cho Nhà nước, ông có đến thông báo cho ông Nguyễn Đức H là người đang ở trên nền nhà nhưng ông H không đóng, ông đã vay mượn số tiền 10.000.000 đồng để đóng. Ngoài ra, ông H có nhờ ông làm thủ tục để ông H được đứng tên đất, ông H hứa cho ông 50.000.000 đồng nhưng ông H không thực hiện mà còn kiện gia đình ông, làm các con ông phải bỏ việc từ Bình Dương về dự tòa chi phí tốn kém rất nhiều.

Nay ông không đồng ý cho H được đứng tên quyền sử dụng thửa đất 188, tờ bản đồ số 38, diện tích 142,6m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Ông yêu cầu Toà án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Đức H trả lại số tiền cho ông đã đóng 10.000.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Đức H trả cho ông số tiền 50.000.000 đồng như đã hứa.

- Thanh toán tiền xe cho 3 đứa con ông đi lại từ thành phố Hồ Chí Minh về ký giấy tờ số tiền 7.500.000 đồng.

** Bị đơn bà Lê Thị S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn T, anh Lê Văn T1:* Thống nhất với lời trình và yêu cầu của ông K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đức H.

- Công nhận "tờ chuyển nhượng" ngày 23/7/2009 giữa ông Hoàng Minh K, bà Lê Thị S và ông Nguyễn Đức H.

- Công nhận ông Nguyễn Đức H được đứng tên quyền sử dụng đất lô nền số 21H1, tuyến 2 khu dân cư vùng lũ ấp H, xã N, huyện B, nay là thửa 188, tờ bản đồ số 38, diện tích 142,6m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp H, xã M, tỉnh Vĩnh Long), gồm các mốc (1,2,3,4,1), kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 21/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

Ông Nguyễn Đức H được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

- Buộc ông Nguyễn Đức H phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Nhà nước đối với lô nền số 21H1, tuyến 2 khu dân cư vùng lũ ấp H, xã N, huyện B, nay là thửa 188, tờ bản đồ số 38, diện tích 142,6m2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long), gồm các mốc (1,2,3,4,1), kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 21/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Minh K, bà Lê Thị S, anh Lê Văn T, Lê Văn T1 về việc: Buộc ông Nguyễn Đức H trả lại số tiền 10.000.000 đồng; buộc ông Nguyễn Đức H trả 50.000.000 đồng tiền chi phí đi lại để ký các thủ tục giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H.

3. Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Văn T về việc yêu cầu ông H trả số tiền 3.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Văn T1 về việc yêu cầu ông H trả số tiền 4.500.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu án phí, 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 06/9/2025 bị đơn ông Hoàng Minh K kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông H trả số tiền 50.000.000 đồng như đã hứa, 10.000.000 đồng do ông trả tiền nền nhà cho Nhà nước và 7.500.000 đồng tiền xe các con ông đi từ Bình Dương về dự phiên tòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Đức H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Hoàng Minh K rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu đòi ông H thanh toán tiền

xe 7.500.000 đồng. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên: Qua phân tích các tình tiết của vụ án Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo ông K đã rút. Đối với số tiền 10.000.000 đồng không có căn cứ để chấp nhận vì ông H đã chứng minh được đã trả cho ông K. Đối với số tiền 50.000.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm ông H thừa nhận có nhờ ông K đi làm các thủ tục để ông H được đứng tên thửa đất số 188, nhưng do ông K đòi tăng lên 150.000.000 đồng nên ông không đồng ý cho, nay ông chỉ đồng ý cho 20.000.000 đồng vì ông H làm thủ tục chưa xong. Xét thấy đây là tự nguyện của ông H, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông K, sửa án sơ thẩm buộc ông H trả cho ông K số tiền 50.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hoàng Minh K nộp trong thời hạn luật định là hợp lệ, nên được chấp nhận xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Án sơ thẩm đã quyết định công nhận "tờ chuyển nhượng" ngày 23/7/2009 giữa ông Hoàng Minh K, bà Lê Thị S và ông Nguyễn Đức H; công nhận ông Nguyễn Đức H được quyền sử dụng đất lô nền số 21H1, tuyến 2, khu dân cư vùng lũ ấp H, xã N, huyện B, nay là thửa 188, tờ bản đồ số 38, diện tích 142,6m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp H, xã M, tỉnh Vĩnh Long. Quyết định này của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không liên quan đến kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về rút một phần kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hoàng Minh K tự nguyên rút phần kháng cáo đối với yêu cầu đòi ông H thanh toán tiền xe đi lại 7.500.000 đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo ông K đã rút.

[4] Xét kháng cáo của ông Hoàng Minh K, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5] Đối với kháng cáo đòi ông H hoàn trả 10.000.000 đồng, thấy rằng: Tại "Tờ cam kết" (bút lục 87) thể hiện ông Hoàng Minh K cùng vợ là bà Lê Thị S có nhận của ông H số tiền 19.000.000 đồng (trong đó tiền nền nhà 10.000.000 đồng và 9.000.000 đồng tiền xây nhà), với sự chứng kiến của ông Trần Thanh H1. Tại phiên tòa phúc thẩm ông H1 khẳng định có chứng kiến ông H trả cho ông K tiền nền nhà 10.000.000 đồng, nên kháng cáo này của ông K không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Đối với kháng cáo yêu cầu ông H trả số tiền 50.000.000 đồng, nhận thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm ông H thừa nhận có nhờ ông K đi làm các thủ tục để ông H được đứng tên thửa đất số 188, nhưng sau đó do ông K đòi tăng lên 150.000.000 đồng nên ông không đồng ý cho, nay ông chỉ đồng ý cho 20.000.000 đồng vì ông H làm thủ tục chưa xong. Xét đây là sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, mặt dù ông K chưa thực hiện đầy đủ công việc để ông H được đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 188, diện tích 142,6m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc

tại ấp H, xã M, tỉnh Vĩnh Long, nhưng ông H đã được Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất trên, ông K đồng ý nên không có kháng cáo gì. Như vậy xem như yêu cầu của ông H đặt ra đối với ông K đã được đáp ứng, nên ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo này của ông K, sửa án sơ thẩm buộc ông H trả cho ông K số tiền 50.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận của các bên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 289, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hoàng Minh K, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của ông K yêu cầu ông H thanh toán tiền xe đi lại 7.500.000 đồng do ông K đã rút.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đức H.

- Công nhận "tờ chuyển nhượng" ngày 23/7/2009 giữa ông Hoàng Minh K, bà Lê Thị S và ông Nguyễn Đức H.

- Công nhận ông Nguyễn Đức H được quyền sử dụng đất lô nền số 21H1, tuyến 2, khu dân cư vùng lũ ấp H, xã N, huyện B, nay là thửa 188, tờ bản đồ số 38, diện tích 142,6m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp H, xã M, tỉnh Vĩnh Long), gồm các mốc (1,2,3,4,1), kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 21/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

Ông Nguyễn Đức H được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Đức H phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Nhà nước đối với lô nền số 21H1, tuyến 2, khu dân cư vùng lũ ấp H, xã N, huyện B, nay là thửa 188, tờ bản đồ số 38, diện tích 142,6m2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long), gồm các mốc (1,2,3,4,1), kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 21/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

3. Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Văn T về việc yêu cầu ông H trả số tiền 3.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Văn T1 về việc yêu cầu ông H trả số tiền 4.500.000 đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Minh K, bà Lê Thị S, anh Lê Văn T, Lê Văn T1 về việc buộc ông Nguyễn Đức H trả lại số tiền 10.000.000 đồng.

6. Buộc ông Nguyễn Đức H thanh toán cho ông Hoàng Minh K chi phí đi lại để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 50.000.000 đồng

7. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc ông Hoàng Minh K, bà Lê Thị S, anh Lê Văn T, anh Lê Văn T1 phải chịu 600.000 đồng.

+ Buộc ông Hoàng Minh K, bà Lê Thị S, anh Lê Văn T, anh Lê Văn T1 phải chịu án phí bác yêu cầu là 500.000 đồng.

+ Buộc anh Lê Văn T phải chịu án phí bác yêu cầu là 300.000 đồng.

+ Buộc anh Lê Văn T1 phải chịu án phí bác yêu cầu là 300.000 đồng.

+ Buộc ông Nguyễn Đức H phải chịu 2.500.000 đồng. Số tiền 600.000 đồng ông H đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000134 ngày 25/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3, tỉnh Vĩnh Long) được khấu trừ vào số tiền ông H phải chịu, ông H phải nộp thêm 1.900.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Minh K không phải chịu. Hoàn trả cho ông K 300.000 đồng mà ông K đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002553 ngày 08/9/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Vĩnh Long.

8. 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.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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 3 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 3 - Vĩnh Long;
- Phòng GĐKT,TT&THA;
- 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