

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 461/2026/DS-PT

Ngày: 07-5-2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng tặng cho
và 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 Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng

Bà Đặng Thị Ánh Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trung Tín - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Ngọc Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 07 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: 172/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 3
năm 2026 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2026/DS-ST ngày 27 tháng 01 năm 2026
của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 459/2026/QĐXXPT-
DS ngày 16 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn T, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số E ấp Đ, xã P,
huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là Số E ấp Đ, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Duy T1,
sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã
N, tỉnh Đồng Tháp). (có mặt)

- *Bị đơn:*

+ Bà Lê Thị Thu P, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Bến
Tre (nay là ấp Đ, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

+ Ông Lê Thái Công B, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số A, khu phố T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là Số A, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Trần Nhật Long H, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số G ấp C, xã T, tỉnh Vĩnh Long. Địa chỉ liên hệ: Số I Đ, khu phố M, phường B, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

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

+ Bà Huỳnh Thị Ngọc D, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số A, khu phố T, thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là Số A, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long). (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

+ Ông Lê Văn D1, sinh năm 1976. Địa chỉ: C, Tổ A, Ấp C, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là C1/22 Ấp F, xã B, thành phố Hồ Chí Minh). (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

+ Bà Lê Thị Thanh T2, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số F, ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là Số F ấp Đ, xã T, tỉnh Vĩnh Long). (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

+ Bà Lê Thị Thu T3, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số D, ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là Số D, ấp Đ, xã T, tỉnh Vĩnh Long). (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

+ Bà Trần Thị Yến T4, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số E ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là Số E ấp Đ, xã T, tỉnh Vĩnh Long). (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Thế D2, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số F ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là Số F ấp Đ, xã T, tỉnh Vĩnh Long). (có mặt)

+ Bà Trần Thị Tuyết T5, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số F ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là Số F ấp Đ, xã T, tỉnh Vĩnh Long). (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Thu P, là Bị đơn; ông Nguyễn Thế D2, là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

* *Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn T do bà Nguyễn Thị Duy T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Lúc sinh thời cha ông T là cụ Lê Văn G (sinh năm 1940, đã chết vào ngày 10/2/2025) và mẹ là cụ Lê Thị T6 (sinh năm 1947, đã chết vào ngày 1/10/2020).

Cụ giàu và cụ Thê có 05 người con gồm Lê Văn T; Lê Thị Thanh T2; Lê Thị Thu T3; Lê Văn D1; Lê Thị Thu P. Vào năm 1991 cụ Lê Văn G được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất thuộc thửa 156+157+158 cùng tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 9835m². Thửa đất số 156 tờ bản đồ số 3 được đổi thành thửa đất số 40, tờ bản đồ số 3. Sau đó thửa đất số 40 tờ bản đồ số 3 được tách thành 02 thửa là thửa 118 và thửa 119 tờ bản đồ số 11. Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 11 hiện nay có tổng diện tích 1.953,8m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là thửa 118 tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Vào năm 2013 thì ông Thành lập gia đình nên cụ Lê Văn Giàu C cho ông T một phần đất có diện tích khoảng 500m² thuộc một phần của thửa số 118 tờ bản đồ số 11. Khi cụ G cho đất ông T để xây nhà và làm ăn thì tất cả các anh chị em trong gia đình đều biết và đồng ý, nhưng chỉ là nói miệng chứ ông G chưa lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất sang tên ông T. Vợ chồng ông T cùng hai con cất nhà gạch ở và quản lý, canh tác đất liên tục cho đến nay.

Vào ngày 20/12/2023 cụ Lê Văn G lập hợp đồng tặng cho con ruột là bà Lê Thị Thu P thửa đất 118, hợp đồng được chứng thực tại UBND xã P vào ngày 20/12/2023; Số chứng thực 659, quyền số 02/2023-SCT/HĐ,GD. Ngày 19/01/2024 bà Lê Thị Thu P được Văn phòng đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 118 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre có diện tích 1.953,8m², trong đó đất ở tại nông thôn là 225,0m², đất trồng cây lâu năm là 1.728,8m².

Ngày 17/12/2024 bà Lê Thị Thu P ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 118 cho ông Lê Thái Công B với giá 700.000.000 đồng; hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 2535, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 16/01/2025 ông Lê Thái Công B được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 28/8/2025 ông Lê Thái Công B, bà Huỳnh Thị Ngọc D lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 118 cho ông Nguyễn Thế D2, bà Trần Thị Tuyết T5 với giá 850.000.000 đồng; hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 1023/2025/CCGD. Ngày 22/9/2025 ông Nguyễn Thế D2 và bà Trần Thị Tuyết T5 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 18 - Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 118, tờ bản đồ số 60.

Khi cụ G tặng cho đất ông T thì ông T đã nhận đất và xây nhà gạch sinh sống ổn định, các anh chị em trong gia đình đều biết nhưng không phản đối. Khi

cụ G lập hợp đồng tặng cho thửa đất cho bà P và khi bà P, ông B, ông D2 lập hợp đồng chuyển nhượng thì các bên đều biết trên đất có nhà của gia đình ông T đang sinh sống, phần đất có diện tích 478,7m² do vợ chồng ông T trực tiếp quản lý, sử dụng.

Tại phiên hòa giải, các bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B, bà D và vợ chồng ông D2, bà T5 đối với phần diện tích đất có nhà bao gồm nhà tiền chế, nhà gạch và nhà củi có diện tích 200,7m² (trong đó có 50m² đất ở tại nông thôn) và tách thửa cho ông T diện tích này. Tuy nhiên, theo hiện trạng thực tế sử dụng đất và kết quả đo đạc ngày 26/11/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 19 – Vĩnh Long thì phần diện tích đất có nhà bao gồm nhà tiền chế, nhà gạch và nhà củi không liền kề nhau nên không thể thực hiện việc tách thửa được. Nay ông T yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Văn G cho ông Lê Văn T đối với phần đất có diện tích 478,7m² thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Văn G và bà Lê Thị Thu P được Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) chứng thực vào ngày 20/12/2023, số chứng thực 659, quyền số 02/2023-SCT/HĐ,GD đối với phần đất có diện tích 478,7m² thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thu P với ông Lê Thái Công B vào ngày 17/12/2024 tại Văn phòng C1, số công chứng: 2535, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 478,7m² thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thái Công B, bà Huỳnh Thị Ngọc D với ông Nguyễn Thế D2, bà Trần Thị Tuyết T5 vào ngày 28/8/2025 tại Văn phòng C2, số công chứng: 1023/2025/CCGD vô hiệu đối với phần đất có diện tích 478,7m² thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 478,7m² (trong đó có 50m² đất ở tại nông thôn để đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa) thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long cho ông Lê Văn T.

** Bị đơn bà Lê Thị Thu P, do ông Trần Nhật Long H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Cha mẹ bà P là cụ Lê Văn G (chết năm 2025) và cụ Lê Thị T6 (chết năm 2020). Năm 2012 bà P được cha mẹ cho thửa đất số 118 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là thửa 118 tờ bản đồ số 60 xã T, tỉnh Vĩnh Long). Năm 2014 ông T đi làm ăn xa về gặp khó khăn nên xin cha mẹ cho cất nhà ở trên phần đất hiện tại. Sau khi cụ Thê chết thì cụ G đã làm thủ tục tặng cho bà P thửa đất này. Cha mẹ không có tặng cho miệng hay làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích 500m² như ông T trình bày. Sau khi bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà P đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Lê Thái Công B. Đối với căn nhà của ông T thì bà P có nói cho ông B biết là ông T chỉ ở nhờ, khi nào có nhu cầu thì yêu cầu ông T tháo dỡ, di dời. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà P không đồng ý.

Trường hợp nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì chỉ vô hiệu đối với phần diện tích đất có nhà là 200,7m². Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông B và bà P sẽ tự thương lượng với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Sau này nếu có tranh chấp thì các bên sẽ khởi kiện trong vụ án khác. Khi ông B ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà P thì ông B biết vợ chồng ông T, bà T4 cùng 02 con nhỏ đã cất nhà sống trên đất. Việc bà P cho ông T ở nhờ trên đất thì các bên chỉ nói miệng, bà P không có chứng cứ gì.

** Bị đơn ông Lê Thái Công B, do ông Trần Nhật Long H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Khi xem xét thấy bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định nên ông B đồng ý mua toàn bộ nhà đất của bà P. Trong năm 2024, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 và ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do có khó khăn trong việc tạo lập chỗ ở nên bà P xin ở lại một thời gian và được ông B đồng ý. Đối với căn nhà của ông T thì khi các bên thỏa thuận mua bán, bà P có nói miệng cho ông B biết là ông T chỉ ở nhờ, khi nào có nhu cầu thì yêu cầu ông T tháo dỡ, di dời nên ông Bình yên T7 ký hợp đồng. Yêu cầu khởi kiện của ông T là không có căn cứ, tuy nhiên nếu khởi kiện là khó khăn kéo dài, mất thời gian của hai bên. Dù ông T không chứng minh được việc cha mẹ cho đất nhưng để giải quyết

nhANH chóng vụ kiện, ông B đồng ý tách toàn bộ vị trí diện tích phần đất ông T đang cất nhà ở sang cho ông T, mọi chi phí ông T phải chịu. Việc tách đất cho ông T làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông B, ông B không yêu cầu ông T giải quyết. Vấn đề này ông B sẽ tự thỏa thuận với bà P và không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Đối với yêu cầu của ông T về việc hủy các hợp đồng thì ông B không đồng ý. Trường hợp nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì chỉ vô hiệu đối với phần đất có nhà có diện tích 200,7m². Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông B không yêu cầu gì đối với bà P, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông B và bà P sẽ tự thương lượng với nhau. Sau này nếu có tranh chấp thì ông B sẽ khởi kiện bà P trong vụ án khác. Khi ông B ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà P thì ông B biết vợ chồng ông T, bà T7 cùng 02 con nhỏ đã cất nhà sống trên đất. Các cây trồng trên đất ông B không có ý kiến.

Bà P, ông B đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông B; giữa vợ chồng ông B, bà D và vợ chồng ông D2, bà T5 đối với phần diện tích đất có nhà có diện tích 200,7m² (trong đó có 50m² đất ở tại nông thôn) và đồng ý tách thửa cho ông T diện tích này.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn D1, bà Lê Thị Thu T3, bà Lê Thị Thanh T2 và bà Trần Thị Yến T4 trình bày:* Trong vụ án này các ông bà thống nhất với lời trình bày của ông T. Các ông, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này. Do bận công việc nên các ông, bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại tòa án các cấp.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế D2 và bà Trần Thị Tuyết T5 trình bày:*

Ông, bà không đồng ý với yêu cầu của ông T, vì ông T không có chứng cứ gì để chứng minh việc cụ G tặng cho đất. Ông D2, bà T5 đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông B, bà D, đối với phần diện tích đất có nhà bao gồm nhà tiền chế, nhà gạch và nhà củi có diện tích 200,7m² (trong đó có 50m² đất ở tại nông thôn) và đồng ý tách thửa cho ông T diện tích này và không có yêu cầu đối với ông T. Nếu không cất được theo hiện trạng nhà thì ông bà đồng ý tách cho ông Thành phần đất có diện tích theo đo đạc là 478,7m² nhưng không có đất ở tại nông thôn và yêu cầu ông T thanh toán số tiền là 200.000.000 đồng. Ông bà sống gần nhà ông T mấy chục năm qua, khi chuyển nhượng đất của ông B thì ông bà biết ông T, bà T4 cùng 02 con nhỏ sống trên đất. Khi đó, ông B có nói miệng với ông bà là vợ chồng ông T cất nhà

khoảng 200m² trên đất, sau này có gì cứ cắt cho ông Thành phần diện tích nhà khoảng 200m². Đối với các cây trồng trên phần đất tranh chấp thì do vợ chồng ông T đang quản lý, ông bà không có ý kiến gì. Trường hợp Tòa án chỉ chấp nhận yêu cầu của ông T đối với phần diện tích đất có nhà thì ông bà không đồng ý bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất cho vợ chồng ông T vì khi chuyển nhượng là đã tính luôn cả cây trồng trên đất.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông, bà không yêu cầu gì đối với ông B và bà D, các bên sẽ tự thương lượng với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Sau này nếu có tranh chấp thì các bên sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông T xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn G và bà Lê Thị Thu P được Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) chứng thực vào ngày 20/12/2023, số chứng thực 659, quyển số 02/2023-SCT/HĐ,GD đối với phần đất có diện tích 478,7m² thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thu P với ông Lê Thái Công B vào ngày 17/12/2024 tại Văn phòng C1, số công chứng: 2535, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 478,7m² thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thái Công B, bà Huỳnh Thị Ngọc D với ông Nguyễn Thế D2, bà Trần Thị Tuyết T5 vào ngày 28/8/2025 tại Văn phòng C2, số công chứng: 1023/2025/CCGD vô hiệu đối với phần đất có diện tích 478,7m² thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Các yêu cầu khác ông T giữ nguyên.

* Ông H trình bày: Đối với yêu cầu của ông T về việc vô hiệu các hợp đồng thì bà P, ông B không đồng ý vì ông T không có chứng cứ gì chứng minh được cho phần đất đang sử dụng. Trường hợp nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì chỉ vô hiệu đối với phần đất có nhà có diện tích 200,7m². Trường hợp

Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông B không yêu cầu gì đối với bà P, ông B và bà P sẽ tự thương lượng với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Sau này nếu có tranh chấp thì ông B sẽ khởi kiện bà P trong vụ án khác. Khi ông B ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà P thì ông B biết vợ chồng ông T, bà T4 cùng 02 con nhỏ đã cất nhà sống trên đất.

* Ông D2 trình bày: Ông D2, bà T5 đồng ý tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông B, bà D, đối với phần diện tích đất có nhà khoảng 200,7m² (trong đó có 50m² đất ở tại nông thôn) và đồng ý tách thửa cho ông T diện tích này và không có yêu cầu đối với ông T. Trường hợp nếu không tách được phần đất có nhà thì ông bà đồng ý tuyên vô hiệu phần đất có diện tích theo đo đạc là 478,7m² và yêu cầu ông T thanh toán số tiền là 200.000.000 đồng. Ông bà sống gần nhà ông T mấy chục năm qua, khi chuyển nhượng đất của ông B thì ông bà biết ông T, bà T4 cùng 02 con nhỏ sống trên đất. Khi đó, ông B có nói miệng với ông bà là vợ chồng ông T cất nhà khoảng 200m² trên đất, sau này có gì cứ cất cho ông Thành phần diện tích nhà khoảng 200m². Đối với các cây trồng trên phần đất tranh chấp thì do vợ chồng ông T đang quản lý, ông bà không có ý kiến gì. Trường hợp Tòa án chỉ chấp nhận yêu cầu của ông T đối với phần diện tích đất có nhà thì ông bà không đồng ý bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất cho vợ chồng ông T, vì khi chuyển nhượng là đã tính luôn cả cây trồng trên đất. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông, bà không yêu cầu gì đối với ông B và bà D, các bên sẽ tự thương lượng với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Sau này nếu có tranh chấp thì các bên sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2026/DS-ST ngày 27 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long.

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 161, 165, 201, 217, 218, 227, 228, 246, 271, 273 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015.

- Điều 117, 131, 133, 459, 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 26, 27, 45 và 236 luật Đất đai 2024;

- Án lệ số 03/2016/AL;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

thường vụ Quốc hội; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Văn G cho ông Lê Văn T đối với phần đất có diện tích $478,7m^2$ (Bao gồm các phần đất có ký hiệu: thửa 118 -1, tờ bản đồ số 60 có diện tích $91,8m^2$; thửa 118 -2, tờ bản đồ số 60 có diện tích $91,5m^2$; thửa 118 -3, tờ bản đồ số 60 có diện tích $17,4m^2$; thửa 118 -4, tờ bản đồ số 60 có diện tích $278,0m^2$) thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long (có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án đề ngày 26/11/2025 kèm theo).

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Văn G và bà Lê Thị Thu P được Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) chứng thực vào ngày 20/12/2023, số chứng thực 659, quyền số 02/2023-SCT/HĐ,GD vô hiệu đối với phần đất có diện tích $478,7m^2$ (bao gồm các phần đất có ký hiệu: thửa 118 -1, tờ bản đồ số 60 có diện tích $91,8m^2$; thửa 118 -2, tờ bản đồ số 60 có diện tích $91,5m^2$; thửa 118 -3, tờ bản đồ số 60 có diện tích $17,4m^2$; thửa 118 -4, tờ bản đồ số 60 có diện tích $278,0m^2$) thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long (có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án đề ngày 26/11/2025 kèm theo).

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Lê Thị Thu P với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Thái Công B vào ngày 17/12/2024 tại Văn phòng C1, số công chứng: 2535, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu đối với phần đất có diện tích $478,7m^2$ (bao gồm các phần đất có ký hiệu: thửa 118 -1, tờ bản đồ số 60 có diện tích $91,8m^2$; thửa 118 -2, tờ bản đồ số 60 có diện tích $91,5m^2$; thửa 118 -3, tờ bản đồ số 60 có diện tích $17,4m^2$; thửa 118 -4, tờ bản đồ số 60 có diện tích $278,0m^2$) thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long (có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án đề ngày 26/11/2025 kèm theo).

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Thái Công B, bà Huỳnh Thị Ngọc D với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thế D2, bà Trần Thị Tuyết T5 vào ngày 28/8/2025 tại Văn phòng C2, số công chứng: 1023/2025/CCGD, vô hiệu đối với phần đất có diện tích $478,7m^2$ (bao gồm các phần đất có ký hiệu: thửa 118 -1, tờ bản đồ số 60 có diện tích $91,8m^2$; thửa 118 -2, tờ bản đồ số 60 có diện tích $91,5m^2$; thửa 118 -3,

tờ bản đồ số 60 có diện tích 17,4m²; thửa 118 -4, tờ bản đồ số 60 có diện tích 278,0m²) thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long (có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án đề ngày 26/11/2025 kèm theo).

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 478,7m² (trong đó có 50m² đất ở tại nông thôn và 428,7m² đất trồng cây lâu năm), (bao gồm các phần đất có ký hiệu: thửa 118 -1, tờ bản đồ số 60 có diện tích 91,8m²; thửa 118 -2, tờ bản đồ số 60 có diện tích 91,5m²; thửa 118 -3, tờ bản đồ số 60 có diện tích 17,4m²; thửa 118 -4, tờ bản đồ số 60 có diện tích 278,0m²) thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long cho ông Lê Văn T.

- Ông Lê Văn T được quyền liên hệ cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 478,7m² (trong đó có 50m² đất ở tại nông thôn và 428,7m² đất trồng cây lâu năm), (bao gồm các phần đất có ký hiệu: thửa 118 -1, tờ bản đồ số 60 có diện tích 91,8m²; thửa 118 -2, tờ bản đồ số 60 có diện tích 91,5m²; thửa 118 -3, tờ bản đồ số 60 có diện tích 17,4m²; thửa 118 -4, tờ bản đồ số 60 có diện tích 278,0m²) thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long (có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án đề ngày 26/11/2025 kèm theo).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, thi hành bản án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Cùng ngày 06/02/2026, bị đơn bà Lê Thị Thu P kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ chấp nhận cho ông Thành phần diện tích đất là 200,7m²; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế D2 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ chấp nhận cho ông Thành phần diện tích đất là 200,7m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Thu P là ông Trần Nhật Long H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế D2 trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Xét thấy kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 27 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn bà Lê Thị Thu P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế D2 kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Cụ Lê Văn G là chủ sử dụng thửa đất số 118 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long). Vào ngày 20/12/2023 cụ Lê Văn G lập hợp đồng tặng cho con ruột là bà Lê Thị Thu P thửa đất trên, hợp đồng được chứng thực tại UBND xã P vào ngày 20/12/2023; Số chứng thực 659, quyền số 02/2023-SCT/HĐ,GD. Ngày 19/01/2024 bà Lê Thị Thu P được Văn phòng đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 118 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre có diện tích 1.953,8m², trong đó đất ở tại nông thôn là 225,0m², đất trồng cây lâu năm là 1.728,8m².

Ngày 17/12/2024 bà Lê Thị Thu P ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông Lê Thái Công B với giá 700.000.000 đồng; hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 2535, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 16/01/2025 ông Lê Thái Công B được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất

đại huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 118, tờ bản đồ số 60 có diện tích $1.953,8\text{m}^2$, trong đó đất ở tại nông thôn là $225,0\text{m}^2$, đất trồng cây lâu năm là $1.728,8\text{m}^2$.

Ngày 28/8/2025 ông Lê Thái Công B, bà Huỳnh Thị Ngọc D lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Thế D2, bà Trần Thị Tuyết T5 với giá 850.000.000 đồng; hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 1023/2025/CCGD. Ngày 22/9/2025 ông Nguyễn Thế D2 và bà Trần Thị Tuyết T5 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 18 - Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 118, tờ bản đồ số 60 có diện tích $1.953,8\text{m}^2$, trong đó đất ở tại nông thôn là $225,0\text{m}^2$, đất trồng cây lâu năm là $1.728,8\text{m}^2$.

Về hình thức hợp đồng: Các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực. Vì vậy các hợp đồng này đã tuân thủ đúng quy định về hình thức theo quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất trình bày có lập các hợp đồng nêu trên. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ cụ Lê Văn G cho ông Lê Văn T đối với phần đất có diện tích $478,7\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long:

Bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Bà P cho rằng cụ G chỉ cho ông T ở nhờ. Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự, có đủ cơ sở xác định thửa đất số 118 nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Lê Văn G. Ông T cho rằng năm 2013, khi ông Thành lập gia đình, cụ G đã cho diện tích đất khoảng 500m^2 để ông T xây dựng nhà cửa và làm ăn sinh sống. Mặc dù việc tặng cho này chỉ thực hiện bằng lời nói, không lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 nhưng vợ chồng ông T đã xây dựng nhà kiên cố trên diện tích đất này để làm nơi ở. Khi vợ chồng ông T xây dựng nhà thì cha mẹ và những người khác trong gia đình không có ý kiến phản đối; vợ chồng ông T đã sử dụng nhà, đất liên tục, công khai, ổn định. Các anh chị em của ông T gồm bà Thanh T2, bà Thu T3 và ông D1 đều thừa nhận và thống nhất với lời trình bày của ông

T, điều này củng cố tính xác thực của việc tặng cho giữa cụ G và ông T bằng lời nói là có thật trên thực tế.

Bà P thừa nhận khi ông G lập hợp đồng tặng cho thửa đất thì ông T đã cất nhà và quản lý sử dụng đất. Trên phần đất tranh chấp, ngoài cất nhà kiên cố thì vợ chồng ông T còn trồng cây lâu năm, vợ chồng ông T trực tiếp quản lý và sử dụng toàn bộ phần đất có diện tích 478,7m².

Ông H là người đại diện theo ủy quyền của bà P, ông B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D2 chỉ đồng ý công nhận cho ông Thành phần đất có nhà có diện tích 200,7m². Tuy nhiên, theo Hòa đồ hiện trạng thửa đất thì các căn nhà này không nằm liền kề nhau. Đồng thời, theo hồ sơ thể hiện vào ngày 15/7/2020 cụ G lập hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất cho bà Nguyễn Thị Cẩm T9 (nay là thửa 119 tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại xã T) đối với phần đất giáp ranh với đất của ông T đang sử dụng thì ranh giới đất mà cụ G chuyển nhượng cho bà T9 cũng chính là phần ranh giới đất mà ông T đang sử dụng được thể hiện tại các điểm từ P1 đến P5 trên họa đồ hiện trạng thửa đất. Điều này thể hiện việc cụ G chuyển nhượng cho bà T9 dựa trên hiện trạng sử dụng đất của các bên liền kề và cụ G đã mặc nhiên thừa nhận phần đất thể hiện tại các điểm từ P1 đến P5 trên họa đồ đã tặng cho ông T. Nếu cụ G không tặng cho ông T toàn bộ phần đất 478,7m² này, thì khi chuyển nhượng cho bà T9, các bên đã phải xác định lại ranh giới. Mặt khác, ngày 27/3/2023 khi bà T9 chuyển nhượng thửa đất 119 cho bà Phan Thị Anh T10 thì ranh giới giữa thửa đất 119 và thửa 118 tại phần đất mà ông T đang sử dụng cũng được các bên thống nhất xác định là điểm P1 đến P5. Do đó, có căn cứ để xác định cụ G tặng cho ông T toàn bộ phần đất tranh chấp có diện tích là 478,7m² chứ không phải chỉ tặng cho phần diện tích đất có nhà như phía ông H và ông D2 trình bày.

Như vậy, mặc dù ông T không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc được cha mẹ tặng cho phần đất tranh chấp vào năm 2013 nhưng có căn cứ để xác định cụ G đã tặng cho ông Thành phần diện tích đất tranh chấp vào năm 2013. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ cụ Lê Văn G cho ông Lê Văn T đối với phần đất có diện tích 478,7m² thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông T về việc tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn G và bà Lê Thị Thu P được Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long)

chứng thực vào ngày 20/12/2023, số chứng thực 659, quyển số 02/2023-SCT/HĐ,GD đối với phần đất có diện tích 478,7m² thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long:

Hội đồng xét xử xét thấy, như đã nhận định ở trên, cụ G đã tặng cho ông Thành phần đất có diện tích 478,7m² nên ông T là chủ sử dụng phần diện tích đất này. Do đó, ngày 20/12/2023 cụ G lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thu P đối với toàn bộ thửa đất số 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long bao gồm cả phần đất mà cụ G đã tặng cho ông T là không thỏa mãn điều kiện về chủ thể. Mặt khác, tại thời điểm cụ G lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà P thì trên đất đã có nhà, cây trồng do vợ chồng ông T, bà T4 và hai con trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng không có ý kiến của vợ chồng ông T, bà T4 nên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/12/2023 giữa cụ G và bà P bị vô hiệu một phần đối với phần diện tích 478,7m² mà cụ G đã tặng cho ông T.

[2.4] Xét yêu cầu của ông T về việc tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thu P với ông Lê Thái Công B vào ngày 17/12/2024 tại Văn phòng C1, số công chứng: 2535, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 478,7m² thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long:

Như đã phân tích và nhận định ở trên, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ G và bà P bị vô hiệu một phần đối với diện tích 478,7m². Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập”. Như vậy, bà Lê Thị Thu P không có quyền sở hữu hợp pháp đối với phần diện tích 478,7m² này, dẫn đến việc bà P không có quyền chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Lê Thái Công B. Mặc dù ông Lê Thái Công B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dựa trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà P và hợp đồng đã được công chứng theo quy định.

Tuy nhiên tại thời điểm bà P và ông B ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2024 thì ông B và bà P đều biết rõ trên phần đất có diện tích 478,7m² đã có nhà, cây trồng do vợ chồng ông T, bà T4 và hai con trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng không có ý kiến của vợ chồng ông T, bà T4 nên Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông B có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chứng minh ông B nhận chuyển nhượng đúng pháp luật và ngay tình phần đất có diện tích 478,7m² thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 về “Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu”. Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thu P với ông Lê Thái Công B vào ngày 17/12/2024 tại Văn phòng C1, số công chứng: 2535, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 478,7m² thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Bà P và ông B thống nhất, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà P và ông B sẽ tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, sau này nếu có tranh chấp thì bà P và ông B có quyền yêu cầu khởi kiện trong vụ án khác.

[2.5] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thái Công B, bà Huỳnh Thị Ngọc D với ông Nguyễn Thế D2, bà Trần Thị Tuyết T5 vào ngày 28/8/2025 tại Văn phòng C2, số công chứng: 1023/2025/CCGD, vô hiệu đối với phần đất có diện tích 478,7m² thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long:

Như đã phân tích và nhận định ở trên, do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ G và bà P bị vô hiệu một phần đối với diện tích 478,7m², dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông B cũng bị vô hiệu đối với phần đất có diện tích 478,7m². Trong quá trình giải quyết vụ án, ông D2 và bà T5 thừa nhận khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất thì ông D2, bà T5 đã biết gia đình ông T cất nhà ở và đang trực tiếp canh tác trên phần đất tranh chấp. Do đó, ông D2, bà T5 không phải là người thứ ba ngay tình khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 478,7m². Nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thái Công B, bà Huỳnh Thị Ngọc D với ông Nguyễn Thế D2, bà Trần Thị Tuyết T5 vào ngày 28/8/2025 tại Văn phòng C2, số công chứng: 1023/2025/CCGD vô

hiệu đối với phần đất có diện tích $478,7\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Ông D2 và bà T5 thống nhất, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà ông D2, bà T5 sẽ tự thỏa thuận với ông B, bà D, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, sau này nếu có tranh chấp thì bà P và ông B có quyền yêu cầu khởi kiện trong vụ án khác.

[2.6] Thửa 118, tờ bản đồ số 60 có diện tích $1.953,8\text{m}^2$, trong đó đất ở tại nông thôn là $225,0\text{m}^2$, đất trồng cây lâu năm là $1.728,8\text{m}^2$.

Xét về quy định pháp luật áp dụng đối với việc tách thửa tại địa bàn xã T, nhận thấy: tại điểm b khoản 2 Điều 54 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định: “Trường hợp nhiều đơn vị hành chính được nhập thành một đơn vị hành chính mới cùng cấp thì Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính mới quyết định việc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập hoặc ban hành văn bản quy phạm pháp luật mới”. Đối chiếu với trường hợp này, điều kiện tách thửa đối với thửa đất số 118 nêu trên phải tuân thủ các tiêu chuẩn kỹ thuật quy định tại Điều 3, Điều 4 và Điều 5 của Quyết định số 45/2024/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND tỉnh B (cũ) theo quy định chuyển tiếp và áp dụng văn bản tại địa phương.

Vợ chồng ông T, bà T4 và hai con đã cất nhà kiên cố ở trên đất và không có chỗ ở khác. Phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc có diện tích $478,7\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Tại văn bản số 2025/CNKV18-TTLT ngày 23/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ – Vĩnh Long cung cấp thông tin “Trên bản đồ địa chính thửa đất số 118, tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh long có diện tích là $1.953,8\text{m}^2$, trong đó đất ở tại nông thôn là 225m^2 , đất trồng cây lâu năm $1.728,8\text{m}^2$ chưa định vị phần đất thổ cư”.

Do đó, để đảm bảo về nhu cầu chỗ ở cho gia đình ông T và tuân thủ quy định trong việc tách thửa đất thì cần công nhận cho ông T được quyền sử dụng phần đất có diện tích $478,7\text{m}^2$, trong đó có 50m^2 đất ở tại nông thôn và $428,7\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long. Phần diện tích đất còn lại của thửa đất 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long là $1.475,1\text{m}^2$, trong đó đất trồng cây lâu năm là $1.300,1\text{m}^2$, đất ở tại nông thôn là 175m^2).

[3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như những lời trình bày, tranh luận tại phiên tòa xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Vì vậy, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Lê Thị Thu P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế D2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2026/DS-ST ngày 27 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 161, 165, 201, 217, 218, 227, 228, 246, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 117, 131, 133, 459, 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 26, 27, 45 và 236 Luật Đất đai năm 2024;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Văn G cho ông Lê Văn T đối với phần đất có diện tích 478,7m² (Bao gồm các phần đất có ký hiệu: thửa 118 -1, tờ bản đồ số 60 có diện tích 91,8m²; thửa 118 -2, tờ bản đồ số 60 có diện tích 91,5m²; thửa 118 -3, tờ bản đồ số 60 có diện tích 17,4m²; thửa 118 -4, tờ bản đồ số 60 có diện tích 278,0m²) thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ

số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long (có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án đề ngày 26/11/2025 kèm theo).

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Văn G và bà Lê Thị Thu P được Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) chứng thực vào ngày 20/12/2023, số chứng thực 659, quyền số 02/2023-SCT/HĐ,GD vô hiệu đối với phần đất có diện tích 478,7m² (bao gồm các phần đất có ký hiệu: thửa 118 -1, tờ bản đồ số 60 có diện tích 91,8m²; thửa 118 -2, tờ bản đồ số 60 có diện tích 91,5m²; thửa 118 -3, tờ bản đồ số 60 có diện tích 17,4m²; thửa 118 -4, tờ bản đồ số 60 có diện tích 278,0m²) thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long (có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án đề ngày 26/11/2025 kèm theo).

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Lê Thị Thu P với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Thái Công B vào ngày 17/12/2024 tại Văn phòng C1, số công chứng: 2535, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu đối với phần đất có diện tích 478,7m² (bao gồm các phần đất có ký hiệu: thửa 118 -1, tờ bản đồ số 60 có diện tích 91,8m²; thửa 118 -2, tờ bản đồ số 60 có diện tích 91,5m²; thửa 118 -3, tờ bản đồ số 60 có diện tích 17,4m²; thửa 118 -4, tờ bản đồ số 60 có diện tích 278,0m²) thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long (có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án đề ngày 26/11/2025 kèm theo).

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Thái Công B, bà Huỳnh Thị Ngọc D với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thế D2, bà Trần Thị Tuyết T5 vào ngày 28/8/2025 tại Văn phòng C2, số công chứng: 1023/2025/CCGD, vô hiệu đối với phần đất có diện tích 478,7m² (bao gồm các phần đất có ký hiệu: thửa 118 -1, tờ bản đồ số 60 có diện tích 91,8m²; thửa 118 -2, tờ bản đồ số 60 có diện tích 91,5m²; thửa 118 -3, tờ bản đồ số 60 có diện tích 17,4m²; thửa 118 -4, tờ bản đồ số 60 có diện tích 278,0m²) thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long (có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án đề ngày 26/11/2025 kèm theo).

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 478,7m² (trong đó có 50m² đất ở tại nông thôn và 428,7m² đất trồng cây lâu năm), (bao gồm các phần đất có ký hiệu: thửa 118 -1, tờ bản đồ số 60 có diện tích 91,8m²; thửa 118 -2, tờ bản đồ số 60 có diện tích 91,5m²; thửa 118 -3, tờ bản đồ số 60 có diện tích 17,4m²; thửa 118 -4, tờ

bản đồ số 60 có diện tích 278,0m²) thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long cho ông Lê Văn T.

- Ông Lê Văn T được quyền liên hệ cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 478,7m² (trong đó có 50m² đất ở tại nông thôn và 428,7m² đất trồng cây lâu năm), (bao gồm các phần đất có ký hiệu: thửa 118 -1, tờ bản đồ số 60 có diện tích 91,8m²; thửa 118 -2, tờ bản đồ số 60 có diện tích 91,5m²; thửa 118 -3, tờ bản đồ số 60 có diện tích 17,4m²; thửa 118 -4, tờ bản đồ số 60 có diện tích 278,0m²) thuộc một phần thửa 118 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long (có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án đề ngày 26/11/2025 kèm theo).

2. Về chi phí thu thập chứng cứ: Chi phí thu thập chứng cứ là: 8.272.000 (tám triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn) đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T được chấp nhận nên bà Lê Thị Thu P, ông Lê Thái Công B phải liên đới nộp chi phí thu thập chứng cứ là 8.272.000 (tám triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn) đồng. Do ông T đã nộp số tiền nêu trên nên bà Lê Thị Thu P phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Văn T số tiền 4.136.000 (bốn triệu, một trăm ba mươi sáu nghìn) đồng, ông Lê Thái Công B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Văn T số tiền 4.136.000 (bốn triệu, một trăm ba mươi sáu nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Thu P phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

- Ông Lê Thái Công B và bà Huỳnh Thị Ngọc D có nghĩa vụ liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Ông Nguyễn Thế D2 và bà Trần Thị Tuyết T5 có nghĩa vụ liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Lê Thị Thu P phải nộp số tiền án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm

ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng số 0002734 ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Bà P đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Buộc ông Nguyễn Thế D2 phải nộp số tiền án phí là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng số 0002679 ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Ông D2 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Phòng GD,KT,TT&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Đạt