

Bản án số: 315 /2026/DS-PT
Ngày: 31/3/2026
V/v: T/c quyền sử dụng đất,
hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Đặng Thị Ánh Bình

Các Thẩm phán:

Ông Lâm Triệu Hữu

Bà Phạm Thị Hồng Hà

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Liễu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Pho - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 614/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 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:24/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2026, giữa:

Nguyên đơn: ông Trần Văn N, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: ấp R, xã L, tỉnh Vĩnh Long

Bị đơn: bà Trần Thị T, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị D, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long

- Bà Trần Thị C, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp R, xã L, tỉnh Vĩnh Long

- Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị D, bà Trần Thị C, ông Nguyễn Văn N1 là bà Trần Thị T, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 16/7/2025, ngày 30/3/2026) (có mặt)

- Ông Trần Văn N2, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp R, xã L, tỉnh Vĩnh Long

- Bà Trần Thị T1, sinh năm 1963 (vắng mặt)
 - Bà Trần Kim T4, sinh năm 1972 (vắng mặt)
 - Ông Trần Văn B, sinh năm 1986 (vắng mặt)
 - Ông Lê Văn X, sinh năm 1978 (vắng mặt)
 - Bà Võ Thị T2, sinh năm 1981(vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long
Người kháng cáo: ông Trần Văn N là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 7 năm 2024 của ông Trần Văn N và tại phiên tòa sơ thẩm ông Trần Văn T3 là người đại diện hợp pháp của ông N trình bày:

Cha mẹ ông N là cụ Trần Văn D1 và cụ Trần Thị B1 (chết năm 1968) có 5 người còn chung tên: Trần Thị D, Trần Thị C, Trần Thị T, Trần Thị T1, Trần Văn N2. Sau khi cụ B1 chết thì ông D1 cưới bà Trần Thị K (chết năm 2020) và có 04 người con gồm: Trần Văn N, Trần Kim T4, Trần Văn G, Trần Văn B.

Vào năm 1983 cụ Trần Văn D1 có cho ông N thừa đất số 435, diện tích 1.200m², tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long. Cụ D1 cho đất ông N chỉ cho bằng lời nói không có làm giấy tờ, nhưng anh em trong gia đình đều biết. Ông N canh tác cũng chưa có làm giấy tờ, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2002 nhà nước làm đê bao hết phần đất của ông N, chỉ còn lại phía trong đê bao hơn 100m² ông N chuyển nhượng cho người em Trần Kim T4, còn phần ngoài đê bao 73m² bà T lấy bán cho ông Lê Văn X trong năm 2002 nhưng ông N không hay biết. Khi nhà nước làm đê bao có bồi hoàn đất diện tích bao nhiêu không nhớ (không còn quyết định thu hồi đất) nhưng số tiền nhận bồi thường là 4.200.000 đồng. Sau khi nhận tiền xong thì ông N cũng đi làm ăn xa cho đến nay. Khi về thấy ông X cất chòi nuôi tôm trên đất mới biết bà T bán cho ông X nên xảy ra tranh chấp.

Vì vậy ông N khởi kiện yêu cầu: vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn N1 với ông Lê Văn X đối với thửa đất số 435, tờ bản đồ số 5, diện tích 73m², tọa lạc ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long và buộc bà T, ông N1, bà T2 và ông X phải trả lại cho ông N thửa đất nêu trên.

Bị đơn bà Trần Thị T trình bày:

Cha bà là cụ Trần Văn D1 có cho ông Trần Văn N diện tích đất 1000m², tọa lạc ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long. Đến năm 2002 nhà nước làm đê bao bồi hoàn thì ông N nhận tiền. Phần còn lại trong đê bao khoảng hơn 100m² ông N cũng bán cho em T4 02 chỉ vàng 24k. Phía ngoài đê bao 63m² là mẹ Trần Thị K và cha Trần Văn D1 đã bán cho ông Lê Văn X vào năm 2002. Nguyên nhân bà T và ông N1 đứng tên trong giấy mua bán là do phần đất ngoài đê bao ông X nói ghi nhận trong sổ địa chính tên Nguyễn Văn N1 chồng của bà nên vợ chồng bà phải đứng tên trong giấy tờ mua bán. Nghe ông X nói vậy thì vợ chồng bà đồng ý đứng tên giấy tờ là người bán, nhưng thực chất là do cha mẹ bà bán và cha và mẹ bà là người nhận tiền của ông X và bà T2 giao. Lúc giao tiền có bà T1, bà C,

ông A chứng kiến. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N, không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà và ông X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Văn X trình bày: vào năm 2002 cụ Trần Văn D1 có kêu ông bán phần đất ngoài chân đê 63m², do thấy giáp ranh đất của ông nên ông đồng ý mua với giá 1.200.000 đồng. Trước khi mua ông có hỏi thăm địa chính thì biết tên ông N1 kê khai, đăng ký nên ông mới yêu cầu bà T và ông N1 làm giấy tờ mua bán với ông. Tiền thì ông xuống nhà giao cho cụ D1 và cụ K có sự chứng kiến của bà T, bà T1, ông L. Sau khi chuyển nhượng ông làm căn chòi để nuôi tôm cho đến nay. Việc ông mua đất, cất chòi thì ông N có về tới lui vẫn biết nhưng không có tranh chấp. Nay ông N yêu cầu vô hiệu hợp đồng ông không đồng ý.

Bà Trần Thị Chu trình bày: Lúc cha bà còn sống có cho ông N 05 công đất ruộng và 01 nền nhà diện tích cụ thể bà không biết chính xác. Ông N đã bán 05 công đất tiêu xài cá nhân hết. Khi nhà nước làm đê bao ngang qua nền nhà ông N thì có bồi thường cho ông N đã nhận xong. Phần đất còn lại giáp với đất ông X nên cha bà là cụ D1 mới kêu ông X bán với giá 1.200.000 đồng. Cha mẹ bà nhận tiền từ ông X có sự chứng kiến của bà, nhưng giấy tờ bà T và ông N1 ký tên bán là vì đứng kê khai trong sổ địa chính chứ bà T không có nhận tiền, ông N khởi kiện không đúng sự thật.

Bà Trần Thị T1 trình bày: Bà là con của cụ Trần Văn D1, không có gia đình riêng sống chung với cha mẹ từ nhỏ tới lớn. Cụ D1 có chuyển nhượng phần đất ngoài đê bao diện tích 63m² cho ông X là thật. Lúc ông X giao tiền 1.200.000 đồng cha bà là người nhận tiền, bà T không có nhận, nguyên nhân bà T đứng tên giấy chuyển nhượng như đã trình bày.

Ông Nguyễn Văn N1 trình bày: Phần đất bán cho ông X là của cụ D1 cha vợ ông. Do ông có tên trong sổ kê khai địa chính nên ông X mới buộc vợ chồng ông đứng tên viết giấy chuyển nhượng, nhưng sự thật cụ D1 là người chuyển nhượng và nhận tiền. Lý do gì đất của cụ D1 mà địa chính ghi tên ông Nguyễn Văn C1, ông cũng không biết. Tên trong giấy tờ của ông là Nguyễn Văn N1, tên ở nhà thường gọi là Nguyễn Văn C1, yêu cầu Tòa bác yêu cầu khởi kiện của ông N.

Ông Trần Văn N2, ông Trần Văn G, bà Trần Thị Kim T4, ông Trần Văn B có tự khai trình bày: Phần đất tranh chấp 73m² giữa ông N và bà T là của ông N, do ông N đi làm thuê bà T và ông N1 lấy chuyển nhượng cho ông X, bà T2. Cụ D1, cụ K không hay biết cũng không có nhận tiền. Nay cụ D1, cụ K chết bà T khai cha mẹ nhận tiền là không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N yêu cầu bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn N1 trả lại diện tích đất 73m² (theo đo đạc thực tế 72,1m²) thửa số 435, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 435, tờ bản đồ số 5, diện tích 73m² (theo khảo sát thực tế 72,1m²). Đất ở ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long giữa bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn N1 với ông Lê Văn X.

Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29 tháng 9 năm 2025 nguyên đơn ông Trần Văn N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn N1 với ông Lê Văn X, bà Võ Thị T2. Buộc ông X, bà T2, bà T, ông N1 trả lại cho ông N thửa đất số 435, tờ bản đồ số 5, diện tích 73m², tọa lạc ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Văn N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Bà Trần Thị T không đồng ý kháng cáo của ông N, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung: căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 của 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 đơn kháng cáo của ông Trần Văn N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long.

Về án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của ông N không được chấp nhận nên ông N phải chịu 300.000 đ tiền án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn N làm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn N: yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn N1 với ông Lê Văn X, bà Võ Thị T2. Buộc ông X, bà T2, bà T, ông N1 trả lại cho ông N thửa đất số 435, tờ bản đồ số 5, diện tích 73m², tọa lạc ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long, xét thấy:

Theo tư liệu năm 1983 thửa đất tranh chấp 435 do cụ Trần Văn D1 kê khai đăng ký, năm 1996 do ông Nguyễn Văn N1 kê khai, đăng ký. Mặc dù trên sổ địa chính thể hiện tên ông N1, nhưng ông N1 và bà T trình bày việc ông N1 có tên trong sổ mục kê ông N1 không hay biết, thực tế ông N1 không có quản lý, sử dụng đất và thừa nhận đất là của cụ D1 quản lý, sử dụng. Như vậy việc đứng tên của ông N1 chỉ là mặt ghi nhận hành chính, không làm thay đổi quyền sử

dụng đất thực tế của cụ D1. Bà T, bà T1, bà C, bà D là các con của cụ D1 đều khai nhận khi cụ D1 còn sống, mình mượn cụ D1 là người giao dịch, chuyển nhượng đất cho ông X và đã nhận số tiền 1.200.000đ. Do đó có căn cứ xác định đất là của cụ D1 và cụ D1 là người giao dịch chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho ông X. Tuy nhiên việc lập giấy tờ bên bán ghi nhận bà T và ông N1 là chỉ nhằm hoàn thiện thủ tục sang tên, do trên trang sổ mục kê đứng tên ông N1, N1 không phải là chủ sử dụng của thửa đất 435.

[3] Ông N cho rằng cụ D1 cho ông thửa đất tranh chấp 435, nhưng ông N không xuất trình được bất cứ giấy tờ nào chứng minh cụ D1 cho đất ông N, ông N cũng không quản lý, sử dụng đất, không kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các anh chị em ruột của nguyên đơn đều khai nhận cha mẹ có cho ông N phần đất khác, nhưng ông N đã bán, phần đất nhà nước thu hồi bồi thường ông N cũng đã nhận tiền xong. Phần đất tranh chấp thực đo 72,1m² cha mẹ đã bán cho ông X bà T2 và đã nhận số tiền 1.200.000đ. Lời trình bày của các anh chị em ruột của ông N phù hợp với lời khai của ông X đã mua đất của cụ D1, lúc mua do ông N1 đứng tên trong sổ nên làm giấy mua bán với ông N1. Do đó không có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là của ông N.

[4] Theo quy định tại khoản 1 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp. Trong vụ án này ông N không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất tranh chấp 435, tờ bản đồ số 5, diện tích 73m², tọa lạc ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[5] Ông N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông N phải chịu 300.000đ án phí theo quy định tại 1 Điều 29 của 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 29 của 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 yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn N;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N về việc buộc bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn N1 trả lại cho ông N thửa đất số 435, tờ bản đồ số 5, diện tích 73m² (theo đo đạc thực tế là 72,1m²), tọa lạc ấp G, xã H, tỉnh Vĩnh Long và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn N1 với ông Lê Văn X đối với thửa đất số 435, tờ bản đồ số 5, diện tích 73m² (theo đo đạc thực tế 72,1m²), tọa lạc ấp Giồng Giá, xã Hòa Minh, tỉnh Vĩnh Long

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn N phải chịu số tiền 4.788.000 đồng và ông N đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Văn N phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông N đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0009530 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – Vĩnh Long). Ông N đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Trần Văn N phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông N đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0003535 ngày 29/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Ông N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Đường sự;
- TAND khu vực 10 - VL;
- VKSND cùng cấp;
- Phòng THADS khu vực 10 -VL;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Ánh Bình

