

Bản án số: 611/2026/DS-PT
Ngày: 03- 7- 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: Ông Nguyễn Thanh Hưng, 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 Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 376/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường hoa lợi trên đất.

Do án dân sự sơ thẩm số 27/2026/DS-ST ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 606/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo uỷ quyền của bà M: Anh Nguyễn Huy H, sinh năm 1990 Địa chỉ: Khóm Đ, phường H, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Ông Hứa Văn V, sinh năm 1957 (chết); Địa chỉ: Ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông V:

1. Chị Hứa Thị Bé D, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Ấp D, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chị Hứa Thị Tuyết D1, sinh năm 1978;

3. Chị Hứa Thị Tuyết G, sinh năm 1982;

4. Bà Trần Thị L, sinh năm 1955;

5. Chị Hứa Thị Bé V1, sinh năm 1986;

6. Anh Hứa Văn V2, sinh năm 1989;
 7. Anh Hứa Hoàng D2, sinh năm 1991;
 8. Chị Hứa Thị Ngọc V3, sinh năm 1995;
- Cùng địa chỉ: Ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, chị D1, chị G, chị D, chị V1, anh V2, anh D2, chị V3: Ông Lương Văn C, sinh năm 1973, Địa chỉ: Ấp S, xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Ngô Thảo N, sinh năm 1999;
2. Chị Ngô Thảo T, sinh năm 2000;

Đại diện theo uỷ quyền của chị N, chị T: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

3. Bà Trần Thị L, sinh năm 1955;
4. Chị Hứa Thị Bé V1, sinh năm 1986;
5. Anh Hứa Văn V2, sinh năm 1989;
6. Anh Hứa Hoàng D2, sinh năm 1991;
7. Chị Hứa Thị Ngọc V3, sinh năm 1995

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo uỷ quyền của bà L, chị V1, anh V2, anh D2, chị V3: Ông Trương Văn C1, sinh năm 1973, Địa chỉ : Ấp S, xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Người kháng cáo: Ông Trương Văn C1 là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hứa Văn V là các ông bà: Trần Thị L, Hứa Thị Tuyết D1, Hứa Thị Tuyết G, Hứa Thị Bé V1, Hứa Văn V4, Hứa Hoàng D2, Hứa Thị Ngọc V3, Hứa Thị Bé D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án và trong quá trình xét xử, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Huy H trình bày:

Thửa đất số 840, tờ bản đồ số 8, loại đất trồng lúa, diện tích 3.469m² tọa lạc ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị M đứng tên được cấp năm 2018. Phần đất có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn N1, ông N1 sang nhượng cho ông T1 và bà M năm 2001, nhưng chưa tách thửa sang tên do ông N1 đang thế chấp Ngân hàng (đến năm 2018 thì mới hoàn tất thủ tục sang tên cho bà M). Khoảng năm 2015, chồng bà M là ông Ngô Văn T1 thỏa thuận miệng sang nhượng cho ông Hứa Văn V với giá 117.000.000 đồng hết thửa đất này, sau khi sang nhượng thì ông V có trả tiền hai lần cho ông T1 là 61.000.000 đồng. Ông T1 có giao đất cho ông V canh tác. Hai bên thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ gì khi nào ông V trả đủ tiền thì sang tên cho ông V. Năm 2018, bà M vợ ông T1 hai lần đến nhà ông V yêu cầu ông V trả số tiền còn lại để sang tên nhưng chỉ gặp bà L là vợ ông V, thì bà L nói rằng khi nào ông V đứng tên thì mới trả tiền kéo dài đến năm 2020 thì ông Ngô Văn T1 chết. Nay bà Nguyễn Thị M yêu cầu Tòa án tuyên huỷ việc chuyển nhượng đất giữa ông Ngô Văn T1 và ông Hứa Văn V đối với thửa đất số 840, tờ bản đồ số 8, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long. Yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông V cụ thể là vợ và các con ông V trả lại

diện tích đất 3.415,8m² (theo diện tích đo đạc thực tế), và bồi thường thiệt hại do đã sử dụng đất từ năm 2015 đến nay là 09 năm, tương ứng giá thuê đất 10 gia lúa/năm/công quy ra 30 gia/3 công/năm, mỗi năm làm 3 vụ, giá lúa trung bình 7.000 đồng/ký, tổng cộng là 37.800.000 đồng. Bà M đồng ý trả lại số tiền 61.000.000 đồng đã nhận từ ông V. Khấu trừ lại thì bà M sẽ trả cho vợ và các con ông V là 23.200.000 đồng.

Theo các lời khai tại Tòa án và trong quá trình xét xử, đại diện theo uỷ quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trương Văn C1 trình bày:

Việc sang nhượng đất theo như đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày là đúng về giá trị đất, diện tích đất và số tiền đã trả là 61.000.000 đồng cho ông T1. Khi sang nhượng hai bên thoả thuận miệng, khi nào làm hợp đồng chuyển nhượng xong thì mới trả số tiền còn lại vì khi ông T1 sang nhượng cho ông V thì ông T1 chưa được đứng tên quyền sử dụng đất. Đến năm 2018, ông V biết được bà M đứng tên thì ông V có yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T1 không làm hợp đồng vì vậy ông V không trả số tiền còn lại cho ông T1, kéo dài cho đến nay. Việc thoả thuận bằng miệng chỉ có hai bên biết, không ai biết và cũng không làm giấy tờ gì. Năm 2018, bà M không có đến gia đình ông V nhắc nhở việc trả số tiền còn lại, chỉ có trước khởi kiện một tuần thì bà M đến đòi đất (ý là đòi chuộc đất lại). Về phía bị đơn không chấp nhận theo yêu cầu của bà M và có yêu cầu phản tố, yêu cầu bà M và chị T, chị N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, gia đình ông V trả tiếp số tiền còn lại là 56.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn thống nhất theo lời trình bày của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn thống nhất theo lời trình bày của đại diện theo uỷ quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn.

Tại án dân sự sơ thẩm số 27/2026/DS-ST ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Vĩnh Long đã xử:

Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 147; 157; 165, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 (sửa đổi, bổ sung 2025);

Căn cứ các Điều 117; 119; 122; 129; 131; 500; 501; 502; 585 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 166, 167, 170; 202; 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ các Điều 12; 14; 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M.

Tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị M và ông Hứa Văn V là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông

Hứa Văn V về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 840, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.415,8m².

Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông V là bà Trần Thị L, chị Hứa Thị Tuyết D1, chị Hứa Thị Tuyết G, chị Hứa Thị Bé D, chị Hứa Thị Bé V1, anh Hứa Văn V2, anh Hứa Hoàng D2, chị Hứa Thị Ngọc V3 phải giao trả thửa đất 840, tờ bản đồ số 8, diện tích đất thực đo 3.415,8m² loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng.

(Phần diện tích đất 3.415,8m² có tứ cận theo trích lục bản đồ địa chính kèm theo công văn số 02/CNKV15 ngày 10/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 15).

Để đảm bảo đến khi án có hiệu lực pháp luật, nghiêm cấm đào phá, hủy hoại làm thay đổi diện tích đất, không được chuyển nhượng hoặc thực hiện bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của Cơ quan có thẩm quyền.

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại 37.800.000 đồng (Ba mươi bảy triệu tám trăm nghìn đồng) của bà Nguyễn Thị M.

Buộc bà Nguyễn Thị M phải trả người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông V là bà Trần Thị L, chị Hứa Thị Tuyết D1, chị Hứa Thị Tuyết G, chị Hứa Thị Bé D, chị Hứa Thị Bé V1, anh Hứa Văn V5, anh Hứa Hoàng D2, chị Hứa Thị Ngọc V3 tổng số tiền là 143.974.000 đồng (Một trăm bốn mươi ba triệu chín trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/5/2026 ông Trương Văn C1 là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hứa Văn V gồm các ông bà: Trần Thị L, Hứa Thị Tuyết D1, Hứa Thị Tuyết G, Hứa Thị Bé V1, Hứa Văn V4, Hứa Hoàng D2, Hứa Thị Ngọc V3, Hứa Thị Bé D kháng cáo bản án số 27/2026/DS-ST ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Vĩnh Long, yêu cầu bà Nguyễn Thị M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 840, tờ bản đồ số 8, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn giữ nguyên kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long về vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Kháng cáo của ông Trương Văn C1 là đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn không có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 27/2026/DS-ST ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Vĩnh Long.

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hứa Văn V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án theo Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trương Văn C1 là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hứa Văn V gồm các ông bà: Trần Thị L, Hứa Thị Tuyết D1, Hứa Thị Tuyết G, Hứa Thị Bé V1, Hứa Văn V4, Hứa Hoàng D2, Hứa Thị Ngọc V3, Hứa Thị Bé D yêu cầu bà Nguyễn Thị M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 840, tờ bản đồ số 8, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, đại diện nguyên đơn và đại diện những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn thống nhất vào năm 2015 ông Hứa Văn V cùng vợ chồng bà Nguyễn Thị M và ông Ngô Văn T1 thỏa thuận miệng chuyển nhượng thửa đất 840 có diện tích 3.469m², tờ bản đồ số 8, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long cho ông Hứa Văn V với giá 39.000.000 đồng/công với tổng số tiền chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất là 117.000.000 đồng, ông V đã trả được số tiền 61.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị M cho rằng sau khi trả số tiền 61.000.000 đồng thì bà có yêu cầu ông V trả số tiền còn lại thì bà M mới đồng ý thực hiện thủ tục sang tên cho ông V, phía ông V cho rằng khi thỏa thuận việc chuyển nhượng thì ông T1 và bà M chưa được đứng tên quyền sử dụng đất, năm 2018 ông V biết bà M được đứng tên quyền sử dụng đất thì ông V yêu cầu bà M thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ông mới trả đủ tiền chuyển nhượng còn lại thì bà M không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Xét thấy, sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất 840 thì ông T1 và bà M đã giao toàn bộ diện tích đất 3.469m² cho gia đình ông V sử dụng từ năm 2015, việc thỏa thuận chuyển nhượng của các bên là có thật, tuy nhiên việc thỏa thuận không tuân thủ pháp luật về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015. Mặc khác, mặc dù sau khi chuyển

nhượng bà M ông T1 đã giao đất cho ông V sử dụng nhưng ông V chỉ trả cho bà M ông T1 số tiền 61.000.000 đồng (tương đương 52,13% giá trị hợp đồng) trên tổng số tiền các bên thảo thuận chuyển nhượng là 117.000.000 đồng là chưa thỏa mãn quy định pháp luật tại Điều 129 Bộ luật dân sự về việc thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng nên giao dịch giữa ông V và bà M ông T1 bị vô hiệu. Kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Hứa Văn V yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng, bên đại diện nguyên đơn không đồng ý nên không có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của sát viên là phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

[5] Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Hứa Văn V.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 117; 119; 122; 129; 131; 500; 501; 502; 585 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 166, 167, 170; 202; 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Văn C1 là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Hứa Văn V gồm các ông bà: Trần Thị L, Hứa Thị Tuyết D1, Hứa Thị Tuyết G, Hứa Thị Bé V1, Hứa Văn V4, Hứa Hoàng D2, Hứa Thị Ngọc V3, Hứa Thị Bé D.

Giữ nguyên bản án số 27/2026/DS-ST ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Vĩnh Long.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M.

Tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị M và ông Hứa Văn V là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hứa Văn V về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 840, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.415,8m².

Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hứa Văn V là bà Trần Thị

L, chị Hứa Thị Tuyết D1, chị Hứa Thị Tuyết G, chị Hứa Thị Bé D, chị Hứa Thị Bé V1, anh Hứa Văn V2, anh Hứa Hoàng D2, chị Hứa Thị Ngọc V3 phải giao trả thửa đất 840, tờ bản đồ số 8, diện tích đất thực đo 3.415,8m² loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp S, xã C, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng.

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại 37.800.000 đồng (Ba mươi bảy triệu tám trăm nghìn đồng) của bà Nguyễn Thị M.

Buộc bà Nguyễn Thị M phải trả người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông V là bà Trần Thị L, chị Hứa Thị Tuyết D1, chị Hứa Thị Tuyết G, chị Hứa Thị Bé D, chị Hứa Thị Bé V1, anh Hứa Văn V5, anh Hứa Hoàng D2, chị Hứa Thị Ngọc V3 tổng số tiền là 143.974.000 đồng (Một trăm bốn mươi ba triệu chín trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho bà Trần Thị L, Hứa Thị Tuyết D1, Hứa Thị Tuyết G, Hứa Thị Bé V1, Hứa Văn V4, Hứa Hoàng D2, Hứa Thị Ngọc V3, Hứa Thị Bé D là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hứa Văn V.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 13 – Vĩnh Long;
- Phòng THDS khu vực 13 – Vĩnh Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TGD&NCTN, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung