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

Bản án số: 361/2025/DS-PT
Ngày: 18/12/2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng
Chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Tấn

Các thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Hường

Bà Trần Thị Chọn

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Phạm Nhựt Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:*** Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10, 18 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 200/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2025 về yêu cầu "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ".

Do bản án sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 319/2025/QĐPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Châu Ngọc H, sinh năm 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã H, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông H1: Ông Trịnh Thế P, sinh năm 1992 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ C, ấp S, xã K, tỉnh An Giang.

2.2 Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1970 (Có đơn xét xử vắng mặt);

2.3 Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1939 (đã chết);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh An Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1:

2.3.1 Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1947 (Có đơn xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh An Giang.

2.3.2 Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1968 (Có đơn xét xử vắng mặt);

2.3.3 Bà Nguyễn Thanh T4, sinh năm 1985 (Có đơn xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã H, tỉnh An Giang.

2.3.4 Bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1974 (Có đơn xét xử vắng mặt);

2.3.5 Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1977 (Có đơn xét xử vắng mặt);

2.3.6 Ông Nguyễn Phúc L1, sinh năm 1979 (Có đơn xét xử vắng mặt);

2.3.7 Ông Nguyễn Phúc Đ, sinh năm 1982 (Có đơn xét xử vắng mặt);

2.3.8 Nguyễn Quốc B, sinh năm 1982 (Có đơn xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh An Giang .

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Nguyễn Phước Đ1, sinh năm 1950 (Có đơn xét xử vắng mặt);

3.2 Bà Lê Thị T3, sinh năm 1957 (Có đơn xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ B, ấp N, xã H, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Thanh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại phiên tòa nguyên đơn bà Châu Ngọc H trình bày và yêu cầu như sau: Năm 2012 ông Nguyễn Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Văn T1 (cha của ông H1) có chuyển nhượng cho bà diện tích đất tại ấp C, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang có chiều ngang lộ H – Cờ Trắng 18m, chiều dài tính từ mé nước sông H - H đến kinh ấp C với số tiền 571.000.000 đồng và 6.200USD, việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy chuyển nhượng ngày 08/5/2012 cùng ký tên và cam kết chịu trách nhiệm về việc chuyển nhượng này.

Sau khi sang nhượng đất của ông H1, ông T1, bà T xong bà vào sử dụng quản lý thì phát hiện phần đất ông H1, bà T, ông T1 bán diện tích đất 18m trong đó có diện tích đất của ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Phước Đ1 đứng tên trên giấy đất, cụ thể:

Phần đất ngang lộ H – Cờ Trắng là 08m, dài từ mé nước sông H - H đến

kinh ấp C diện tích khoảng 480m^2, phần đất này là của ông Nguyễn Văn T1 đã được UBND huyện H (nay là huyện K) cấp giấy chứng nhận QSD đất mang tên Nguyễn Văn T1 số vào sổ A045323 cấp ngày 20/9/1995.

Phần đất ngang lộ H – Cờ Trắng là 10m, dài từ mé nước sông H - H đến kinh ấp chiến lược diện tích khoảng 600m^2, phần diện tích đất là của ông Nguyễn Phước Đ1 và bà Lê Thị T3 cũng đã được UBND huyện H (nay là huyện K) cấp giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Nguyễn Phước Đ1. Phần đất này ông Đ1 bà T3 sử dụng xây lò vôi đã chuyển nhượng lò vôi cho ông Nguyễn Thanh H1 quản lý sử dụng, hai bên không có tranh chấp.

Theo hợp đồng chuyển nhượng hai bên thỏa thuận, trong thời hạn 01 năm kể từ ngày ký giấy ông H1, bà T, ông T1 mua lại, nếu không thì bà H được quyền sử dụng hoặc bán, không được tranh chấp.

Quá thời gian thỏa thuận không mua lại đất ông H1, bà T, ông T1 đã giao đất cho bà theo đó quản lý sử dụng ổn định cho đến nay các bên không có tranh chấp, bên bán phải có trách nhiệm làm thủ tục tách giấy cho bà phần đất của ông T1 cũng như phần đất của ông H1 nhận chuyển nhượng của ông Đ1, bà T3.

Tuy nhiên bà yêu cầu ông H1, bà T, ông T1 làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật, theo đó ông H1, ông T1, bà T nhận lại giấy chứng nhận QSD đất mang tên Nguyễn Văn T1 để về tách thửa nhưng từ đó đến nay không thực hiện với lý do đang làm thủ tục và chờ ông Đ1 bà T3 ký sang tên sẽ làm thủ tục.

Để đảm bảo quyền lợi, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 08/5/2012, buộc ông Nguyễn Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Thu T tiếp tục thực hiện hợp đồng hai bên đã ký với nhau.

2/ Điều chỉnh diện tích đất ngang lộ H – Cờ Trắng là 08m, dài từ mé nước sông H - H đến kinh ấp C trên giấy chứng nhận QSD đất tên ông Nguyễn Văn T1 số vào sổ A045323 cấp ngày 20/9/1995 diện tích 11,775m^2 cho bà H được đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất.

3/ Điều chỉnh diện tích đất ngang lộ H – Cờ Trắng là 10m, dài từ mé nước sông H - H đến kinh ấp C trên giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Nguyễn Phước Đ1 và vợ Lê Thị T3 để bà H được đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 trình bày:

Trước đây ông có vay tiền của bà H, vay nhiều lần (không nhớ cụ thể số tiền là bao nhiêu) đến năm 2012 khi ông không còn khả năng đóng lãi cho bà H nữa thì giữa ông với bà H có ngồi chốt nợ cả gốc và lãi lúc đó ông còn nợ bà H là 700.000.000 đồng, ông viết giấy cầm cố miếng đất ngang 18m, dài từ mé sông H -

H tới ấp C, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện K, Kiên Giang, nội dung thỏa thuận ông giao cho bà H quản lý phần đất này để làm tin sau này ông có tiền sẽ chuộc lại đất không bán cho bà H, do lúc viết giấy nợ ông viết giao cho bà H giữ nên ông không có chứng cứ cung cấp cho tòa án.

Về nguồn gốc phần đất ngang 18m này có một phần ngang 6m dài từ mé sông H - H đến kênh ấp Chiến Lược là của ông Nguyễn Văn T1 là cha ông cho ông, 12m ngang là mua của ông Nguyễn Phước Đ1 và bà Lê Thị T3, cả hai phần đất đều chưa sang tên quyền sử dụng đất cho ông.

Nay bà H khởi kiện ông đồng ý trả bà H số tiền 700.000.000đ, tuy nhiên hiện nay ông chưa có tiền vì chưa bán được đất, khi nào bán được ông sẽ trả ngay cho bà H.

Đối với giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 08/5/2012 ông khẳng định chữ viết và chữ ký trong tờ giấy này đều không phải chữ viết và chữ ký của ông.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T trình bày: Trước đây khi chị với ông Nguyễn Thanh H1 chưa ly hôn được biết ông H1 có vay của bà Châu Ngọc H một số tiền (chị không nhớ rõ thời gian nào), ông H1 đóng lãi được một thời gian thì không còn khả năng đóng lãi nữa, ông H1 cùng bà H ngồi lại chốt nợ, số nợ lúc đó cả gốc và lãi lên đến 700.000.000 đồng, ông H1 viết giấy tay giao lại phần đất mua của ông Đ1 và ông T1 cho bà H quản lý để làm tin khi nào có khả năng sẽ trả lại tiền cho bà H và chuộc lại đất chứ không bán.

Hiện tại chị với ông H1 đã ly hôn việc tranh chấp giữa ông H1 với bà H như thế nào chị không có ý kiến và tòa án giải quyết chị xin vắng mặt không tham gia vào việc giải quyết vụ kiện.

Theo lời khai bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Phần đất tranh chấp giữa bà Châu Ngọc H với ông Nguyễn Thanh H1 là có một phần diện tích đất của ông cho con trai Nguyễn Thanh H1 để làm lò vôi, đất có giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Nguyễn Văn T1.

Phần đất này trong quá trình làm ăn, H1 có vay tiền của bà H một thời gian, sau không còn khả năng đóng tiền lời nữa nên H1 giao đất cho bà H để làm tin khi nào có tiền sẽ chuộc lại chứ không bán đất cho bà H.

Phần đất mà ông cho con trai Nguyễn Thanh H1 có chiều ngang 6m dài từ mé nước sông H - H đến kênh ấp C, chưa sang tên giấy chứng nhận QSD đất.

Nay hai bên tranh chấp ông không có ý kiến, tòa án giải quyết ông xin từ chối tham gia do tuổi cao sức yếu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước Đ1 trình bày: Trước đây ông có bán một diện tích đất tại ấp C, xã H thửa số 425 diện tích 600m^2

cho ông Nguyễn Thanh H1 trú tại ấp C, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang, hai bên có làm giấy tay mua bán với nhau và ông H1 đã thanh toán đủ tiền.

Trước đây ông có làm thủ tục tách thửa đất nên có giao hồ sơ cho cơ quan làm thủ tục tách thửa đất đã làm mất giấy chứng nhận QSD đất trong đó có phần đất ông đã bán cho ông H1.

Việc bà H khởi kiện ông H1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trong đó có một phần đất lò vôi ông bán cho ông H1, ông không có yêu cầu gì cũng không không có ý kiến gì vì ông đã bán và nhận đủ tiền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T3 trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Phước Đ1, bà thừa nhận vợ chồng bà có bán lò vôi trên thửa đất 425 diện tích 600m^2, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang cho ông Nguyễn Thanh H1 vào khoảng năm 1998 – 1999.

Nay bà H tranh chấp với ông H1 về phần đất liên quan đến phần đất vợ chồng bà đã bán cho ông Nguyễn Thanh H1 bà không có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu gì vì đã thanh toán đủ tiền, việc mua bán lúc đó hai bên có làm giấy tay với nhau.

Theo các bản tự khai của bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Ngọc C, chị Nguyễn Thị Thanh T4, chị Nguyễn Thị Thúy L, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Phúc L1, ông Nguyễn Phúc Đ, ông Nguyễn Quốc B trình bày: Trước đây chồng, cha của những người có tên trên là ông Nguyễn Văn T1 có cho con trai Nguyễn Thanh H1 một diện tích đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất tên Nguyễn Văn T1 nhưng chưa tách giấy cho Nguyễn Thanh H1. Nay ông H1 tranh chấp đất với bà Châu Ngọc H trong đó có phần đất của ông T1 cho thì tất cả những người thừa kế của ông T1 không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì trong vụ kiện này. Do công việc làm ăn đi lại khó khăn nên tất cả những người thừa kế của ông T1 đều xin vắng mặt không đến Tòa án giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh An Giang đã quyết định:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Ngọc H với phía ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Thu T, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Ngọc C, chị Nguyễn Thị Thanh T4, bà Nguyễn Thị Thúy L, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Phúc L1, ông Nguyễn Phúc Đ, ông Nguyễn Quốc B đối với các diện tích đất sau:

Diện tích đất 449,9m^2 tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp C, xã H, tỉnh An Giang) theo tờ trích đo địa chính số TĐ 139 – 2023 ngày

07/9/2023 của chi nhánh Văn phòng Đ2, tỉnh Kiên Giang (nay là Chi nhánh khu vực liên xã K).

Diện tích 719,8m^2, thuộc thửa số 425, sơ đồ số 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0529172, giấy vào sổ số A045062.QSDĐ do UBND huyện H (nay là K) cấp ngày 20/9/1995 mang tên ông Nguyễn Phước Đ1 và diện tích đất 360,0m^2 thuộc thửa 424, sơ đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0529433, giấy vào sổ số A045323.QSDĐ do UBND huyện H (nay là K) cấp ngày 20/9/1995 mang tên ông Nguyễn Văn T1. Tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp C, xã H, tỉnh An Giang). Phần đất được thể hiện theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 138 - 2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 (nay là Chi nhánh văn phòng khu vực liên xã K) đo vẽ ngày 20/9/2023.

Theo đó kể từ ngày bà Châu Ngọc H có đơn yêu cầu thi hành án, theo đề nghị của Cơ quan thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – An Giang), Cơ quan quản lý đất đai xã K, tỉnh An Giang phải thực hiện công vụ theo quy định của pháp luật để làm thủ tục tách thửa, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phước Đ1 và Nguyễn Văn T1 và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Châu Ngọc H đối với các diện tích đất sau:

Diện tích 719,8m^2, thuộc thửa số 425, sơ đồ số 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0529172, giấy vào sổ số A045062.QSDĐ do UBND huyện H (nay là K) cấp ngày 20/9/1995 mang tên ông Nguyễn Phước Đ1 và diện tích đất 360,0m^2 thuộc thửa 424, sơ đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0529433, giấy vào sổ số A045323.QSDĐ do UBND huyện H (nay là K) cấp ngày 20/9/1995 mang tên ông Nguyễn Văn T1. Tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp C, xã H, tỉnh An Giang). Phần đất được thể hiện theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 138 - 2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 (nay là Chi nhánh văn phòng khu vực liên xã K) đo vẽ ngày 20/9/2023, được thể hiện tại vị trí đất có hình 1 2 3 4 5 6 gồm cạnh 1 2 = 12m; cạnh 2 3 = 30m, cạnh 3 4 = 12m, cạnh 4 1 = 60m, cạnh 2 5 = 6m, cạnh 5 6 = 60m, cạnh 6 3 = 6m, cạnh 3 2 = 60m.

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

Đến ngày 02/8/2025 ông Nguyễn Thanh H1 có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung:

Đề nghị xem xét lại toàn bộ vụ án: Sửa án sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 15/7/2025 của Tòa án Khu vực 8, tỉnh An Giang theo hướng không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất vì trái quy định pháp luật về hình thức và nội dung vì đây

là giao dịch giả tạo, giao dịch vay tiền, không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Người đại diện của bị đơn: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: không có ý kiến trình bày.

Các đương sự không tự hoà giải tại phiên Toà.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu quan điểm:

Việc tuân tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi bị đơn không thừa nhận và không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn nên quan hệ pháp luật của vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất". Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ" để giải quyết là phù hợp.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự:

Ông Nguyễn Thanh H1 vắng mặt có văn bản uỷ quyền cho ông Trịnh Thế P tham gia phiên Toà, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước Đ1, bà Lê Thị T3, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Ngọc C, chị Nguyễn Thị Thanh T4, bà Nguyễn Thị Thúy L, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Phúc L1, ông Nguyễn Phúc Đ, ông Nguyễn Quốc B có đơn xin vắng mặt.

Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Vào ngày 08/5/2012 giữa bà Châu Ngọc H với ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Văn T1 có ký với nhau một văn bản viết tay có tiêu đề là *"Giấy chuyển nhượng đất với nội dung tóm tắt như sau: ông H1 bà T chuyển nhượng cho bà H diện tích đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp C, xã K, tỉnh An Giang) giấy chứng nhận QSD đất số D0689439 diện tích 18m trong bằng khoán dài từ mé sông tới ấp C giáp ranh Lâm Thị H3 và đất ông Nguyễn Văn T1, do không có nhu cầu sử dụng nên chuyển nhượng cho bà H với giá 571.000.000 đồng và 6.200 đô Mỹ. Bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã nhận giấy chứng nhận QSD đất. Trong thời hạn 01 năm bên bán có quyền mua lại diện tích đất trên nếu quá hạn một năm thì bà H có quyền sử dụng hoặc bán thì bên bán không có quyền tranh chấp. Đất dính liền hai lò vôi nếu sau này tôi (ông H3) không mua lại thì H được quyền sử dụng lò và đất chung"*. Nay bà H yêu cầu ông H3 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là sang tên giấy chứng nhận QSD đất cho bà.

Ông H3 không đồng ý: Cho rằng không bán đất cho bà H, không thừa nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng ngày 08/5/2012.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 yêu cầu chuộc lại đất cầm cố, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận bởi các lý do sau:

Ông H1 không đưa ra được chứng cứ gì thể hiện việc cố đất giữa hai bên không thừa nhận chữ ký trong tờ chuyển nhượng đất lập ngày 8/5/2012 nhưng lại từ chối giám định chỉ phản biện bằng lời nói, không chứng cứ chứng minh, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như anh em ruột của ông H1 và chủ đất ông Đ1 xác nhận đất đã cho và bán cho ông H1 không phản đối ông H1 thực hiện quyền chuyển nhượng, nên lời khai của ông H1 là không đúng thực tế khách quan nên không có căn cứ chấp nhận. Qua xem xét các chứng cứ do Tòa sơ thẩm thu thập có trong hồ sơ, lời trình bày của các bên, Hội đồng xét xử nhận thấy các bên đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã thực hiện xong việc chuyển giao tài sản nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sang tên theo quy định tại Điều 689 BLDS năm 2005, tương ứng với Điều 502 BLDS năm 2015. Mặc dù các bên vi phạm về mặt hình thức là lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực. Nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, nhận tài sản của nhau. Do đó áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân và gia đình. Quy định tại tiểu mục b 2, mục 2.3 thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông H1 không bị coi là vô hiệu. Căn cứ vào Điều 129, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Toà sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và công nhận QSD đất cho bà H theo diện tích đo đạc thực tế của các thửa: "1"

Diện tích đất 449,9m^2; "2" Diện tích 719,8m^2; "3" Diện tích đất 360,0m^2. Thể hiện theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 138 - 2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 (nay là Chi nhánh văn phòng khu vực liên xã K) đo vẽ ngày 20/9/2023 là phù hợp.

Xét yêu cầu của bà H: Yêu cầu công nhận QSD đất diện tích của các thửa: "1" Diện tích đất 449,9m^2; "2" Diện tích 719,8m^2; "3" Diện tích đất 360,0m^2. Thể hiện theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 138 - 2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 (nay là Chi nhánh văn phòng khu vực liên xã K) đo vẽ ngày 20/9/2023. Mặc dù bà H chỉ có chứng cứ tờ chuyển nhượng đất ngày 8/5/2012 không có công chứng, chứng thực giữa bà H với ông H1, nhưng theo biên bản Tòa án xác minh những người liên quan và là chủ đất thống nhất việc ông H1 chuyển nhượng đất cho bà H đồng ý thực hiện hợp đồng không phản đối**,** cho thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và bà H năm 2012 là có thật. Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông H1 có vi phạm về hình thức hợp đồng do không tuân thủ theo quy định của luật đất đai, theo quy định của Bộ luật dân sự 2005 thì hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà H và ông H1 là vô hiệu nhưng do các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình trong giao dịch này, Do đó yêu cầu công nhận QSD đất diện tích các thửa: "1" Diện tích đất 449,9m^2; "2" Diện tích 719,8m^2; "3" Diện tích đất 360,0m^2. Thể hiện theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 138 - 2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 (nay là Chi nhánh văn phòng khu vực liên xã K) đo vẽ ngày 20/9/2023 của bà Châu Ngọc H là có cơ sở chấp nhận và phù hợp với quy định tại các Điều 124, 234 Bộ luật dân sự năm 2005, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân và gia đình. Điều 129, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của ông Nguyễn Thanh H1 không đưa ra các chứng cứ nào khác. Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H1.

Do vậy qua thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất: Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, chấp nhận quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh An Giang.

[4]. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H1 phải chịu án phí DSPT 300.000 đồng do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, được khấu trừ phần án phí tạm nộp tại lai thu số 0000439 ngày 05/8/2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

[5]. Về chi phí chi phí tố tụng khác:

Bà H nộp tạm ứng số tiền 18.000.000 đồng chi trả tiền bản vẽ và chi phí định giá 17.136.828 đồng còn lại 863.172 đồng. bà H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Bà hạnh đã nộp xong.

Bà H liên hệ với Tòa án nhân dân khu vực 8 – An Giang để nhận lại 863.172 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 147, 165, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ các Điều 133, 242 của Bộ luật dân sự năm 1995

Căn cứ các Điều: 129, 502, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai 2003. Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân và gia đình,

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh H1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/5/2012 giữa bà Châu Ngọc H với phía ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Thu T, ông Nguyễn Văn T1 (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ ông T1 gồm: Bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Ngọc C, chị Nguyễn Thị Thanh T4, bà Nguyễn Thị Thúy L, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Phúc L1, ông Nguyễn Phúc Đ, ông Nguyễn Quốc B đối với các diện tích đất sau:

1.1. Diện tích đất 449,9m^2 tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp C, xã H, tỉnh An Giang) theo tờ trích đo địa chính số TĐ 139 – 2023 ngày 07/9/2023 của chi nhánh Văn phòng Đ2, tỉnh Kiên Giang (nay là Chi nhánh khu vực liên xã K).

1.2. Diện tích 719,8m^2, thuộc thửa số 425, sơ đồ số 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0529172, giấy vào sổ số A045062.QSDĐ do UBND huyện H (nay là K) cấp ngày 20/9/1995 mang tên ông Nguyễn Phước Đ1.

1.3. Diện tích đất 360,0m^2 thuộc thửa 424, sơ đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0529433, giấy vào sổ số A045323.QSDĐ do UBND huyện H (nay là K) cấp ngày 20/9/1995 mang tên ông Nguyễn Văn T1. Tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp C, xã H, tỉnh An Giang). Phần đất được thể hiện theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 138 - 2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 (nay là Chi nhánh văn phòng khu vực liên xã K) đo vẽ ngày 20/9/2023.

Theo đó kể từ ngày bà Châu Ngọc H có đơn yêu cầu thi hành án, theo đề nghị của Cơ quan thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – An Giang), Cơ quan quản lý đất đai xã K, tỉnh An Giang phải thực hiện công vụ theo quy định của pháp luật để làm thủ tục tách thửa, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phước Đ1 và Nguyễn Văn T1 và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Châu Ngọc H đối với các diện tích đất sau: Diện tích 719,8m^2, thuộc thửa số 425, sơ đồ số 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0529172, giấy vào sổ số A045062.QSDĐ do UBND huyện H (nay là K) cấp ngày 20/9/1995 mang tên ông Nguyễn Phước Đ1 và diện tích đất 360,0m^2 thuộc thửa 424, sơ đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0529433, giấy vào sổ số A045323.QSDĐ do UBND huyện H (nay là K) cấp ngày 20/9/1995 mang tên ông Nguyễn Văn T1. Tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp C, xã H, tỉnh An Giang). Phần đất được thể hiện theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 138 - 2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 (nay là Chi nhánh văn phòng khu vực liên xã K) đo vẽ ngày 20/9/2023, được thể hiện tại vị trí đất có hình 1 2 3 4 5 6 gồm cạnh 1 2 = 12m; cạnh 2 3 = 30m, cạnh 3 4 = 12m, cạnh 4 1 = 60m, cạnh 2 5 = 6m, cạnh 5 6 = 60m, cạnh 6 3 = 6m, cạnh 3 2 = 60m.

2- Án phí dân sự:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo lai thu số 0009199 ngày 03/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – An Giang).

Buộc ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Thu T phải nộp án phí DSST 300.000 đồng. Ông T1 thuộc trường hợp được miễn án phí.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H1 phải chịu án phí DSPT 300.000 đồng do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, được khấu trừ phần án phí tạm nộp

tại lai thu số 0000439 ngày 5/8/2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà H nộp tạm ứng số tiền 18.000.000 đồng chi trả tiền bản vẽ và chi phí định giá là 17.136.828 đồng, còn lại 863.172 đồng. Bà H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Bà H đã nộp xong.

Bà H liên hệ với Tòa án nhân dân khu vực 8 – An Giang để nhận lại 863.172 đồng.

4. 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND Khu vực 8 - An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 8 – An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Lê Quang Tấn