

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: **144/2026/DS-PT**

Ngày: 24/3/2026

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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Hương

Bà Huỳnh Thị Út Mẫn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Ngọc 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.

Ngày 24 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026, về: “*Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2026/QĐPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị S, sinh năm 1961. (Có mặt).

Địa chỉ: tổ I, ấp T, đặc khu K, tỉnh An Giang.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà S là: Ông Sơn Hải N, sinh năm 1996. (Có mặt).

Địa chỉ (cũ): Số G khu phố I, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang. (Văn bản số 216 ngày 16/7/2020).

Địa chỉ hiện nay: Số G ấp I, xã G, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1962. (Có mặt).

2.2. Bà Phạm Thị Đ1, sinh năm 1962. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: tổ D, ấp A, đặc khu K, tỉnh An Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà Đ1 là:* bà Vương Thị N1, sinh năm 1979. (Có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N1 là:* Luật sư Võ Văn M – Văn phòng L1 và Cộng sự, thuộc Đoàn luật sư tỉnh A. (Có mặt).

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

3.1. Nguyễn Tiến H, sinh năm 1964. (Có đơn yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, đặc khu K, tỉnh An Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông H là:* Ông Sơn Hải N, sinh năm 1996. Địa chỉ như trên. (Có mặt).

3.2. Bà Thái Thị N2, sinh năm 1970. (Có đơn yêu cầu vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Quốc D, sinh năm 1968. (Có mặt).

Địa chỉ: Số E N, phường R, tỉnh An Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D là:* Luật sư Tiêu Tường T – Văn phòng L2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh A. (Có mặt).

3.4. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1982. (Có đơn yêu cầu vắng mặt).

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

3.5. Bà Nguyễn Thị Ngọc M1, sinh năm 1980. (Có đơn yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị Đ1 - là bị đơn.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng - Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nguyên đơn bà Lê Thị S và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Vào ngày 12/4/2008, vợ chồng ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị Đ1 chuyển nhượng đất cho bà S với diện tích 2.000m² tại mặt Chướng, H tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện K, tỉnh Kiên Giang với giá 20 triệu đồng. Việc chuyển nhượng có lập giấy tay mua bán, vợ chồng ông Đ, bà Đ1 đã nhận đủ 20 triệu đồng và đã giao đất cho bà S xong. Từ ngày nhận chuyển nhượng đất nêu trên, bà S cất một căn nhà trên đất phục vụ cho việc chế biến tôm khô. Đến năm 2017, bà S làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất) đôi với diện tích 2.000m² thì bị ông Đ, bà Đ1 ngăn cản một phần (852m²) trong tổng diện tích 2.000m² mà bà đã nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà Đ1 ngày 12/4/2008.

Việc cấp giấy CNQSD đất đôi với thửa đất số 01 diện tích 1.148,1m² thì bà S không biết việc cấp giấy này, thời điểm có thông tin ông Đ bán đất (bán cho người khác) nên bà S qua đất thì địa chính xã thời điểm đó cho biết là bà

được cấp giấy chứng nhận nhưng phần đất chỉ có khoảng 58m chiều ngang, không đủ đất như hợp đồng nên bà không đồng ý nhận giấy chứng nhận, sau này thì bà nhờ người nhận dùm, còn phần đất ông Đ chưa giao đủ thì bà khởi kiện.

Bà S thống nhất không tranh chấp phần đất đã được cấp Giấy CNQSD đất số BP 124843 ngày 10/7/2017, thửa số 01, tờ bản đồ số 89/2016 diện tích 1148,1m² được UBND huyện K cấp cho Lê Thị S đứng tên.

Nay bà S yêu cầu:

1. Công nhận hợp pháp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 12/4/2008 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị Đ1 với bên nhận chuyển nhượng là Lê Thị S, diện tích đất là 648,9m² tọa lạc như nêu trên và công nhận cho bà S được quyền sử dụng phần đất này.

2. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì yêu cầu ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị Đ1 phải bồi thường thiệt hại theo chứng thư định giá với số tiền là 2.264.661.000 đồng.

- Theo bị đơn ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị Đ1 và người đại diện theo ủy quyền là bà Vương Thị N1 (bà N1 là con dâu của ông Đ, bà Đ1) trình bày: Trước đây ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị Đ1 có cho bà S thuê một phần đất để làm sân phơi khô. Sau đó một thời gian khoảng năm 2008, ông Đ thỏa thuận bán toàn bộ diện tích đất cho bà S (phần đất cho bà S thuê) ngang khoảng 50m x dài khoảng 20m tọa lạc tổ D, ấp A, xã N, huyện K với số tiền 25.000.000đ. Việc chuyển nhượng các bên đều lập văn bản ghi là sang nhượng thành quả lao động, do bà S là người lập, sau đó đưa cho ông Đ, bà Đ1 ký tên. Trước khi ký tên thì bà Đ1 có đọc cho ông Đ nghe và thống nhất ký tên với nội dung như ghi nhận trong hợp đồng. Hợp đồng được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản, mặc dù trong hợp đồng ghi nhận là chuyển nhượng thành quả lao động nhưng thực tế là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì thời điểm chuyển nhượng là đất trống không có cây trồng. Thời điểm chuyển nhượng có sự chứng kiến của anh chị em của ông Đ là bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị P và ông Phạm Văn Đ2, cả 03 người cũng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng với vai trò người chứng kiến.

Khi bán phần đất này cho bà S năm 2008, ông Đ bà Đ1 có chỉ ranh đất theo thực địa, mặt trước lấy vị trí cây R làm ranh, mặt sau lấy vị trí cây B làm ranh. Từ khi nhận chuyển nhượng đất, bà S sử dụng đất để phơi tôm khô, phơi được 02 mùa thì không sử dụng nữa. Khi giao đất cho bà S đến nay thì không ý kiến gì đối với diện tích đất được giao, phần đất chuyển nhượng các bên chỉ xác định hạo (ước chừng), không đo đạc cụ thể. Còn riêng bà S có đo đạc lại không thì ông Đ bà Đ1 không rõ. Đến năm 2015 bà S bán toàn bộ phần đất này cho ông D (không rõ họ tên), địa chỉ: thuộc B, xã L, K. Việc chuyển nhượng giữa 02 bên như thế nào thì ông Đ bà Đ1 hoàn toàn không biết. Ông Đ xác định phần đất bà S bán cho ông D là toàn bộ diện tích đất mà ông Đ bà Đ1 đã bán cho bà S năm 2008. Việc giao nhận đất của ông D có sự chứng kiến của gia đình ông Đ bà Đ1 cùng chính quyền địa phương, có đo đạc đất cụ thể và có cắm ranh bằng cột xi-măng. Khoảng năm 2018, bà S phát sinh tranh chấp phần đất này với gia đình ông Đ, yêu cầu giao thêm phần diện tích hơn 852m² cho bà S sử dụng, ông Đ bà

Đ1 không đồng ý vì đã giao đủ đất và đã nhận sử dụng đất từ năm 2008 đến nay không khiếu nại hay ý kiến gì. Hiện tại phần đất tranh chấp vẫn chưa có giấy chứng nhận. Toàn bộ diện tích đất của ông Đ bà Đ1 quản lý sử dụng (ngoài phần đất đã cấp giấy chứng nhận cho bà S) thì đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông Nguyễn Văn T1 (tên thường gọi T), trong đó có phần đất hiện đang tranh chấp với bà S, nay bà S kiện đòi đất thì gia đình không còn đất để giao cho bà S.

Nay đồng ý trả lại tiền cho bà S theo giá đất 20 triệu đồng trước đây đã chuyển nhượng và đồng ý trả lãi theo quy định pháp luật. Đồng thời thống nhất không tranh chấp diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận số BP 124843 thửa số 01, tờ bản đồ số 89/2016 diện tích 1148,1m² được UBND huyện K cấp ngày 10/7/2017 đứng tên Lê Thị S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Tiến H (là chồng bà S) và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất như lời trình bày của bà S.

2. Ông Nguyễn Quốc D, bà Thái Thị N2 trình bày: Ngày 12/4/2008 bà Lê Thị S nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị Đ1 một thửa đất diện tích 2.000m² (dài 100m x ngang 20m), tọa lạc như trên, giá là 20 triệu đồng, phía ông Đ bà Đ1 đã giao đất và phía bà S đã giao đủ tiền. Ngày 16/5/2015 bà Lê Thị S chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà Đ1 lại cho ông với giá 50 triệu đồng và ông đã giao đủ tiền cho bà S, do công việc nhiều nên ông giao cho bà S xin cấp giấy CNQSD đất, sau đó bà S được UBND huyện K cấp giấy CNQSD số BP 124843 thửa số 01, tờ bản đồ số 89/2016 diện tích 1148,1m² cấp ngày 10/7/2017 đứng tên Lê Thị S và bà S đã giao giấy chứng nhận bản chính cho ông giữ, vì công việc bận rộn nên ông không có kiểm tra giấy chứng nhận, đến cuối năm 2019 kiểm tra lại Giấy chứng nhận thì phát hiện diện tích được cấp chỉ 1148,1m² bị thiếu 851,9m² so với diện tích nhận chuyển nhượng. Sau đó ông liên hệ thì bà S nói cũng không nắm rõ, bà không rành thủ tục cấp giấy chứng nhận, nên ông mới đề nghị bà S khởi kiện để đòi lại diện tích đất còn thiếu. Do sợ lu bu sau này về mặt thủ tục nên ông D làm đơn yêu cầu độc lập để trực tiếp giải quyết vụ việc mà không cần phải thông qua bà S nữa.

Nay ông D yêu cầu vợ chồng bà Lê Thị S, ông Nguyễn Tiến H trả lại diện tích đo đạc thực tế là 648,9m² tọa lạc như trên. Trong trường hợp bà S, ông H không trả lại đất hoặc Tòa án không chấp nhận thì yêu cầu phải trả lại tiền (bồi thường) theo chứng thư định giá là 2.264.661.000 đồng.

Bà Thái Thị N2 thống nhất như lời trình bày của chồng là ông Nguyễn Quốc D.

3. Ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc M1 trình bày: Ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị Đ1 toàn bộ diện tích đất tại ấp A, đặc khu K bao gồm cả trong giấy chứng nhận và ngoài giấy chứng nhận, hai bên tự thương lượng chuyển nhượng nên không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này, tùy Tòa án xét xử, giải quyết kết quả công

nhận hợp đồng chuyển nhượng hay tuyên bố vô hiệu đối với phần đất tranh chấp thì ông bà cũng chấp nhận, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

*** *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh An Giang đã xét xử, quyết định:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị S. Tuyên bố Tờ chuyển nhượng thành quả lao động trên đất giữa ông Phạm Văn Đ với bà Lê Thị S lập ngày 12/4/2008 là vô hiệu; buộc bị đơn ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị Đ1 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn bà Lê Thị S số tiền 1.362.041.100 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc D. Tuyên bố Tờ chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Quốc D với bà Lê Thị S, ông Nguyễn Tiến H lập ngày 16/5/2015 là vô hiệu; buộc bà Lê Thị S, ông Nguyễn Tiến H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc D số tiền 1.365.285.600 đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả và bảo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 27/10/2025 bị đơn ông Phạm Văn Đ (Đ3) và bà Phạm Thị Đ1 có đơn kháng cáo: Yêu cầu hủy phần nội dung của bản án dân sự sơ thẩm về việc tuyên ông bà có nghĩa vụ trả cho bà S số tiền 1.362.041.100đ và hủy nội dung về chi phí tố tụng đã buộc ông bà hoàn trả lại cho bà S; Đồng thời yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Giấy CNQSD đất số BP 124843 ngày 10/7/2017 diện tích 1.148,1m² cấp cho bà Lê Thị S.

Viện trưởng - Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1, tỉnh An Giang kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS ngày 04/9/2025 như sau: Bà S yêu cầu ông Đ, bà Đ1 trả lại diện tích đất 648,9m² trong tổng diện tích 2.000m² mà bà S nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ là không có cơ sở chấp nhận; Ông D yêu cầu bà S trả diện tích đất 648,9m² hoặc phải trả bằng giá trị là 2.264.661.000đ là chưa đủ cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà S với vợ chồng ông Đ bà Đ1 vô hiệu, buộc ông Đ bà Đ1 bồi 60% và tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà S với ông D vô hiệu, buộc bà S chịu bồi 60%; Buộc vợ chồng ông Đ bà Đ1 phải chịu chi phí định giá là chưa đúng pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Kháng nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

- *Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng nên không yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền tạm ứng chi phí; tự nguyện chịu bồi với bị đơn mỗi bên là 50%. Không tranh chấp phần đất trong giấy chứng nhận đã cấp cho bà S và không yêu cầu xem xét về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận.

- *Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Thừa nhận có bán đất cho bà S và bà S đã trả đủ tiền là 20.000.000đ, lúc bán thì có chỉ ranh đất là từ cây Bàng đến cây Răng nhưng lâu quá không nhớ có ký giấy tờ gì, lúc bán thì

không có đo đạc, không có cắm mốc giới, bị đơn quản lý phần đất đang tranh chấp nhưng chưa xin cấp giấy chứng nhận, sau đó thì cũng đã bán cho ông T1. Không tranh chấp đất đã được cấp trong giấy chứng nhận cho bà S cũng không yêu cầu xem xét về thủ tục cấp giấy chứng nhận. Về thủ tục cấp giấy chứng nhận là do bà S tự làm. Yêu cầu chấp nhận kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có ý kiến và yêu cầu: Việc cấp giấy chứng nhận cho bà S là không đúng thủ tục nên yêu cầu xem xét hủy giấy chứng nhận, không đồng ý chịu chi phí tố tụng, hợp đồng chuyển nhượng là gian dối nên đồng ý tuyên vô hiệu. Yêu cầu chấp nhận kháng cáo và sửa bản án dân sự sơ thẩm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D trình bày:* Tự nguyện chịu lỗi với bà S là 50%, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D có ý kiến và yêu cầu: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ và phù hợp nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo và không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát khu vực 1, tỉnh An Giang vì các bên đều thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không giao đất theo thỏa thuận nên hậu quả là phải bồi thường giá trị chênh lệch theo quy định. Thống nhất với ý kiến của ông D về việc tự nguyện chịu lỗi với bà S mỗi bên là 50%.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang nêu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án và ý kiến về hướng giải quyết vụ án: Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng là chưa phù hợp, do phần đất bà S đã được cấp trong giấy chứng nhận các bên không tranh chấp, mà chỉ tranh chấp phần đất còn thiếu do đất chưa có giấy chứng nhận nên đề nghị tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng. Do bà S, ông D tự nguyện chịu lỗi là 50% nên đề nghị ghi nhận để làm cơ sở xem xét. Bà S tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng nên ghi nhận sự tự nguyện. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà Đ1; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1, tỉnh An Giang. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST, ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh An Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Những người vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật TTDS tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] *Về phần đất tranh chấp:* Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có

diện tích là 648,9m², tọa lạc tại ấp A, đặc khu K, tỉnh An Giang. Căn cứ theo Tờ trích đo số TĐ 57-2023 (158, 239, 241-03) ngày 11/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K lập. Hiện nay đất chưa được cấp giấy CNQSD đất.

[3] *Về nội dung vụ án như sau:* Ngày 12/4/2008 vợ chồng ông Phạm Văn Đ và Phạm Thị Đ1 với bà Lê Thị S lập “Tờ chuyển nhượng thành quả lao động” (phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận) bằng giấy tay (BL 130), nội dung như sau: *Bên ông Đ là bên khai mở (đất), bên nhận chuyển nhượng là bà S, phần đất ngang 100m, ngang lên núi (dài) là 20m, diện tích là 2.000m², tọa lạc tại mặt Chưông, H thuộc ấp A, xã N, huyện K, tỉnh Kiên Giang với giá là 20.000.000đ, bà S trả đủ tiền, có anh em của bên ông Đ ký làm chứng và tổ tự quản.* Trên thực tế các bên đều thừa nhận là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 16/5/2015 bà S chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ cho ông D với giá 50.000.000đ và đã nhận đủ tiền do vợ chồng ông D giao trả (BL 131). Đến ngày 10/7/2017 thì bà S được cấp giấy CNQSD đất số BP 124843 thửa số 01, tờ bản đồ số 89/2016 với diện tích 1.148,1m² (BL 129). Bà S giao lại bản gốc giấy chứng nhận cho ông D giữ. Đến năm 2019 ông D phát hiện đất được cấp trong giấy chứng nhận bị thiếu diện tích 851,9m² (theo đo đạc thực tế là 648,9m²), nên các bên phát sinh tranh chấp.

Tại cấp sơ thẩm các bên đương sự thống nhất đã chuyển nhượng và không tranh chấp phần đất đã được cấp trong giấy chứng nhận số BP 124843 ngày 10/7/2017 cho bà Lê Thị S đứng tên với diện tích là 1.148,1m².

[4] *Xét kháng cáo của ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị Đ1, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:* Các bên đều thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trên thực tế thì bà S đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy CNQSD đất số BP 124843 ngày 10/7/2017 với diện tích là 1.148,1m². Phần đất này các bên không tranh chấp, do đó cấp sơ thẩm không giải quyết là có cơ sở.

Như vậy, xét hợp đồng chuyển nhượng giữa bà S với vợ chồng ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích là 2.000m², bà S đã giao đủ số tiền là 20.000.000đ. Tuy nhiên, trên thực tế bà S chỉ được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 1.148,1m², phần đất còn lại do các bên tranh chấp nên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận (theo đo đạc thực tế có diện tích là 648,9m²). Hơn nữa, trong hợp đồng các bên có ghi rõ phần đất vợ chồng ông Đ chuyển nhượng cho bà S có chiều ngang là 100m, tuy nhiên phần đất bà S được cấp trong giấy chứng nhận chỉ có chiều ngang khoảng 51m. Trong khi đó, vợ chồng ông Đ không có chứng cứ chứng minh đã bàn giao cho bà S đủ diện tích đất trên thực địa. Do đó, bà S yêu cầu bên ông Đ giao thêm phần đất còn thiếu hoặc trả giá trị là có cơ sở xem xét.

Do vợ chồng ông Đ đã chuyển nhượng cho ông T1 bao gồm phần đất khác của vợ chồng ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận ngày 03/12/2014 với diện tích 3.176,7m² và cả phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận đang tranh chấp với bà S (trong phần đất bên ông Đ chuyển nhượng cho ông T1 thì không bao gồm phần đất đã được cấp giấy chứng nhận cho bà S). Vì vậy, vợ chồng ông Đ không đồng ý tiếp tục giao phần đất còn thiếu cho bà S, nên bà S cũng không có đủ đất

giao cho ông D. Trong khi đó, các bên đã giao trả đủ tiền chuyển nhượng cho nhau.

Xét phần đất bà S được cấp giấy chứng nhận với diện tích 1.148,1m², do các bên không tranh chấp nên một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất này có hiệu lực. Từ đó có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2008 bị vô hiệu một phần đối với phần đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo đo đạc thực tế là 648,9m² do chưa được cấp giấy chứng nhận. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định lỗi và buộc bên ông Đ bồi thường thiệt hại cho bà S là có căn cứ, nên xét việc ông Đ và bà Đ1 kháng cáo không đồng ý bồi thường là không có cơ sở chấp nhận.

[4.1] *Xét về lỗi dẫn đến một phần hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu giữa bên ông Đ với bà S như sau:* Tại thời điểm chuyển nhượng phía vợ chồng ông Đ và bà S đều biết rõ đất chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng vẫn xác lập giao dịch, nên cả hai bên đều có lỗi ngang nhau, bên có lỗi thì phải bồi thường thiệt hại. Theo đó, số tiền chênh lệch là 2.258.172.000đ (*cụ thể được tính như sau: giá trị của diện tích đất 648,9m² theo giá thị trường là 2.264.661.000đ, trừ vào số tiền chuyển nhượng đất năm 2008 của diện tích 648,9m² tương ứng với số tiền là 6.489.000đ (20.000.000đ/2.000m²), nên số tiền chênh lệch là 2.258.172.000đ*). Như vậy, số tiền chênh lệch 2.258.172.000đ được xác định là thiệt hại và mỗi bên phải chịu thiệt hại là 50%, với số tiền là 1.129.086.000đ (2.258.172.000đ x 50%). Do bà S đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho bên ông Đ, nên bên ông Đ phải bồi thường thiệt hại cho bà S với số tiền là 1.129.086.000đ, đồng thời phải trả số tiền chuyển nhượng đã nhận là 6.489.000đ. Tổng số tiền bên ông Đ phải trả cho bà S là 1.135.575.000đ.

[4.2] *Xét về lỗi dẫn đến một phần hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu giữa bên bà S với ông D như sau:* Trên cơ sở phần đất bà S nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ thì bà S đã chuyển nhượng cho ông D là 2.000m², sau đó bà S đã được cấp giấy chứng nhận với diện tích 1.148,1m², giữa bà S với bên ông D không tranh chấp đối với phần đất đã được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, bà S không giao được phần đất còn thiếu cho ông D theo đo đạc thực tế có diện tích 648,9m², nên hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu một phần do phần đất tranh chấp không đủ điều kiện chuyển nhượng, cả hai bên đều biết rõ đất chưa có giấy chứng nhận nhưng vẫn giao dịch chuyển nhượng là có lỗi ngang nhau. Theo đó số tiền chênh lệch là 2.248.438.500đ (*cụ thể được tính như sau: giá trị của diện tích đất 648,9m² theo giá thị trường là 2.264.661.000đ, trừ vào số tiền chuyển nhượng đất năm 2008 của diện tích 648,9m² tương ứng với số tiền là 16.222.500đ (50.000.000đ/2.000m²), nên số tiền chênh lệch là 2.248.438.500đ*). Như vậy, số tiền để xác định thiệt hại là 2.248.438.500đ, mỗi bên phải chịu 50%, theo đó mỗi bên phải chịu thiệt hại với số tiền là 1.124.219.250đ (2.248.438.500đ x 50%). Do ông D đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho bên bà S, nên bên bà S phải bồi thường thiệt hại cho ông D với số tiền là 1.124.219.250đ và trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận là 16.222.500đ. Tổng số tiền bà S phải trả cho ông D là 1.140.441.750đ.

[5] *Xét kháng cáo của vợ chồng ông Đ, bà Đ1 về chi phí tố tụng:* Do yêu cầu khởi kiện của bà S được chấp nhận nên bên ông Đ phải hoàn trả lại cho bà S

tiền tạm ứng chi phí tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật TTDS, nên kháng cáo về nội dung này không được chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà S tự nguyện chịu hết chi phí tố tụng và không yêu cầu bên ông Đ hoàn trả lại tiền tạm ứng nên được ghi nhận.

[6] *Xét kháng cáo của vợ chồng ông Đ, bà Đ1 về việc yêu cầu cấp phúc thẩm hủy giấy CNQSD đất cấp cho bà S:* Tại cấp sơ thẩm các đương sự đã thỏa thuận không tranh chấp phần diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận cho bà S và cũng không có yêu cầu xem xét về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận và hủy giấy chứng nhận, nên cấp phúc thẩm không có cơ sở giải quyết. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo về nội dung này.

[7] Từ cơ sở nhận định nêu trên, nhận thấy bản án dân sự sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc: Không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà Đ1. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn chưa phù hợp. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ có cơ sở nên chấp nhận. Chấp nhận một phần nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1, tỉnh An Giang. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST, ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh An Giang

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Miễn nộp cho ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị Đắc .

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điểm đ khoản 6 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng – Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1, tỉnh An Giang.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị Đắc .

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST, ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị S đối với ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị Đắc .

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập theo "Tờ chuyển nhượng thành quả lao động ngày 12/4/2008" giữa ông Phạm Văn Đ với bà Lê Thị S bị vô hiệu một phần.

Buộc ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị Đ1 phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Lê Thị S giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất với số tiền là 1.129.086.000đ và số tiền chuyển nhượng đã nhận là 6.489.000đ. Tổng số tiền phải trả là 1.135.575.000đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc D đối với bà Lê Thị S, ông Nguyễn Tiến H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập theo "Tờ sang nhượng phần đất ngày 16/5/2015" giữa ông Nguyễn Quốc D với bà Lê Thị S, ông Nguyễn Tiến H bị vô hiệu một phần.

Buộc bà Lê Thị S, ông Nguyễn Tiến H phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Quốc D giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất với số tiền là 1.124.219.250đ và trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận là 16.222.500đ. Tổng số tiền phải trả là 1.140.441.750đ.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị S tự nguyện nộp và được khấu trừ vào tạm ứng chi phí, nên xem như đã thực hiện xong.

4. Về án phí dân sự: Ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị Đ1 và ông Nguyễn Tiến H, bà Lê Thị S được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quốc D tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0016092 ngày 14/7/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh An Giang.

Hoàn trả lại cho bà Lê Thị S tạm ứng án phí với số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0004927 ngày 17/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1, tỉnh An Giang.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự được miễn nộp.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 1;
- THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân

