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

Bản án số: **209**/2026/DS-PT
Ngày: 23-4-2026
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 Trịnh Ngọc Thúy

Các Thẩm phán: Ông Lưu Hữu Giàu và ông Trương Văn Hai

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Phan Yến Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 23 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 459/2025/TLPT-DS, ngày 20 tháng 11 năm 2025, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

Do, Bản án dân sự sơ thẩm số: 161/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - An Giang, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 418/2025/QĐXXPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Phan Thị C, sinh năm 1947; CCCD số 091147006351; địa chỉ: tổ A ấp V, xã H, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

+ Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị C: Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1971; CCCD số 089171012661; địa chỉ: số F tổ A ấp P, xã C, tỉnh An Giang đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 03/5/2024 (Có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án)

+ Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị C: Luật sư Bùi Trần Phú T - Văn phòng L3. Địa chỉ số G đường H, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang thuộc Đoàn luật sư tỉnh A (Có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án)

1.2. Bà Nguyễn Ngọc D (D1), sinh năm 1971; CCCD số 091171014520; địa chỉ: tổ A ấp V, xã H, tỉnh An Giang. (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

1.3. Ông Nguyễn Tiến T1, sinh năm 1973; CCCD số 091073018030; địa chỉ: số C tổ F Khu Phố T, xã M, tỉnh An Giang. (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

1.4. Bà Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1978; CCCD số 089178003095; địa chỉ: tổ A ấp V, xã H, tỉnh An Giang. (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

1.5. Bà Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1980; CCCD số 091180012999; địa chỉ: ấp X, xã S, tỉnh An Giang. (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

1.6. Ông Nguyễn Tiến H1, sinh năm 1975; địa chỉ: số B tổ G ấp P, xã C, tỉnh An Giang. (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

1.7. Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1971; CCCD số 089171012661; địa chỉ: số F tổ A ấp P, xã C, tỉnh An Giang. (Có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị L, sinh năm 1955; địa chỉ: số F tổ A ấp P, xã C, tỉnh An Giang.(Có mặt)

2.2. Ông Trần Tấn P, sinh năm 1971; địa chỉ: số F tổ A ấp P, xã C, tỉnh An Giang. (Có mặt)

2.3. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1973; địa chỉ: số F tổ A ấp P, xã C, tỉnh An Giang. (Có mặt)

2.4. Ông Trần Hiếu N, sinh năm 1976; địa chỉ: số F tổ A ấp P, xã C, tỉnh An Giang. (Có mặt)

2.5. Ông Trần Hoàng N1, sinh năm 1980; địa chỉ: số F tổ A ấp P, xã C, tỉnh An Giang. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Ngọc M, sinh năm 1978; địa chỉ hiện nay: Số C đường B, phường B, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị L

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

** Theo đơn khởi kiện và tự khai của các nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:*

Vào ngày 26/5/2001 giữa ông Nguyễn Văn Đ1 (chồng bà C) với bà Nguyễn Thị L2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích ngang 16m dài 21m, phần đất này ông Nguyễn Văn Đ1 đã xây dựng nhà ở kiên cố và được cấp quyền sử

dụng đất với diện tích 229,9m^2, thửa 37, tờ bản đồ 18 theo quyền sử dụng đất số 02652QSDĐ/gC cấp ngày 26/3/2003 do ông Nguyễn Văn Đ1 đứng tên (phần đất này nguyên đơn không tranh chấp).

Đến ngày 25/10/2006 giữa ông Nguyễn Tiến H1 với bà Lê Thị L, Trần Tấn P, Trần Hiếu N hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích ngang 10m dài 21, giá 7.000.000 đồng, tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp quyền sử dụng đất, sau khi chuyển nhượng ông H1 và bà H đã rào chắn và xây dựng vật kiến trúc và trồng cỏ trên đất và quản lý sử dụng cho đến nay, đến năm 2016 bà Lê Thị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 và bà H yêu cầu làm thủ tục sang tên nhưng bà Lê Thị L không thực hiện. Vì vậy, Ông H1 và bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2006 có hiệu lực và buộc bà Lê Thị L và các con của bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất nêu trên.

Tiếp đến ngày 13/8/2007 giữa ông Nguyễn Văn Đ1 với bà Lê Thị L, Trần Tấn P, Trần Thị L1, Trần Hiếu N, Trần Hoàng N1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích ngang 15m dài 21, giá 12.000.000 đồng, tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp quyền sử dụng đất, sau khi chuyển nhượng ông Đ1 đã rào chắn và xây dựng vật kiến trúc và trồng cỏ trên đất và quản lý sử dụng cho đến nay, chưa hoàn tất thủ tục sang tên.

Ngày 10/3/2014 ông Nguyễn Văn Đ1 (chết), nay những người thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ1 gồm: Bà Phan Thị C, Nguyễn Ngọc D, Nguyễn Tiến T1, Nguyễn Ngọc T2, Nguyễn Ngọc Đ, Nguyễn Tiến H1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2007 có hiệu lực và buộc bà Lê Thị L và các con của bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 04/9/2025 bà Phan Thị C, Nguyễn Ngọc D, Nguyễn Tiến T1, Nguyễn Ngọc T2, Nguyễn Ngọc Đ, Nguyễn Tiến H1 rút một phần yêu cầu khởi kiện với diện tích đất 129,7m^2 đối với bà Lê Thị L, Trần Tấn P, Trần Thị L1, Trần Hiếu N, Trần Hoàng N1, Trần Ngọc M.

Ngày 04/9/2025 ông Nguyễn Tiến H1 với bà Nguyễn Kim H rút một phần yêu cầu khởi kiện với diện tích 79,4m^2 đối với bà Lê Thị L, Trần Tấn P, Trần Thị L1, Trần Hiếu N, Trần Hoàng N1, Trần Ngọc M.

Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp chứng minh cho ý kiến, yêu cầu khởi kiện bao gồm: Tờ bán đất ngày 26/5/2001; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02652QSDĐ/gC cấp ngày 26/3/2003; đất Tờ bán đất nền nhà ngày 25/10/2006; tờ bán đất nền nhà ở ngày 13/8/2007 có chữ ký bà Lê Thị L, Trần Tấn P, Trần Thị L1, Trần Hiếu N, Trần Hoàng N1 và giấy chứng nhận QSDĐ số CS04425 ngày 03/8/2016 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp cho bà Lê

Thị L đứng tên (bản photo); CCCD; Biên bản hoà giải xã P; thông báo kết quả giải quyết tranh chấp đất đai; trích lục khai tử ông Nguyễn Văn Đ1; tờ cam kết; giấy uỷ quyền; các biên bản ghi lời khai của UBND xã P (photo).

** Bị đơn bà Lê Thị L, Trần Thị L1, Trần Hoàng N1, Trần Tấn P, Trần Hiếu N trình bày*: Nguồn gốc đất là của cha mẹ chồng để lại, sau khi chồng bà L chết, bà Lê Thị L tiếp tục quản lý, sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích 753,8m^2, thửa đất 36, tờ bản đồ số 18 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04425 ngày 03/8/2016 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp cho bà Lê Thị L đứng tên.

Ngày 25/10/2006 giữa ông Nguyễn Tiến H1 với bà Lê Thị L, Trần Tấn P, Trần Hiếu N có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích ngang 10m dài hết đất. Bà L thừa nhận trước đó bà Lê Thị L có cho con Trần Tấn P, Trần Hiếu N mỗi người 5m chiều ngang, chiều dài hết đất, nên P và N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến H1 và bà H diện tích ngang 10m dài hết đất, nhưng chưa hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông H1 và bà H, về diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông H1, bà H thì bị đơn không tranh chấp.

Đối với, diện tích ngang 15m dài 21 theo giấy mua bán lập ngày 13/8/2007 giữa ông Nguyễn Văn Đ1 với bà Lê Thị L, Trần Tấn P, Trần Thị L1, Trần Hiếu N, Trần Hoàng N1, bị đơn xác định không chuyển nhượng đất cho ông Đ1 và cũng không ký tên vào tờ giấy mua bán đất nền nhà ở ngày 13/8/2007. Vì vậy, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, bà L yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS04425 ngày 03/8/2016 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp cho bà Lê Thị L đứng tên và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02652 QSDĐ/gC ngày 26/3/2003 diện tích 229,9m^2 thửa 37, tờ bản đồ 18 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn Đ1 đứng tên.

** Bà Trần Ngọc M đã được Toà án triệu tập nhưng vẫn vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.*

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 161/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - An Giang, đã quyết định:*

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến H1 và bà Nguyễn Kim H đối với bà Lê Thị L, Trần Tấn P, Trần Thị L1, Trần Hiếu N, Trần Hoàng N1, Trần Ngọc M về diện tích 70,4m^2.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị C, Nguyễn Ngọc D, Nguyễn Tiến T1, Nguyễn Ngọc T2, Nguyễn Ngọc Đ, Nguyễn Tiến H1 đối với bà Lê Thị L, Trần Tấn P, Trần Thị L1, Trần Hiếu N, Trần Hoàng N1, Trần Ngọc M về diện tích 129,7m^2.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến H1 và bà Nguyễn Kim H đối với bà Lê Thị L, Trần Tấn P, Trần Thị L1, Trần Hiếu N, Trần Hoàng N1, Trần Ngọc M.

Công nhận hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2006 giữa ông Nguyễn Tiến H1 và bà Nguyễn Kim H đối với bà Lê Thị Lờ Trần Tấn P, Trần Thị L1, Trần Hiếu N, Trần Hoàng N1, Trần Ngọc M có hiệu lực với diện tích 139,6 m², thửa đất 36, tờ bản đồ số 18, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04425 ngày 03/8/2016 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp cho bà Lê Thị L đứng tên tại các điểm 65, 64, 40, 42 theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Công ty Đ2 lập ngày 29/9/2025.

Ông Nguyễn Tiến H1 và bà Nguyễn Kim H có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để đăng ký kê khai lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị C, Nguyễn Ngọc D, Nguyễn Tiến T1, Nguyễn Ngọc T2, Nguyễn Ngọc Đ, Nguyễn Tiến H1 đối với bà Lê Thị L, Trần Tấn P, Trần Thị L1, Trần Hiếu N, Trần Hoàng N1, Trần Ngọc M.

Công nhận hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/8/2007 giữa bà Phan Thị C, Nguyễn Ngọc D, Nguyễn Tiến T1, Nguyễn Ngọc T2, Nguyễn Ngọc Đ, Nguyễn Tiến H1 (những người thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ1) đối với bà Lê Thị L, Trần Tấn P, Trần Thị L1, Trần Hiếu N, Trần Hoàng N1, Trần Ngọc M có hiệu lực với diện tích 185,3m², thửa đất 36, tờ bản đồ số 18, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04425 ngày 03/8/2016 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp cho bà Lê Thị L đứng tên tại các điểm 62, 63, 64, 65 theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Công ty Đ2 lập ngày 29/9/2025.

Bà Phan Thị C, Nguyễn Ngọc D, Nguyễn Tiến T1, Nguyễn Ngọc T2, Nguyễn Ngọc Đ, Nguyễn Tiến H1 có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để đăng ký kê khai lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 29/9/2025 của Công ty TNHH Đ2 là một phần không tách rời của bản án)

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 02/10/2025, bà Lê Thị L có đơn kháng cáo không đồng ý toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét lại bản án.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Lê Thị L giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị xem xét việc gia đình bà thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, xem xét việc ông Nguyễn

Văn Đ1 tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có sự đo đạc hiện trạng đất dưới sự hướng dẫn ranh đất hay chứng kiến việc đo đạc của gia đình bà L nên đề nghị hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước cấp cho bà Lê Thị L, ông Nguyễn Văn Đ1.

+ Luật sư Bùi Phú T đưa ra các quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị C và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 161/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - An Giang

+ Bà Nguyễn Kim H không có ý kiến tranh luận

+ Bà Trần Thị L1, ông Trần Tấn P, ông Trần Hiếu N, bà Trần Ngọc M có ý kiến đất có nguồn gốc là của mẹ các ông bà, bà L có ký tên vào giấy tay bán đất cho ông Đ1 nhưng diện tích đất giữa các bên chưa đo đạc, chưa xác định mốc ranh, gia đình các ông bà chưa hướng dẫn ranh đất, ông Đ1 tự kê khai đo đạc nên yêu cầu hủy cả 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L và ông Đ1 để thực hiện đo đạc lại diện tích đất đã bán cho ông Đ1, xác định ranh mốc đất chính xác đối với diện tích đất giữa hai bên.

+ Tại phiên tòa, bà Nguyễn Ngọc D, ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Ngọc T2, bà Nguyễn Ngọc Đ, ông Nguyễn Tiến H1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; ông Trần Hoàng N1 vắng mặt không tham dự phiên tòa.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị L, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 161/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - An Giang. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 12-An Giang giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Lê Thị L làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số , 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,

lệ phí Toà án nên được Hội đồng xét xử xem xét và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D, ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Ngọc T2, bà Nguyễn Ngọc Đ, ông Nguyễn Tiến H1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt việc yêu cầu xét xử vắng mặt của các ông bà D, T1, T2, Điều, H1 là phù hợp; Bị đơn ông Trần Hoàng N1 đã được Tòa án tiến hành tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt bà D, ông T1, bà T2, bà Đ, ông H1 và ông N1.

[2] Căn cứ vào nội dung, yêu cầu của các đương sự trong vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn trình bày ngày 25/10/2006, giữa ông Nguyễn Tiến H1 với bà Lê Thị L, Trần Tấn P, Trần Hiếu N hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích ngang 10m dài 21, giá 7.000.000 đồng, tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp quyền sử dụng đất, sau khi chuyển nhượng ông H1 và bà H đã rào chắn và xây dựng vật kiến trúc và trồng cỏ trên đất và quản lý sử dụng cho đến nay, đến năm 2016 bà Lê Thị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 và bà H yêu cầu làm thủ tục sang tên nhưng bà Lê Thị L không thực hiện.

[2.2] Ông H1 và bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2006 có hiệu lực và buộc bà Lê Thị L và các con của bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất nêu trên.

[2.3] Ngày 13/8/2007, giữa ông Nguyễn Văn Đ1 với bà Lê Thị L, Trần Tấn P, Trần Thị L1, Trần Hiếu N, Trần Hoàng N1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích ngang 15m dài 21, giá 12.000.000 đồng, tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp quyền sử dụng đất, sau khi chuyển nhượng ông Đ1 đã rào chắn và xây dựng vật kiến trúc và trồng cỏ trên đất và quản lý sử dụng cho đến nay, chưa hoàn tất thủ tục sang tên.

[3] Ngày 10/3/2014, ông Nguyễn Văn Đ1 (chết) những người thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ1 gồm: Bà Phan Thị C, Nguyễn Ngọc D, Nguyễn Tiến T1, Nguyễn Ngọc T2, Nguyễn Ngọc Đ, Nguyễn Tiến H1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2007 có hiệu lực và buộc bà Lê Thị L và các con của bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất nêu trên.

[3.1] Ngày 04/9/2025 bà Phan Thị C, Nguyễn Ngọc D, Nguyễn Tiến T1, Nguyễn Ngọc T2, Nguyễn Ngọc Đ, Nguyễn Tiến H1 rút một phần yêu cầu khởi kiện với diện tích đất 129,7m^2 đối với bà Lê Thị L, Trần Tấn P, Trần Thị L1, Trần Hiếu N, Trần Hoàng N1, Trần Ngọc M.

[3.2] Ngày 04/9/2025 ông Nguyễn Tiến H1 với bà Nguyễn Kim H rút một phần yêu cầu khởi kiện với diện tích 79,4m^2 đối với bà Lê Thị L, Trần Tấn P, Trần Thị L1, Trần Hiếu N, Trần Hoàng N1, Trần Ngọc M.

[4] Hội đồng xét xử nhận thấy, các đương sự tranh chấp đối với nội dung thỏa thuận của tờ sang nhượng đất ngày 13/8/2007 giữa ông Nguyễn Văn Đ1 với bà Lê Thị L, Trần Tấn P, Trần Thị L1, Trần Hiếu N, Trần Hoàng N1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích ngang 15m, dài 21, giá 12.000.000 đồng. Bị đơn bà L xác định chỉ chuyển nhượng đất cho phía nguyên đơn là ông Đ1 chỉ có 02 lần, còn đối với diện tích đất chuyển nhượng năm 2007 phía nguyên đơn khởi kiện buộc bà L cùng các con giao cho nguyên đơn thì bà L không đồng ý. Liên quan đến nội dung thỏa thuận năm 2001, năm 2006 hiện trạng ranh đất của các lần thỏa thuận chuyển nhượng đất chưa đo vẽ, hai bên chưa thống nhất mốc ranh nên bà L có yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L, ông Đ1. Theo bà L thì các thủ tục kê khai, tách thửa đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do ông Đồ T3 thực hiện gia đình bà L hoàn toàn không biết.

[4.1] Bị đơn bà L trình bày đất thỏa thuận giữa bà L, các con với ông Nguyễn Văn Đ1 vào ngày 26/5/2001, chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích chỉ 15m không phải là ngang 16m, phần đất này ông Nguyễn Văn Đ1 đã xây dựng nhà ở và được cấp quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn Đ1 đứng tên, thủ tục cũng do ông Đồ T3 thực hiện, tự đo đạc, gia đình bà L chưa có hướng dẫn ranh mốc cụ thể mà tự ông Đ1 thực hiện, bà L xác định bà không đồng ý với diện tích đất đã cấp giấy cho ông Đ1.

[4.2] Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phan Thị C, Nguyễn Ngọc D, Nguyễn Tiến T1, Nguyễn Ngọc T2, Nguyễn Ngọc Đ, Nguyễn Tiến H1 rút lại một phần yêu cầu khởi kiện ngày 04/9/2025 đối với bà Lê Thị L, Trần Tấn P, Trần Thị L1, Trần Hiếu N, Trần Hoàng N1, Trần Ngọc M phần diện tích đất 129,7m^2; Ngày 04/9/2025, ông Nguyễn Tiến H1 với bà Nguyễn Kim H rút một phần yêu cầu khởi kiện với bà Lê Thị L, Trần Tấn P, Trần Thị L1, Trần Hiếu N, Trần Hoàng N1, Trần Ngọc M diện tích 79,4m^2 nhưng cấp sơ thẩm chưa xác định nguyên đơn rút lại yêu cầu đối với phần diện tích tại vị trí nào trên sơ đồ hiện trạng khu đất do Công ty Đ2 lập ngày 29/9/2025 cũng như không xác định vị trí tại đâu của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.3] Đối với sơ đồ hiện trạng khu đất do Công ty Đ2 lập ngày 29/9/2025 cụ thể cạnh 63-64 thể hiện diện tích ngang 25.00 còn so với sơ đồ hiện trạng khu đất do Công ty Đ2 lập ngày 29/9/2025 bổ sung theo yêu cầu cấp sơ thẩm cạnh 63-64 thể hiện diện tích ngang 15.00 có chênh lệch số liệu nhưng không hỏi nguyên nhân cũng như sự thay đổi của số liệu này.

[5] Diện tích đất nguyên đơn tranh chấp đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04425 ngày 03/8/2016 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp cho bà Lê Thị L đứng tên, khi giải quyết cấp sơ thẩm chưa

thu thập hồ sơ về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L. Trong vụ án bị đơn bà L có đơn yêu cầu xem xét hủy đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02652 QSDĐ/gC ngày 26/3/2003 diện tích 229,9m^2 thửa 37, tờ bản đồ 18 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn Đ1 đứng tên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04425 ngày 03/8/2016 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp cho bà Lê Thị L đứng tên nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ và hỏi cơ quan quản lý đất đai về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có phù hợp quy định hay không, cũng như chưa trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để xem xét, giải quyết trong vụ án mà tách ra bằng vụ kiện khác và cấp sơ thẩm nhận định việc bà Lê Thị L yêu cầu huỷ giấy, trong trường hợp này không phải là tranh chấp hay quyết định hành chính trái pháp luật nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án là chưa phù hợp và ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L.

[6] Trong giai đoạn phúc thẩm theo Biên bản xem xét, thẩm định do Tòa án nhân dân tỉnh An Giang ghi nhận ngày 04/02/2026, thể hiện ngoài hiện trạng căn nhà của bà L1, ông P xây dựng thì có căn nhà ở vị trí giữa phần nhà của ông P và bà L1, bà L cung cấp thông tin đất bà đã làm hợp đồng đặt cọc ngfay 09/3/2023 cho bà Trương Thị C1 và theo Biên bản xác minh ngày 04/02/2026 thì bà Trương Thị C1, sinh năm 1978. Địa chỉ ấp H, xã H, tỉnh An Giang có thoả thuận chuyển nhượng với bà L diện tích đất ngang 5,5m x dài từ mí sông đến hết đất với số tiền 137.500.000 đồng có làm Hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2023 và bà C1 đã để lại phần nền nhà này cho em bà là bà Nguyễn Thị Tuyết N2, sinh năm 1978 cất nhà từ tháng 08/2024 ở ổn định cho đến nay. Bà N2 cung cấp thông tin những người đang sinh sống trong căn nhà cùng với bà N2 còn có ông Võ Văn X, sinh năm 1972, con Võ Thị Kiều O, sinh năm 2003, cháu ngoại bà N2 là Lê Võ Thành D2, sinh năm 2016 và Lê Võ Thanh T4, sinh năm 2020.

Tại phiên tòa, các đương sự đều xác định nhà của bà N2 cất sau khi cấp sơ thẩm đo đạc, ghi nhận hiện trạng vào tháng 5/2024, cũng như không có ai thông tin cho cấp sơ thẩm nên dẫn đến thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại giai đoạn phúc thẩm.

[7] Với các sai sót của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục do đó cần hủy án giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại và khi thụ lý lại cần thu thập tài liệu, chứng cứ làm rõ diện tích đất các đương sự tranh chấp, trình tự thủ tục cấp giấy có đúng theo quy định pháp luật hay chưa, cũng như các vật kiến trúc trên đất hiện ai đang quản lý, sử dụng để giải quyết lại đối với vụ án triệt để.

Tại phiên tòa đại diện viện kiểm sát có phát biểu đề nghị hủy án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, do án sơ thẩm bị hủy nên không xem xét đối với nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân Khu vực 12-An Giang để giải quyết lại vụ án theo trình tự thủ tục sơ thẩm chung theo quy định.

[8] Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị L là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 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, lệ phí Toà án

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số , 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 Toà án;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12-An Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm;

2. Chi phí tố tụng và tiền án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại tại cấp sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị L thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 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, lệ phí Toà án

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

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

**** Nơi nhận:***
- Đương sự;
- Tòa Dân sự;
- VKSND tỉnh AG;
- Phòng GĐKT,TT&THA;
- TAND Khu vực 12-An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 12-An Giang;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

Trịnh Ngọc Thúy