

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 24/2026/DS-PT

Ngày 12 - 01- 2026

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp
đồng chuyển nhượng QSD đất và hứa thưởng”.

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 Hương

Bà Trần Thị Chon

- **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:** Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 347/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2025 về: “**Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hứa thưởng**”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu Vực 2, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 446/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1923. CCCD: 091123001557. (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố S - D, đặc khu P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Lê Thanh H1**, sinh năm 1977. CCCD: 089077025995. (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp T, xã A, tỉnh An Giang).

- Đồng bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn H2**, sinh năm 1966. CCCD: 091066005695, (Vắng mặt).
Địa chỉ: Tổ A, khu phố S - D, đặc khu P, tỉnh An Giang.

2. Ông **Nguyễn Hoàng T**, sinh năm 1967. CCCD: 091067020156, (Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số F đường T, khu phố F, phường R, tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân **Đ1**, tỉnh An Giang.

Địa chỉ: Số D, đường C, khu phố B- D, đặc khu P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Minh K** – Chức vụ: Chủ tịch Đặc khu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trương Quốc T1** – Chức vụ: Phó trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

2. Ông **Trần Đức N**, sinh năm 1954. CCCD: 091054002792 (Con bà H) (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố S - D, đặc khu P, tỉnh An Giang.

3. Bà **Trần Thúy L**, sinh năm 1963. CCCD: 091158008044, (Vợ ông H2, con bà H).

Địa chỉ: Tổ A, Khu phố S - D, đặc khu P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông **Nguyễn Quốc V**, sinh năm 1982. CCCD: 060082011237, (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A T, khu phố E G, xã X, tỉnh Đồng Nai.

4. Công ty Cổ phần **Đ2**

Trụ sở: Số A đường N, khu phố E - D, đặc khu P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Võ Thị Ngọc T2**, sinh năm 1981. CCCD: 0521810083396. Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: Ông **Trương Công C**, sinh năm 1986. CCCD: 091086022575, (Có mặt).

Địa chỉ: Số F, đường C, khu phố A- D, đặc khu P, tỉnh An Giang.

5. Anh **Châu Hoài N1**, sinh năm 1994. CCCD: 079094026685, (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố S - D, đặc khu P, tỉnh An Giang.

6. Ông **Nguyễn Hữu L1**, sinh năm 1968. CCCD: 040068029497, (Vắng mặt).

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

7. Ông **Nguyễn Văn L2**, sinh năm 1975. CCCD: 091075002028, (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã A, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1 và ông L2: Ông **Lê Văn Đ**, sinh năm 1971. CCCD: 091011013883. Theo văn bản ủy quyền ngày 26/3/2025, (Ông Đ có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố E- D, đặc khu P, tỉnh An Giang.

8. Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1974. CCCD: 091074011064, (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp H, phường V, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông **Ngô Công B**, sinh năm 1977. CCCD: 083077006559. Theo giấy ủy quyền ngày 11/4/2025 (Ông B có mặt).

Địa chỉ: Khu phố H, xã C, tỉnh Tây Ninh.

- Người kháng cáo:

1. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H2

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

2.1. Bà Trần Thúy L;

2.2. Ông Nguyễn Văn S;

2.3. Ông Nguyễn Hữu L1;

2.4. Ông Nguyễn Văn L2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho ông Nguyễn Vũ H3 trình bày:**

Trước đây vào khoảng năm 2001, bà Nguyễn Thị H có nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Minh H4 thửa đất có diện tích 16.500m², tọa lạc tại khu phố E (nay là khu phố A), phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Năm 2002, bà H có phát dọn phần đất trống giáp ranh và canh tác cho đến nay, phần đất có diện tích 43.006,2m², đất thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 117 (bản đồ địa chính cũ), tọa lạc tại khu phố E (nay là khu phố A), phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Năm 2004, bà H được UBND huyện Đ1 (Nay là thành phố P) cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với 11.504,2m², phần diện tích này nằm trong phần diện tích 16.500m² trước đây bà H nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Minh H4. Phần đất có diện tích 43.006,2m², bà H vẫn canh tác liên tục, nay đo đạc theo bản đồ địa chính mới năm 2021 thì phần đất nêu trên chia thành 02 thửa đất có tổng diện tích là 39.092,3m², trong đó: Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 120 có diện tích là 11.592,8m² và thửa đất

số 1220, tờ bản đồ số 120 có diện tích là 27.499,5m², địa chỉ thửa đất: khu phố A, phường D, TP ., tỉnh Kiên Giang. Nguồn gốc phần đất trên do bà H khai khẩn, đứng tên trên sơ đồ địa chính nhưng nguồn tiền, chi phí nhân công, chi phí cải tạo đất đều do con trai bà H là ông Trần Đức N bỏ ra chi trả. Ngày 18/01/2012, bà H có chuyển nhượng lại toàn bộ phần diện tích 43.006,2m² đất nêu trên cho ông Nguyễn Hoàng T. Giá chuyển nhượng phần đất nêu trên là 6.929.184.000đ (Sáu tỷ, chín trăm hai mươi chín triệu, một trăm tám mươi bốn nghìn đồng). Bà H nhận đủ tiền chuyển nhượng và đã giao đất cho ông T quản lý, sử dụng. Đồng Thời, bà H có cam kết sẽ hỗ trợ ông T trong quá trình làm các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Nay ông Nguyễn Văn H2 (con rể của bà H) cho rằng ông là người bỏ tiền ra chi trả tiền nhân công, tiền cải tạo phần đất nêu trên, bà H chỉ đứng tên giùm ông trên các giấy tờ Quyền sử dụng đất nên ông H2 tranh chấp với bà H và ông Trần Đức N (con trai bà H) cùng ông Nguyễn Hoàng T. Ngày 30/01/2024, hội đồng hòa giải UBND phường D đã tiến hành hòa giải việc tranh chấp QSDĐ các bên. Kết quả hòa giải không thành. Ngày 19/6/2024, bà H nhận được thông báo thụ lý vụ án số 387/2024/TB-TLVA của TAND thành phố Phú Quốc thụ lý vụ án “Tranh chấp Quyền sử dụng đất” liên quan đến phần đất nêu trên. Theo thông báo thụ lý vụ án số 387/2024/TB-TLVA nêu trên thì ông Nguyễn Hoàng T là người khởi kiện và bà H là đồng bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

1/ Đề nghị Toà xem xét công nhận phần đất có diện tích 38.967,8m² (Trong đó hành lang sông diện tích 11.337,0m²) theo tờ trích đo địa chính số 67-2025 ngày 03/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường tỉnh K, đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H.

2/ Buộc ông Nguyễn Văn H2 chấm dứt hành vi cản trở, hạn chế quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H, đối với phần đất có diện tích 38.967,8m² (Trong đó hành lang sông diện tích 11.337,0m²) theo tờ trích đo địa chính số 67-2025 ngày 03/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh K, đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Nay nguyên đơn bà H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc bà Nguyễn Thị H đồng ý sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất nêu trên sẽ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho ông Nguyễn Hoàng T theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H thông nhất kết quả đo đạc theo tờ trích đo địa chính số 67- 2025 ngày 03/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K và Chứng thư định giá số Vc 25/04/02/CT-VATA, ngày 04/4/2025

của Công ty TNHH MTV Đ2, không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá lại.

*** Tại đơn phản tố và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn H2 trình bày:**

Vào khoảng năm 2001, mẹ vợ ông là bà Nguyễn Thị H (Mẹ ruột của Trần Thúy L - vợ ông) có sang nhượng thửa đất 16.500m² của bà Huỳnh Minh H4 tại khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang đã được UBND thành phố Đ1 cấp sổ xanh 16.500m² là phần đất ông không tranh chấp. Sau đó, đến năm 2002 ông thấy phần đất giáp ranh của bà Nguyễn Thị H đã mua có các cạnh còn lại giáp sông D chưa được cấp quyền sử dụng đất diện tích 38.967,7m² do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P ký ngày 27/12/2022 (có bản trích đo kèm theo) nên ông có thuê người khai khẩn đào mương, trồng tràm bông vàng và được những người sau đây xác nhận:

1. Nguyễn Văn D xác nhận ngày 23/01/2024;
2. Nguyễn Minh Q xác nhận ngày 14/6/2023;
3. Phạm Đình V1 cán bộ địa chính thị trấn D xác nhận ông H2 là người trực tiếp khai khẩn, đào mương trồng tràm ngày 13/6/2023;
4. Phạm Văn N2 trưởng ban K1 (nay là khu phố A) xác nhận ngày 19/3/2024, từ năm 2002 đến 2010 xác nhận ông H2 là coi giữ đất, trồng Tràm.

Ông trả tiền công cho những người này. Diện tích khai khẩn khoảng 38.967,7m² (hiện nay gồm 2 thửa đất: thửa số 118 và 1220, tờ bản đồ số 120, địa chỉ thửa đất tại: khu phố A, phường D, thành phố P (có sơ đồ kèm theo). Đến năm 2009, bà H4 tranh chấp 02 thửa đất: thửa số 118 và 1220, tờ bản đồ số 120, (địa chỉ thửa đất tại: khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang với gia đình ông thì ông vẫn là người đứng ra đại diện cho gia đình giải quyết (có giấy ủy quyền). Sau đó Ủy ban nhân dân thành phố Đ1 giải quyết tranh chấp bác đơn yêu cầu của bà H4 theo 02 quyết định của chủ tịch UBND thành phố số 4224 ngày 12/8/2011 và quyết định số 5733 ngày 09/8/2012, từ đó đến nay ông vẫn tiếp tục quản lý sử dụng diện tích 38.967,7m² đất này. Nguyên nhân tranh chấp: Như ông đã trình bày trên đây, mẹ vợ ông là bà Nguyễn Thị H đứng tên trên mục kê thửa đất ông đang tranh chấp chưa được cấp quyền sử dụng đất 38.967,7m², trong thời điểm khai khẩn mẹ vợ ông đã 80 tuổi bị tai nạn ở chân không tiện đi lại các con của bà Nguyễn Thị H đều sinh sống tại Mỹ chỉ còn chị vợ ông Trần Thị M và vợ ông Trần Thúy L ở Việt Nam, từ đó toàn bộ thửa đất này ông đều canh tác sử dụng, từ việc tranh chấp với bà H4 từ năm 2009 đến 2012 ông trực tiếp coi giữ khai khẩn đào mương trồng tràm bông vàng cho nên Chủ tịch UBND thành phố Đ1 thừa nhận thửa đất này là gia đình bà Nguyễn Thị H và Nguyễn Văn H2 tiếp tục trông coi, canh tác từ năm 2002 đến 2023, ông và mẹ vợ đều rất tốt đẹp, mẹ con thuận thảo.

Đến ngày 15/6/2023, ông phải làm đơn tranh chấp với mẹ vợ ông là bà Nguyễn Thị H vì ông không được quyền lợi trong miếng đất mà ông đã bỏ công sức khai khẩn, gìn giữ cho đến ngày hôm nay. Với lý do anh vợ ông là ông Trần Đức N hợp tác với bà Nguyễn Thị H hiện tại đã 101 tuổi nhưng tự ý bán toàn bộ thửa đất 38.967,7m² cho người khác mà ông không hay biết gì hết.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L2, ông Nguyễn Hữu L1 và ông Nguyễn Văn S thì ông H2 xin được trình bày như sau: Giữa chúng tôi có ký kết văn bản thỏa thuận cam kết trích thưởng tuy nhiên trên thực tế là các ông thống nhất nếu làm ra được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H xong thì sẽ thực hiện đúng như cam kết trích thưởng còn nếu không thực hiện được thì xem như không thành, nên ông yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông L2, ông L1 và ông S.

Đối với vấn đề về tiền mà ông S cho rằng ông có nhận tiền từ ông S là không có căn cứ vì hoàn toàn không có chuyện này, ông H2 không nhận bất cứ đồng tiền nào từ ông S, còn với ông Đ thì thật ra ông có nhận tiền lãi nhắc khi khó khăn gặp ông Đ thì ông Đ có đưa tiền mặt có lúc 2.000.000 đồng, 5.000.000 đồng được vài lần tiền này là do anh em tình nghĩa khi ông khó khăn chứ không liên quan đến thửa đất này.

Nay tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn H2 yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

Buộc bà Nguyễn Thị H giao lại toàn bộ 02 thửa đất số 118 và 1220, cùng tờ bản đồ số 120, diện tích 38.967,7m² theo đo đạc thực tế diện tích 38.967,8m² (Trong đó hành lang sông diện tích 11.337,0m²) theo tờ trích đo địa chính số 67-2025 ngày 03/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh K, đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang để ông Nguyễn Văn H2 tiếp tục canh tác sử dụng đồng thời đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L2, ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Hữu L1.

Ông Nguyễn Văn H2 thống nhất kết quả đo đạc theo tờ trích đo địa chính số 67-2025 ngày 03/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh K và Chứng thư định giá số Vc 25/04/02/CT-VATA ngày 04/4/2025 của Công ty TNHH MTV Đ2, không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá lại.

**** Bị đơn ông Nguyễn Hoàng T trình bày như sau:***

Ngày 18/01/2012, ông T có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H và ông Trần Đức N một phần đất có diện tích 43.307,4m², đất thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 117 (bản đồ địa chính cũ), (nay đo đạc theo bản đồ địa chính mới năm 2021 thì phần đất nêu trên chia thành 02 thửa đất có tổng diện tích là 39.092,3m², trong đó: Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 120 có diện tích là 11.592,8m² và thửa đất

số 1220, tờ bản đồ số 120 có diện tích là 27.499,5m²), địa chỉ thửa đất: khu phố A, phường D, P, Kiên Giang. Nguồn gốc phần đất nêu trên là do bà H khai phá, có đứng tên trên hồ sơ địa chính và ông N (ông N là con ruột bà H) là người bỏ tiền ra chi trả tiền nhân công chi phí cải tạo đất. Giá chuyển nhượng phần đất nêu trên là 6.929.184.000đ (Sáu tỷ, chín trăm hai mươi chín triệu, một trăm tám mươi bốn ngàn đồng). Ông đã giao đủ tiền cho bà H, ông N. Bà H, ông N đã giao đất cho ông quản lý, sử dụng. Sau khi nhận đất, ông đã cắm trụ, rào chui gai ranh giới rõ ràng, có xây nhà tạm trên đất và trồng thêm một số cây như xoài, mít, xả cừ, trăm bông vàng, canh tác liên tục từ đó cho đến nay. Nay, ông Nguyễn Văn H2 (con rể bà Nguyễn Thị H) cho rằng ông H2 là người bỏ tiền ra chi trả tiền nhân công, tiền cải tạo phần đất nêu trên, bà H chỉ đứng tên giùm ông trên các giấy tờ Quyền sử dụng đất nên ông tranh chấp với bà H. Ngày 30/01/2024, hội đồng hòa giải UBND phường D đã tiến hành hòa giải việc tranh chấp QSDĐ các bên. Kết quả hòa giải không thành.

Kính thưa Q1 Cơ quan việc ông Nguyễn Văn H2 tranh chấp với bà Nguyễn Thị H đã dẫn đến việc ông không thể làm các thủ tục liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất nêu trên, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Nên ông Nguyễn Hoàng T có yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

1/ Buộc ông Nguyễn Văn H2 chấm dứt hành vi cản trở, hạn chế quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàng T, đối với phần đất có diện tích khoảng 39.092,3m² phần đất thuộc thửa đất số 118 và 1220; tờ bản đồ 120 (Bản đồ địa chính mới năm 2021), tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Thị H, ông Trần Đức N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2012, đối với phần đất có diện tích khoảng 39.092,3m² phần đất thuộc thửa đất số 118 và 1220; tờ bản đồ 120 (bản đồ địa chính mới năm 2021), tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, Kiên Giang.

3/ Công nhận phần đất có diện tích 39.092,3m² phần đất thuộc thửa đất số 118 và 1220; tờ bản đồ 120 (Bản đồ địa chính mới năm 2021), đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hoàng T.

Ngày 11/7/2024 ông Nguyễn Hoàng T có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án, lúc này ông T không còn tư cách là nguyên đơn, Đồng thời hoán đổi địa vị tố tụng ông trở thành bị đơn trong vụ án.

Ngày 10/10/2024, ông Nguyễn Hoàng T có đơn phản tố tiếp tục yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng T với bà Nguyễn Thị H và ông Trần Đức N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2012, đối với phần đất có diện tích khoảng 39.092,3m² (Nay đo đạc thực tế là 38.967,8m²), phần đất thuộc thửa đất số 118 và 1220; tờ bản đồ 120 (bản đồ địa chính năm 2021), đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2/ Công nhận phần đất có diện tích 39.092,3m² (Nay đo đạc thực tế là 38.967,8m²), phần đất thuộc thửa đất số 118 và 1220; tờ bản đồ 120 (bản đồ địa chính năm 2021), đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hoàng T.

Đến ngày 30/10/2024, ông Nguyễn Hoàng T có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố cho đến phiên tòa hôm nay ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu này.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức N trình bày như sau:***

Trước đây vào năm 2001, mẹ ông là bà Nguyễn Thị H có nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Minh H4 thửa đất có diện tích 16.500m², tọa lạc tại khu phố E (sau đó đổi là khu phố A), phường D, P, Kiên Giang. Năm 2002, ông có gửi tiền cho mẹ ông thuê nhân công phát dọn phần đất trống giáp ranh, đồng thời mua giống cây trồng trên phần đất mới phát dọn, phần đất phát dọn có diện tích 43.006,2m², đất thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 117 (bản đồ địa chính cũ), tọa lạc tại khu phố E (khu phố A), phường D, P, Kiên Giang. Năm 2004, mẹ ông được UBND huyện Đ1 (Nay là thành phố P) cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với 11.504,2m², phần diện tích này nằm trong phần 16.500m² trước đây mẹ ông nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Minh H4. Phần đất có diện tích 43.006,2m², mẹ ông vẫn canh tác liên tục, nay đo đạc theo bản đồ địa chính mới năm 2021 thì phần đất nêu trên chia thành 02 thửa đất có tổng diện tích là 39.092,3m², trong đó: Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 120 có diện tích là 11.592,8m² và thửa đất số 1220, tờ bản đồ số 120 có diện tích là 27.499,5m², địa chỉ thửa đất: khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Ngày 18/01/2012, mẹ ông có chuyển nhượng lại toàn bộ phần diện tích 43.006,2m² (đo thực tế là 38.967,8m²) đất nêu trên cho ông Nguyễn Hoàng T. Giá chuyển nhượng phần đất nêu trên là 6.929.184.000đ (Sáu tỷ, chín trăm hai mươi chín triệu, một trăm tám mươi bốn ngàn đồng). Ông nhận đủ tiền chuyển nhượng và đã giao đất cho ông T quản lý, sử dụng. Đồng thời, ông có cam kết sẽ hỗ trợ ông T trong quá trình làm các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Nay ông Nguyễn Văn H2 (em rể của ông) cho rằng ông H2 là người bỏ tiền ra chi trả tiền nhân công, tiền cải tạo phần đất

8

nêu trên, mẹ ông (bà Nguyễn Thị H) chỉ đứng tên giùm ông H2 trên các giấy tờ Quyền sử dụng đất nên ông H2 tranh chấp với mẹ ông.

Vì vậy, để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông, ông làm bản tự khai này gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, đề nghị quý Tòa xem xét, giải quyết:

1/ Ông thống nhất với tất cả các yêu cầu của mẹ ông (bà Nguyễn Thị H).

2/ Đề nghị Toà xem xét Công nhận phần đất có diện tích 39.092,3m² (đo thực tế là 38.967,8m²) phần đất thuộc thửa đất số 118 và 1220; tờ bản đồ 120 (bản đồ địa chính mới năm 2021), đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, Kiên Giang thuộc quyền sử dụng của mẹ ông (bà Nguyễn Thị H).

3/ Buộc ông Nguyễn Văn H2 chấm dứt hành vi cản trở, hạn chế quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích khoảng 39.092,3m² phần đất thuộc thửa đất số 118 và 1220; tờ bản đồ 120 (bản đồ địa chính mới năm 2021), đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, TP ., Kiên Giang.

Ông cam đoan lời khai trên là đúng sự thật và xin chịu trách nhiệm về những lời khai của mình. Đồng thời, ông không yêu cầu giải quyết bất cứ quyền lợi gì cho ông trong cùng vụ án này và không có khiếu nại gì về sau.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thúy L trình bày:**

Bà L là vợ ông H2 và là con gái ruột của bà Nguyễn Thị H và là em ruột của ông Trần Đức N.

Đối với quyền sử dụng đất hiện đang tranh chấp trong vụ án diện tích 38.967,8m² theo tờ trích đo địa chính số TĐ 495-2024 ngày 23/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P không nằm trong thửa đất mà bà H nhận chuyển nhượng của bà H4 có nguồn gốc là do vợ chồng tôi khai khẩn từ năm 2002 trước đây tọa lạc tại khu phố E nay là khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, đất khi khai khẩn không thuộc quyền sử dụng của bất cứ ai, hiện trạng đất khi chúng tôi khai khẩn là đất trống, rừng cây nhiều, sau khi vào khai khẩn thì bà L thuê người (Như ông Q, ông D người Hàm Ninh) dùng lạng đào đất để lên líp trồng tràm bông vàng ngoài ra không có cây gì khác, bà L canh tác đến năm 2009 thì bà H4 vào tranh chấp, đến năm 2012 thì Nhà nước cụ thể là Chủ tịch UBND huyện Đ1 (Nay là thành phố P) do ông Văn Hà P ký trả lời bằng 02 quyết định là quyết định số 4224 ngày 12/8/2011 và quyết định số 5733 ngày 09/8/2012 thì thửa đất này thuộc quyền sở hữu của gia đình chúng tôi là bà H và ông H2, chúng tôi tiếp tục canh tác đến khi ông H2 tranh chấp với bà H, thửa đất này hiện nay không ai quản lý sử dụng, đất hiện nay chưa được xét duyệt chỉ có trích đo, xác minh của phường hồ sơ xin xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đang thực hiện nhưng chưa hoàn thành. Tình trạng đất này hiện nay vợ

chồng bà chưa chuyển nhượng cho bất cứ ai nhưng bà H thì có:

- Đối với diện tích đất 11.592,8m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của bà H nhận chuyển nhượng của bà H4 hiện nay đã công chứng chuyển nhượng cho ông Châu Đức N3 nhưng chưa chỉnh lý biến động sang tên, nhưng theo bà được biết hiện nay đã được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Hoàng T.

- Đối với phần đất chưa được cấp giấy diện tích 38.967,8m² theo tờ trích đo địa chính số TĐ 495-2024 ngày 23/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P nêu trên đã công chứng chuyển nhượng cho ông Châu Đức N3.

Sau một ngày bà H xác lập 02 hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông N3 thì ông N3 chuyển nhượng lại toàn bộ 02 thửa này cho Công ty Đ2 do ông Nguyễn Từ T3 (Thành viên của tập đoàn T6) đại diện đứng ra nhận chuyển nhượng với giá gấp đôi giá mà bà H chuyển nhượng cho ông N3. Trong việc mua bán này bà không có quyền lợi nhưng ông H2 có quyền lợi là bên bà H là ông N hứa cho cá nhân ông H2 300.000.000 đồng số tiền này là phần tiền của ông N3 còn nợ lại của bên bà H đồng thời ông N3 còn hứa cho ông H2 1.700.000.000 đồng tổng cộng số tiền ông N3 phải chi trả cho ông H2 là 2.000.000.000 đồng nhưng đến nay ông H2 vẫn chưa nhận được số tiền này của ông N3, ông N3 đã chết năm 2016, sự việc này không có liên quan gì đến con ông Nghĩa L3 anh Châu Hoài N1 mà có liên quan đến người vợ sau của ông N3 có hôn thú nhưng không nhớ rõ tên vợ ông N3 là ai, vợ ông N3 cũng đã chết, hai người có với nhau 01 đứa con gái hiện nay ở đâu không rõ. Sự việc hiện đang tranh chấp trong vụ án này theo bà L biết hoàn toàn không liên quan gì đến ông Nguyễn Hoàng T và ông Trần Đức N, ông H2 vô cùng bức xúc.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H bà Trần Thúy L không có yêu cầu độc lập, bà thống nhất với mọi ý kiến, lời khai và quyết định của chồng bà là ông Nguyễn Văn H2 là bị đơn trong vụ án, ngoài ra bà không còn ý kiến gì khác đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật”.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu L1 và ông Nguyễn Văn L2 ủy quyền cho ông Lê Văn Đ trình bày:***

Ngày 06/02/2021, ông S cùng với ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Hữu L1 và Nguyễn Văn L2 cùng nhau ký thỏa thuận bản cam kết trích thưởng như sau.

Căn cứ vào giấy ủy quyền ký ngày 03/02/2010 của bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H2, được toàn quyền sử dụng khu đất tại khu phố E phường D, thành phố P.

Căn cứ vào giấy xác nhận việc công khai trích đo địa chính ngày 23/02/2021 của UBND phường D;

Căn cứ vào thông báo số: 51/TB-CNVDPKDD ngày 04/3/2021 thông báo xác nhận ranh giới thửa đất, của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P;

Căn cứ vào tờ trích đo địa chính ngày 28/4/2021. Các thửa đất số 2021 (2120-120) tại khu phố E, thị trấn D nay là khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Khi các bên ký thỏa thuận cam kết trích thưởng ông L2 có bỏ tiền để cùng anh em như ông L2, ông H2 thuê phát ranh cắm mốc thuê người rào lại khu đất, ông L2 làm đơn yêu cầu Chi nhánh văn phòng Đ đo vẽ cấp mới khu đất 39.000m² tại khu phố E phường D, Tp P cho Ông Nguyễn Văn H2 đứng tên.

Hiện nay khu đất đã được chi nhánh văn phòng Đ trích đo địa chính ngày 28/4/2021 các thửa đất số: 2021 (2120-120).

Theo sự thống nhất các bên ký thỏa thuận cam kết phân chia trích thưởng ngày 06/02/2021, có nội dung như sau:

1. Nguyễn Văn H2 được hưởng: 27.000m²
2. Nguyễn Văn L2 được hưởng: 9.000m²
3. Nguyễn Hữu L1 được hưởng: 3.000m²

Vào ngày 20/5/2005, ông Nguyễn Văn H2 có bán tiếp cho ông S 11.000m² với giá là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) phần đất giáp mé sông bên tràm thuộc khu phố A, phường D.

Sau khi có được đầy đủ hồ sơ đăng ký kê khai đăng ký quyền sử dụng đất (hồ sơ đang lưu tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai phú Q2) chỉ còn chờ cơ quan thuế ra thông báo đóng thuế là UBND thành phố Đ1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 thì ông H2 phải có trách nhiệm ký sang tên cho ông S.

Kể từ khi ông S ký thỏa thuận cam kết trích thưởng và mua bán với ông H2, ông S đã đầu tư công sức, tiền bạc làm tròn trách nhiệm và trả đủ tiền cho ông H2 đúng thời hạn cùng anh em đạt được kết quả như mong muốn hiện nay ông H2 đơn phương làm một mình không thông báo cũng không giải quyết quyền lợi xứng đáng cho ông S trong khi đó ông Hữu ký thỏa thuận cam kết trích thưởng, mua bán quyền lợi khu đất rõ ràng cho ông S thì ông S mới bỏ kinh phí công sức ra để cùng lo mọi việc.

Tại phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay ông L1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập là: Yêu cầu ông Nguyễn Văn H2 trả cho ông Nguyễn Hữu L1 3.000m² đất thuộc thửa đất số 2021 – 120 vị trí tại Khu phố E (Nay là khu phố A), phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay ông L2 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập là: Yêu cầu ông Nguyễn Văn H2 trả cho ông Nguyễn Văn L2 20.000m² đất thuộc thửa đất số 2021 – 120 vị trí tại Khu phố E (Nay là khu phố A), phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Ông L1 và ông L2 thống nhất kết quả đo đạc theo tờ trích đo địa chính số 67-2025 ngày 03/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh K và Chứng thư định giá số Vc 25/04/02/CT-VATA ngày 04/4/2025 của Công ty TNHH MTV Đ2, không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá lại.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S đại diện là ông Ngô Công B trình bày:***

- Căn cứ vào giấy ủy quyền ký ngày 03/02/2010 của bà Nguyễn Thi H5 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H2 được toàn quyền sử dụng khu đất tại khu phố E, phường D, thành phố P; Căn cứ vào giấy xác nhận việc công khai trích đo địa chính ngày 23/02/2021 của UBND phường D;

- Căn cứ vào Thông báo số: 51/TB-CNVPDKDD ngày 04/3/2021, Thông báo xác nhận ranh giới thửa đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố P;

- Căn cứ vào Tờ trích đo địa chính ngày 28/4/2021, Tờ trích đo địa chính số: TĐ 195 - 2021 (118 - 120) và Tờ trích đo địa chính số: TĐ 196-2021(1220-120) tại khu phố E, thị trấn D, nay là khu phố A, phường D, Tp P, tỉnh Kiên Giang;

Khi các bên ký thỏa thuận cam kết trích thưởng xong, ông S có chi tiền để cùng các ông như: ông L2, ông H2, ông L1 đã thuê người phát ranh cắm mốc, rào lại khu đất làm Đơn yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố P đo vẽ, cấp mới khu đất 39.000m² tại khu phố A, phường D cho ông Nguyễn Văn H2 đứng tên. Hiện nay khu đất đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố P phê duyệt tại Tờ trích đo địa chính số: TD 195- 2021 (118- 120) và Tờ trích đo địa chính số: TD 196-2021 (1220-120);

Khi ra thông báo thuế thì xảy ra tranh chấp nên việc đóng thuế bị đình lại là nguyên nhân khách quan và việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị dừng lại cho đến nay.

Đối với việc cam kết hứa thưởng chỉ giữa ông L2, ông H2, ông S và ông L1 ký kết với nhau không có liên quan bà H5 vì chúng tôi nhận thấy thửa đất này là thửa đất của gia đình mà ông H2 cũng có quyền lợi trong này là có quyền sử dụng đất đối với thửa đất 39.000m² tại khu phố A, phường D nên chúng tôi ký kết thỏa thuận ông S là người đi làm giấy chứng nhận đứng tên ông H2, sau khi ra được giấy sẽ thực hiện việc hứa thưởng như đã thỏa thuận. Ngoài ra, tại thời điểm đó ông S có đưa tiền cho ông H2 số tiền cụ thể sẽ cung cấp cho Tòa sau đồng thời chúng

tôi cùng đưa tiền cho ông H2 thuê người làm phát dọn trồng cây trên đất, trước khi làm thì đều thông qua ông H2 thống nhất vì tại thời điểm này ông H2 là người đại diện của chủ đất.

Tại phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay ông S vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Yêu cầu ông Nguyễn Văn H2 trả cho ông Nguyễn Văn S 19.000m² thuộc Tờ trích đo địa chính số TĐ 195 – 2021 (118 – 2020) và Tờ trích đo địa chính số TĐ 196 – 2021 (1220 – 120) vị trí tại Khu phố E (Nay là khu phố A), phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Nay ông S có bổ sung yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị H với ông Châu Đức N3 ngày 18/01/2010 tại Phòng C1 tỉnh Kiên Giang nay là phòng C2 và giải quyết hậu quả pháp lý từ việc bà H nhận tiền đặt cọc từ ông N3.

Ông S thống nhất kết quả đo đạc theo tờ trích đo địa chính số 67-2025 ngày 03/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh K và Chứng thư định giá số Vc 25/04/02/CT-VATA ngày 04/4/2025 của Công ty TNHH MTV Đ2, không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá lại.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ2 (CIC) đại diện là ông Trương Công C trình bày:***

Tại phiên tòa phía Công ty vẫn giữ nguyên yêu cầu rút toàn bộ yêu cầu độc lập đã nộp ngày 07/5/2025, ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Công ty Cổ phần Đ2 thống nhất kết quả đo đạc theo tờ trích đo địa chính số 67-2025 ngày 03/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K và Chứng thư định giá số Vc 25/04/02/CT-VATA ngày 04/4/2025 của Công ty TNHH MTV Đ2, không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá lại.

Tại phiên tòa, phía Công ty Cổ phần Đ2 xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập ngày 07/5/2025.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Châu Hoài N1 có đơn xin vắng mặt tuy nhiên có lời khai như sau:***

Anh N1 là con ruột của ông Châu Đức N3, sinh năm 1955 (chết năm 2015) và bà Phạm Thị Hồng T4, sinh năm 1973 (chết năm 2020). Trước đây, lúc còn sống, vào năm 2010, cha anh N1 (ông Châu Đức N3) có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị H với thoả thuận sẽ chuyển nhượng phần diện tích đất có diện tích 43.307,4m², đất thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 117 (bản đồ địa chính cũ), địa chỉ thửa đất: khu phố A, phường D, TP P, Kiên Giang; phần đất này do bà H khai phá, quản lý, sử dụng. Giá chuyển nhượng của thửa đất nêu trên là 6.929.184.000đ (Sáu tỷ, chín trăm hai mươi chín triệu, một trăm tám mươi bốn ngàn đồng). Nhưng

theo anh N1 được biết thì cha anh (ông Châu Đức N3) chỉ mới thanh toán cho bà H số tiền là 4.929.184.000đồng; số tiền chưa thanh toán còn lại là 2.000.000.000đồng.

Vào năm 2021, bà Nguyễn Thị H có khởi kiện cha anh Nhân ra Toà án nhân dân thành phố Phú Quốc để yêu cầu giải quyết vấn đề tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc nêu trên. Khi đó, anh N1 được triệu tập đến Toà án để cung cấp lời khai và tham gia tố tụng với tư cách là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Châu Đức N3 (anh N1 là con ruột duy nhất và là người thừa kế duy nhất của cha anh (ông Châu Đức N3) vì thời điểm này ông, bà nội của anh N1 đã chết, mẹ anh cũng đã chết. Khi đó, anh đã trình bày ý kiến của mình và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật. Sau đó, vụ án đã được đình chỉ do nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện. Nay, anh tiếp tục nhận được thông báo của TAND thành phố Phú Quốc về việc anh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo thông báo thụ lý vụ án số 387/2024/TB-TLVA ngày 19/6/2024; Thông báo thụ lý yêu cầu phản tố số 387B/2024/TB-TLVA ngày 08/7/2024 của TAND TP Phú Quốc. Vì vậy, nay anh đề nghị Quý Toà giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, anh không yêu cầu độc lập và cũng không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu Vực 2, tỉnh An Giang đã quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H2.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H2 về việc buộc bà Nguyễn Thị H giao lại toàn bộ 02 thửa đất số 118 và 1220, cùng tờ bản đồ số 120, diện tích 38.967,7m² theo đo đạc thực tế diện tích 38.967,8m² (Trong đó hành lang sông diện tích 11.337,0m²) theo tờ trích đo địa chính số 67-2025 ngày 03/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh K, đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang để ông Nguyễn Văn H2 tiếp tục canh tác sử dụng.

3/ Công nhận phần đất có diện tích 38.967,8m² (Trong đó hành lang sông diện tích 11.337,0m²) theo tờ trích đo địa chính số 67-2025 ngày 03/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường tỉnh K, đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H. Đồng thời tạm giao cho bà Nguyễn Thị H được quyền quản lý, sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4/ Buộc ông Nguyễn Văn H2 chấm dứt hành vi cản trở, hạn chế quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H, đối với phần đất có diện tích 38.967,8m² (Trong đó

hành lang sông diện tích 11.337,0m²) theo tờ trích đo địa chính số 67-2025 ngày 03/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh K, đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

5/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bà Nguyễn Thị H đồng ý sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất nêu trên sẽ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho ông Nguyễn Hoàng T theo quy định pháp luật.

6/ Không chấp yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu L1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H2 trả cho ông Nguyễn Hữu L1 3.000m² đất thuộc thửa đất số 2021 – 120 vị trí tại Khu phố E (Nay là khu phố A), phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

7/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H2 trả cho ông Nguyễn Văn L2 20.000m² đất thuộc thửa đất số 2021 – 120 vị trí tại Khu phố E (Nay là khu phố A), phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

8/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H2 trả cho ông Nguyễn Văn S 19.000m² đất thuộc thửa đất số 2021 – 120 vị trí tại Khu phố E (Nay là khu phố A), phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

9/ Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hoàng T về yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng T với bà Nguyễn Thị H và ông Trần Đức N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2012, đối với phần đất có diện tích khoảng 39.092,3m² (Nay đo đạc thực tế là 38.967,8m²), phần đất thuộc thửa đất số 118 và 1220; tờ bản đồ 120 (bản đồ địa chính năm 2021), đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang và yêu cầu Công nhận phần đất có diện tích 39.092,3m² (Nay đo đạc thực tế là 38.967,8m²), phần đất thuộc thửa đất số 118 và 1220; tờ bản đồ 120 (bản đồ địa chính năm 2021), đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hoàng T.

10/ Đình chỉ yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần Đ2 về việc Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông Châu Đức N3 và Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Châu Đức N3 sang Công ty Cổ phần Đ2.

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

Ngày 11/8/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn H2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

Hủy bản án sơ thẩm số: 19/2025/ST-DS xét xử ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu Vực 2- tỉnh An Giang.

Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông đối với phần đất 38.967,8m², ông đã trực tiếp sử dụng cải tạo. Hoặc xác lập công sức của ông trong khối tài sản đang tranh chấp.

Buộc bà H bồi thường thiệt hại 23 năm quản lý đất trái phép (tương đương 50% giá trị huê lợi từ đất).

Ngày 15/8/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thúy L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

Hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến việc công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà H, do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chưa xem xét đầy đủ quyền lợi của các đồng sở hữu

Công nhận quyền của tôi đối với giá trị quyền sử dụng đất thuộc “hộ bà H” (bao gồm cả diện tích trong và ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), hoặc buộc chia phần giá trị cho tôi khi định đoạt tài sản.

Xem xét tính hợp pháp của tất cả các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền, giấy ủy quyền do bà H ký một mình và tuyên vô hiệu nếu vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng.

Ngày 7/8/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

Buộc duy trì Thỏa thuận cam kết về việc Hứa thưởng ngày 06/02/2021 giữa tôi và các ông Nguyễn Văn H2, Nguyễn Văn L2, Nguyễn Hữu L1 tại các thửa đất nêu trên.

Ngày 13/8/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu L1, ông Nguyễn Văn L2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

Buộc duy trì Thỏa thuận cam kết về việc Hứa thưởng ngày 06/02/2021 giữa tôi và các ông Nguyễn Văn H2, Nguyễn Văn L2, Nguyễn Hữu L1 tại các thửa đất nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H2 có đơn xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thúy L, ông V nộp đơn xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo.

Người có quyền lợi liên quan ông Nguyễn Văn S do người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Công B có đơn xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo.

Người có quyền lợi liên quan ông Nguyễn Văn L2, ông Nguyễn Hữu L1 do ông Lê Văn Đ đại diện có đơn xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Bị đơn ông Nguyễn Văn H2 có đơn rút kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thúy L, ông Nguyễn Văn S có đơn rút kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của ông H2, bà L, ông S

Tại phiên Tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L2, ông L1 kháng cáo không đưa ra được tình tiết chứng cứ nào khác để bảo vệ quyền và lợi ích của mình. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L2, ông L1, giữ nguyên bản án sơ số 19/2025/DS-ST ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh An Giang.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát và các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định như sau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; lời trình bày của người đại diện cho bà L, ông S, ông L2, ông L1, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm. Xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Đơn phản tố của bị đơn và Đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Thì quan hệ pháp luật là “Tranh chấp Quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng hứa thưởng”. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật ***“Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tranh chấp hợp đồng hứa thưởng”***. là phù hợp quy định của pháp luật.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự:

Bị đơn ông Nguyễn Văn H2; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn L4, ông Nguyễn Hữu L1, bà Trần Thúy L vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm các ông bà: Trần Đức N, Nguyễn Hoàng T, Châu Hoài N1, đại diện theo ủy quyền của UBND đặc khu Đ1 là ông Trương Quốc T1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H yêu cầu:

Công nhận phần đất có diện tích $38.967,8m^2$ (Trong đó hành lang sông diện tích $11.337,0m^2$) theo tờ trích đo địa chính số 67-2025 ngày 03/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường tỉnh K, đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sử dụng của bà.

Buộc ông Nguyễn Văn H2 chấm dứt hành vi cản trở, hạn chế quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H, đối với phần đất có diện tích $38.967,8m^2$ (Trong đó hành lang sông diện tích $11.337,0m^2$) theo tờ trích đo địa chính số 67-2025 ngày 03/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh K, đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

[2.2] Bị đơn Nguyễn Văn H2 có yêu cầu:

Buộc bà Nguyễn Thị H giao lại toàn bộ 02 thửa đất số 118 và 1220, cùng tờ bản đồ số 120, diện tích $38.967,7m^2$ theo đo đạc thực tế diện tích $38.967,8m^2$ (Trong đó hành lang sông diện tích $11.337,0m^2$) theo tờ trích đo địa chính số 67-2025 ngày 03/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh K, để ông Nguyễn Văn H2 tiếp tục canh tác sử dụng

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L2, ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Hữu L1.

[2.3]. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L2, ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Hữu L1 yêu cầu:

Yêu cầu ông Nguyễn Văn H2 trả cho ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn L2, ông Nguyễn Hữu L1 các phần đất đã Thỏa thuận cam kết về việc Hứa thưởng ngày 06/02/2021 giữa ông Nguyễn Văn S và các ông Nguyễn Văn H2, Nguyễn Văn L2, Nguyễn Hữu L1 tại các thửa thuộc thửa đất số 2021 – 120 vị trí tại Khu phố E (Nay là khu phố A), phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

[3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H:

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Quyết định số 4224/QĐ-UBND, ngày 12/8/2011. Nội dung: “*Nguồn gốc diện tích đất 43.006,2m² trước năm 2001 là đất trồng do Nhà nước quản lý... Năm*

2002, gia đình bà Nguyễn Thị H thấy phần đất giáp ranh còn trống, không sử dụng nên vào phát dọn thêm phần diện tích 43.0006,2m² (diện tích này qua đo đạc thực tế tại thời điểm tranh chấp trước đó), gia đình bà H đào mương, lên lớp, trồng tràm bông vàng...”

Diện tích đất tranh chấp nằm trong Bản đồ địa chính và Sổ mục kê đất đai được cơ quan có thẩm quyền nhiệm thu năm 2011 thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 120, diện tích 42.917,6m², ký hiệu (LNK) do bà Nguyễn Thị H kê khai (trong đó có 11.203m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 851320 ngày 02/02/2004) và thửa đất số 118, tờ bản đồ số 120, diện tích 11.592,8m² trong hồ sơ địa chính là UBND thị trấn quản lý. Bà Nguyễn Thị H có thông tin trong biên bản xét duyệt số 119/BB- XDHD ngày 22/9/2008 và Biên bản xét duyệt số 70/BB- XDHD, ngày 25/7/2009. Năm 2021, bà H kê khai lập trích đo địa chính mới do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 120, diện tích 11.592,8m² (CLN) và thửa 1220, tờ bản đồ 120, diện tích 27.499,5m² (CLN), toàn bộ diện tích đất 02 thửa 11.592,8m² + 27.499,5m² = 39.092,3m² việc kê khai đều do cá nhân bà Nguyễn Thị H thực hiện. (bút lục 14-15).

Tại nội dung của Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà Nguyễn Thị H với bà Huỳnh Minh H4 thể hiện vào ngày 04/3/2010 của UBND thị trấn D trong đó tại phần trình bày của ông Nguyễn Văn H2 đã ghi nhận nội dung: *“Đất do mẹ tôi (ông Nguyễn Văn H2) là bà Nguyễn Thị H (mẹ vợ) sang nhượng từ năm 2001, khi mua đất đã có giấy xanh, sau khi mua xong gia đình tự đi làm thủ tục đổi giấy đỏ được cấp ngày 02/02/2004, diện tích là 11.203m², loại đất cây công nghiệp. Thời điểm năm 2001 mẹ vợ tôi mua trong giấy xanh diện tích 16.500m² nhưng thực tế là sang nhượng hết thửa đất kể cả ngoài giấy”*. (Bút lục số 71- 72)

Tại đơn xin xác nhận nguồn gốc của bà Nguyễn Thị H đối với tổng diện tích đất 54.510,4m² (trong đó 11.504,2m² đã được cấp giấy và 31.413,4m² là phần đất chưa được cấp giấy) bà H là người khai khẩn canh tác và sử dụng từ trước năm 2003 đến nay, trên đất bà có trồng Tràm, M1, D1, Điều, ...cả trên hai phần diện tích đất đã cấp giấy và phần đất chưa được cấp giấy. Nguồn gốc phần đất đã được cấp giấy là nhận sang nhượng từ ông Lê Minh T5 vào năm 2009, phần chưa cấp giấy do bà tự khai khẩn thêm đã được ông Phạm Văn N2 và ông Dương Minh H6 chủ tịch UBND thị trấn D ký xác nhận. Trong văn bản xác nhận có nội dung: Ngoài phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà H thì phần diện tích đất còn lại cùng thời điểm đương sự (tức bà H) đã khai khẩn thêm và trồng một số cây lâu năm, qua xác minh của cán bộ địa chính và cộng đồng dân cư khu phố E là đúng. (Bút lục số 509).

Như vậy, diện tích đất 54.510,4m² (trong đó 11.504,2m² đã được cấp giấy và 31.413,4m² là phần đất chưa được cấp giấy) bà H là người khai khẩn canh tác và sử dụng từ trước năm 2003 đến nay trên đất bà H có trồng Tràm, M1, D1, Điều

Từ những chứng cứ Toà sơ thẩm thu thập có trong hồ sơ đủ căn cứ pháp lý xác định diện tích đất tranh chấp trong giấy 11.504,2m² hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là hợp pháp, đối với diện tích đất tranh chấp 38.967,8m² chưa được cấp giấy có nguồn gốc là của bà H. Do đó Toà sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nguyên Thị H là có căn cứ.

[4]. Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H2:

Ngày 6/01/2026 ông Nguyễn Văn H2 có đơn rút toàn bộ nội dung kháng cáo. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 299 BLTTDS đình chỉ nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn H2.

[5]. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thúy L:

Ngày 6/01/2026 bà Trần Thúy L có đơn rút toàn bộ nội dung kháng cáo. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 299 BLTTDS đình chỉ nội dung kháng cáo của bà Trần Thúy L.

[6]. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S

Ngày 12/01/2026 ông Ngô Công B là đại diện theo ủy quyền của ông S có đơn rút toàn bộ nội dung kháng cáo. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 299 BLTTDS đình chỉ nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn S.

[7]. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L2, ông Nguyễn Hữu L1:

Hội đồng xét xử nhận thấy: Phần đất này đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn H2 với bà Nguyễn Thị H toàn bộ phần đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị H đứng tên trên Sổ mục kê, ông H2 chỉ là người đại diện theo ủy quyền cho bà H để đứng ra giải quyết tranh chấp với bà H4 và thuê người cải tạo thửa đất, gìn giữ đất cho gia đình. Bên cạnh đó, tại các lời trình bày của các ông L1, L2 và S đều thừa nhận những thỏa thuận của các ông với ông H2 đều không liên quan đến bà H. Như vậy ông H2 chưa phải chủ sở hữu của phần đất này để thiết lập giao dịch cam kết hứa thưởng. Ông S, ông L2, ông L1 căn cứ vào giấy ủy quyền ký ngày 03/02/2010 của cụ Nguyễn Thị H ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H2, Hợp đồng công chứng số 555, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, tại phòng công chứng số B tỉnh Kiên Giang để thiết lập quan hệ giao dịch với ông H2 không có giá trị pháp lý, không phát sinh hiệu lực. Hơn nữa, công việc Ủy quyền của ông Nguyễn Văn H2 hiện nay vẫn chưa thực hiện xong, ông Nguyễn Văn H2 cũng không thừa nhận việc các ông L1, L2 và S đã bỏ tiền ra để đưa cho ông H2 đầu tư vào đất, có chăng chỉ có đưa cho ông

mượn mỗi lần vài triệu tiêu xài trong những lúc khó khăn. Điều đáng nói ở đây là tổng diện tích mà ông L1 (3.000m^2) + ông L2 (19.000m^2) + ông S (20.000m^2) = 42.000m^2 so với diện tích đo đạc thực tế chỉ khoảng 39.000m^2 thì nếu như cam kết trích thưởng thành công thì ông H2 phải tìm thêm 3.000m^2 đất nữa để bù vào cho việc thỏa thuận này. Ông H2 trắng tay không có gì hết và chủ đất như cụ H cũng cùng chung số phận với ông H2.

Bên cạnh đó, các ông còn căn cứ vào giấy xác nhận việc công khai trích đo địa chính ngày 23/02/2021 của UBND phường D; Căn cứ vào thông báo số: 51/TB-CNVPDKDD ngày 04/3/2021 thông báo xác nhận ranh giới thửa đất, của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P; Căn cứ vào tờ trích đo địa chính ngày 28/4/2021. Các thửa đất số 2021 (2120-120) tại khu phố E, thị trấn D nay là khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang thì cho dù giấy tờ gì đi nữa việc giao kết của ông cũng không thể phát sinh hiệu lực được, bà H đã được đo đạc và xét duyệt nguồn gốc xong cho bà thì chỉ có bà H mới là người được cấp và đứng tên trên giấy và bà là người duy nhất mới có quyền định đoạt đối với toàn bộ thửa đất của mình. Do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của các ông là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa, đình chỉ kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thúy L, ông Nguyễn Văn S không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Hữu L1, ông Nguyễn Văn L2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh An Giang.

[8]. Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Áp dụng các Điều 158, 163, 164, 169 và Điều 570 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Áp dụng các Điều 100, Điều 101 Luật Đất đai 2013;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326, 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.

- Điều 91 của Nghị định 43/2014/NĐ- CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn L2, ông Nguyễn Hữu L1.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H2.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thúy L.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H2.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H2 về việc buộc bà Nguyễn Thị H giao lại toàn bộ 02 thửa đất số 118 và 1220, cùng tờ bản đồ số 120, diện tích 38.967,7m² theo đo đạc thực tế diện tích 38.967,8m² (Trong đó hành lang sông diện tích 11.337,0m²) theo tờ trích đo địa chính số 67-2025 ngày 03/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh K, đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang để ông Nguyễn Văn H2 tiếp tục canh tác sử dụng.

3. Công nhận phần đất có diện tích 38.967,8m² (Trong đó hành lang sông diện tích 11.337,0m²) theo tờ trích đo địa chính số 67-2025 ngày 03/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường tỉnh K, đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H. Đồng thời tạm giao cho bà Nguyễn Thị H được quyền quản lý, sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4. Buộc ông Nguyễn Văn H2 chấm dứt hành vi cản trở, hạn chế quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H, đối với phần đất có diện tích 38.967,8m² (Trong đó hành lang sông diện tích 11.337,0m²) theo tờ trích đo địa chính số 67-2025 ngày 03/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh K, đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bà Nguyễn Thị H đồng ý sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất nêu trên

sẽ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho ông Nguyễn Hoàng T theo quy định pháp luật.

6. Không chấp yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu L1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H2 trả cho ông Nguyễn Hữu L1 3.000m² đất thuộc thửa đất số 2021 – 120 vị trí tại Khu phố E (Nay là khu phố A), phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H2 trả cho ông Nguyễn Văn L2 20.000m² đất thuộc thửa đất số 2021 – 120 vị trí tại Khu phố E (Nay là khu phố A), phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

8. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H2 trả cho ông Nguyễn Văn S 19.000m² đất thuộc thửa đất số 2021 – 120 vị trí tại Khu phố E (Nay là khu phố A), phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

9. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hoàng T về yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng T với bà Nguyễn Thị H và ông Trần Đức N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2012, đối với phần đất có diện tích khoảng 39.092,3m² (Nay đo đạc thực tế là 38.967,8m²), phần đất thuộc thửa đất số 118 và 1220; tờ bản đồ 120 (bản đồ địa chính năm 2021), đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang và yêu cầu Công nhận phần đất có diện tích 39.092,3m² (Nay đo đạc thực tế là 38.967,8m²), phần đất thuộc thửa đất số 118 và 1220; tờ bản đồ 120 (bản đồ địa chính năm 2021), đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hoàng T.

10. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần Đ2 về việc Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông Châu Đức N3 và Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Châu Đức N3 sang Công ty Cổ phần Đ2.

11. Về chi phí tố tụng:

Chi phí bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P với số tiền là 16.587.068 đồng và chi phí thẩm định giá là 227.000.000 đồng. Do yêu cầu độc lập của các ông Nguyễn Hữu L1, Nguyễn Văn L2 và Nguyễn Văn S không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên phải cùng chịu toàn bộ chi phí này và đã thực hiện xong.

12. Về án phí:

12.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí và thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm và thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Nguyễn Văn H7 phải chịu án phí với số tiền là 300.000đồng và được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng mà ông H7 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000488, ngày 14/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc nay chuyển thành án phí.

Ông Nguyễn Văn L5 phải chịu án phí với số tiền là 300.000đồng và được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng mà ông L5 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012485, ngày 27/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc nay chuyển thành án phí.

Ông Nguyễn Hữu L6 phải chịu án phí với số tiền là 300.000đồng và được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng mà ông L6 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000486, ngày 27/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc nay chuyển thành án phí.

Ông Nguyễn Văn S1 phải chịu án phí với số tiền là 300.000đồng và được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng mà ông S1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012506, ngày 05/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc nay chuyển thành án phí.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Hoàng T đã nộp là 600.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006621, ngày 11/10/2024 tại Phòng thi hành án dân sự Khu Vực 2- An Giang.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí mà Công ty Cổ phần Đ2 đã nộp là 600.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012670, ngày 25/4/2025 tại Phòng thi hành án dân sự Khu Vực 2- An Giang. (Địa chỉ: Số C, đường N, khu phố E- D, đặc khu P, tỉnh An Giang).

Các đương sự còn lại không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

12.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Văn H2 đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001001, ngày 21/8/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí mà bà Trần Thúy L đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001002, ngày 21/8/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Văn S đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000911, ngày 19/8/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Ông Nguyễn Văn L2 phải chịu án phí phúc thẩm với số tiền là 300.000đồng và được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng mà ông L2 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000913, ngày 19/8/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Ông Nguyễn Hữu L1 phải chịu án phí phúc thẩm với số tiền là 300.000đồng và được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng mà ông L1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000910, ngày 19/8/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND Khu vực 2 - An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 2 – 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