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

Bản án số: 128/2026/DS-PT
Ngày : 10/3/2026
V/v Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận 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 Nguyễn Thị Thúy Hồng.

Các Thẩm phán: Ông Đào Chí Keo và ông Trương Văn Hai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Trọng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

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

Trong các ngày 03 và ngày 10 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 425/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc "*Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Khưu Thị Ngọc Y., sinh năm 1994; nơi cư trú: ấp N, xã T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

1.1. Bà Ngô Thị Anh N, sinh năm 1997; nơi cư trú: ấp P, xã Đ, tỉnh An Giang (vắng mặt);

1.2. Ông Võ Huỳnh B sinh năm 1987; số CCCD: 089087010409, cấp ngày 27/5/2023; nơi cư trú: ấp B, xã T, tỉnh An Giang (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Ngô Văn Thảo E, sinh năm 1987; số CCCD: 089087011404, cấp ngày 24/3/2022; nơi cư trú: ấp N, xã T, tỉnh An Giang (Điện thoại: 0383.887.980) (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1970; nơi cư trú: ấp N, xã T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Lâm T, sinh năm 1970; số CCCD: 095170008192, cấp ngày 23/6/2023; nơi cư trú: số B đường C, tổ A, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: số A L, phường L, tỉnh An Giang (có mặt ngày 03/3/2026, vắng mặt ngày 10/3/2026).

3.2. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh A; địa chỉ: số I đường N, phường R, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.3. Văn phòng C1; địa chỉ: số C đường L, phường L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.4. Ông Phan Phú A, sinh năm 1986; số CCCD: 089086015219, cấp ngày 29/12/2025 (có mặt ngày 03/3/2026, vắng mặt ngày 10/3/2026).

3.5. Bà Lâm Thị Y, sinh năm 1992 (Điện thoại: 0977.786.233) (vắng mặt).

3.6. Bà Lâm Thị Á, sinh năm 1964; số CCCD: 089164019499, cấp ngày 0/10/2024 (Điện thoại: 0356.251.130) (có mặt ngày 03/3/2026, vắng mặt ngày 10/3/2026).

3.7. Bà Trần Thị Tuyết L, sinh năm 1973; số CCCD: 089173020349, cấp ngày 20/8/2021 (Điện thoại: 0706.973.109) (có mặt ngày 03/3/2026, vắng mặt ngày 10/3/2026).

3.8. Bà Khưu Thị Ngọc P, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: ấp N, xã T, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Khưu Thị Ngọc Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà Ngô Thị Anh N và ông Võ Huỳnh B là người đại diện the ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày*:

Vào ngày 07/4/2021, bà Khưu Thị Ngọc Y. có mua diện tích đất 792m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU839771 (CS03459) thửa đất số 621, tờ bản đồ số 31, toạ lạc tại xã B, huyện T, tỉnh An Giang của ông Nguyễn Văn X. Khi mua bán bà Y. với ông X có lập hợp đồng mua bán tại Phòng C2. Ngày 11/5/2021, bà Y. được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số DB045422 (CS03459) thửa đất số 621, tờ bản đồ số 31, diện tích 792m^2. Bà Y. là người trực tiếp quản lý sử dụng đất từ lúc mua cho đến hiện tại. Nay khi bà Y. muốn bán phần đất trên thì ông Thảo E lại đứng

ra ngăn cản, tranh chấp. Dù đất là do bà Y. mua, có hợp đồng công chứng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Bà Y. có nộp đơn yêu cầu xã B hòa giải cơ sở, vào ngày 5/12/2022 UBND xã B có mở buổi hòa giải cho hai bên, nhưng hòa giải không thành. Nay nguyên đơn yêu cầu tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn như sau:

Yêu cầu ông Ngô Văn Thảo E. chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 621, tờ bản đồ số 31, diện tích 792m^2 tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh An Giang (nay là xã T, tỉnh An Giang) được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 045422, số vào sổ cấp GCN CS03459 ngày 11/5/2021 tên Khưu Thị Ngọc Y. Không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn X.

** Bị đơn ông Ngô Văn Thảo E trình bày:*

Khoảng tháng 03/2019 ông có nhận chuyển nhượng phần diện tích ngang khoảng 15m, dài khoảng 34m của ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1970; Địa chỉ: ấp N, xã B, huyện T, tỉnh An Giang. Do là đất lúa không tách thửa, nên có thoả thuận chuyển nhượng giấy tay nhận đất (có xuống trụ ranh), do chưa làm thủ tục tách giấy nên ông có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 839771 (số vào sổ CH03459); thửa đất số 621; tờ bản đồ số 31; diện tích 792m^2; được UBND huyện T cấp mang tên ông Nguyễn Văn X (bản chính) đến khi nào làm thủ tục tách giấy chứng nhận thì chúng tôi cùng nhau ra ký giấy tờ. Khi mua đất thì đất hầm hố, ông phải mua đất để san lấp cho bằng phẳng như hiện nay. Do khó khăn nên năm 2020 ông đã chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Phan Phú A, bà Lâm Thị Y: diện tích ngang 5m, dài 34m, bà Trần Thị Tuyết L: diện tích ngang 5m, dài 34m, bà Lâm Thị Á: diện tích ngang 5m, dài 34m. Sau khi chuyển nhượng hai bên đã giao đủ tiền, nhận đất. Sau khi mua đất của ông những người này đã cho ông T5 thuê đất để trồng hoa huệ một thời gian. Ông không hiểu vì sao bà Y. lại được cấp giấy chứng nhận trên diện tích đất này vì từ khi sang nhượng đất của ông X ông là người trực tiếp sử dụng, quản lý đất cho đến khi bán cho người khác. Bà Y. cho rằng đất sang nhượng của ông X nhưng bà Y. chưa sử dụng đất việc này có tất cả mọi người đều chứng kiến. Nay bà Khưu Thị Ngọc Y. khởi kiện ông về việc yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất là không đúng do từ năm 2020 đến nay ông không quản lý sử dụng đất, và cũng đã giao đất cho người khác sử dụng.

Nay Y. kiến của ông Ngô Văn Thảo E như sau: Không đồng Y. với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Khưu Thị Ngọc Ý. Đồng Y. với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn X.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Lê Lâm T là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn X trình bày:

Khoảng tháng 03/2019 ông Nguyễn Văn X có chuyển nhượng phần diện tích ngang khoảng 15m, dài khoảng 34m tổng diện tích là 510m^2 cho vợ chồng

ông Ngô Văn Thảo E, bà Khưu Thị Ngọc P. Do là đất lúa không tách thửa nên hai bên thỏa thuận chuyển nhượng giấy tay nhận đất (có xuống trụ ranh), phần diện tích còn lại của ông X là khoảng 282m^2 trên phần đất này có một ngôi nhà của ông X do mưa bão sập chỉ còn nền nhà, 02 ngôi mộ ông bà nội ông X, có nhiều cây ăn trái như: cây vú sữa, cây dừa..... Do chưa làm thủ tục tách giấy nên ông X có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 839771 (số vào sổ CH03459); thửa đất số 621; tờ bản đồ số 31; diện tích 792m2; được Ủy ban nhân dân huyện T cấp mang tên ông Nguyễn Văn X (bản chính) cho vợ chồng ông Ngô Văn Thảo E, bà Khưu Thị Ngọc P giữ đến khi nào làm thủ tục tách giấy chứng nhận thì cùng nhau ra ký giấy tờ. Sau khi chuyển nhượng ông X có nhận đủ số tiền 101.500.000 đồng. Khi nhận xong tiền ông X đã giao diện tích 510m^2 cho vợ chồng ông Thảo E và rời nhà đi làm ăn xa.

Tháng 04/2021 bà P có liên hệ với ông X về để làm thủ tục tách giấy, theo trao đổi bà P muốn tách phần diện tích ông X đã chuyển nhượng và làm luôn giấy đất phần diện tích khoảng 282m^2 cho con ông X đứng tên. Nhưng ông X không biết được việc ký thủ tục khác với nội dung bà P đã nói với ông X trước đó, hiện ông X mới biết được bà P, bà Y. đã lừa gạt ông X ký chuyển nhượng toàn bộ diện tích 792m^2 cho bà Khưu Thị Ngọc Ý. Việc chuyển nhượng đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/04/2021 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Văn X và bà Khưu Thị Ngọc Y. là không đúng, do ông X không chuyển nhượng cho bà Y. cũng như không nhận tiền từ bà Ý. Vì vậy kính đề nghị Tòa xem xét:

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/04/2021 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Văn X và bà Khưu Thị Ngọc Y. là vô hiệu.

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 045422 (số vào sổ CS03459); thửa đất số 621; tờ bản đồ số 31; diện tích 792m^2; Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, toạ lạc tại: xã B, huyện T, tỉnh An Giang. Được Sở T cấp ngày 11/05/2021 mang tên bà Khưu Thị Ngọc Ý.

- Ông Phan Phú A, bà Lâm Thị Á, bà Trần Thị Tuyết L thống nhất trình bày như sau:

Nguyên vào ngày 8/12/2020, các ông bà có mua diện đất tọa lạc tại kênh B cũ thuộc ấp N, xã B, huyện T, An Giang của ông Ngô Văn Thảo E với tổng diện tích mỗi người là 167,5 m^2, phần đất với chiều dài 33.5m, chiều rộng 5m, với tổng số tiền của mỗi người là 100.000.000 đồng, bên mua đã thanh toán bằng tiền mặt cho ông Thảo E, có làm hợp đồng bằng giấy tay khi giao tiền xong thì ông Thảo E có xuống trụ ranh cắm mốc bàn giao đất với sự chứng kiến của các hộ có phần đất liền kề bà Phan Thị T2 (bí danh Bà hai B1), bà P vợ ông Thảo E, ông C, ông Lê Khắc T3, ông T4, bà N1, ông Nguyễn Đình H đặc biệt là có mặt của bà Khưu Thị Ngọc Y. và một số người dân tại khu vực gần đó. Ông, bà biết nguồn gốc phần đất mà ông bà mua của ông Thảo E trước đây là của ông Nguyễn Văn X chỉ là hầm hố sau đó ông Thảo E thuê xe san lắp mặt bằng, sau đó do ông Thảo E lâm vào hoàn cảnh khó khăn nên bán lại cho cho các ông, bà. Đến ngày 1/5/2021, ông, bà có cho ông Dương Quốc T5 ngụ cùng địa phương

thuê diện tích đất trên để trồng hoa H thời hạn là 01 năm với số tiền mỗi người là 700.000 đồng. Đến ngày 1/5/2022 thì ông T5 trả đất.

Nay Y. kiến của ông Phan Phú A, bà Lâm Thị Á và bà Trần Thị Tuyết L như sau: Không có yêu cầu trong vụ kiện. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/8/2025, bà Khưu Thị Ngọc P trình bày: Bà là em ruột của Khưu Thị Ngọc Y. và là vợ cũ của Ngô Văn Thảo E. Bà với ông Thảo E chung sống với nhau vào năm 2013, ly hôn năm 2020. Nguồn gốc đất các bên đang tranh chấp và của ông bà cóc bà để lại cho ông Nguyễn Văn X. Trong quá trình chung sống với ông Thảo E bà chỉ biết việc ông Thảo E và gia đình mua đất của ông Nguyễn Văn X, bà không tham gia mua. Quá trình san lấp đất ông Thảo E có nhờ bà đứng ra trông coi dùm, còn lại hoàn toàn mọi việc là do Thảo E và gia đình chồng làm. Bà không biết việc bà Y. nhận chuyển nhượng lại diện tích đất mà ông X đã bán cho ông Thảo E, cũng không biết việc ông Thảo E bán lại đất cho ông A, bà L, bà Á.

** Tại Công văn số 4310/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 07/12/2023, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A (nay là Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh A):*

Khu đất có diện tích 792m^2 đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc xã B, huyện T do ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị Mỹ D quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH03459 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 03/12/2014. Ngày 10/03/2021, Văn phòng Đ Chi nhánh T6 chỉnh lý biến động việc thỏa thuận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn X theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sau ly hôn được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 23/12/2020.

Ngày 07/4/2021, ông Nguyễn Văn X chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Khưu Thị Ngọc Y. theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 chứng nhận cùng ngày và nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân huyện T.

Ngày 20/4/2021, Văn phòng Đ Chi nhánh T6 chỉnh lý biến động việc chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Khưu Thị Ngọc Ý. Do bà Khưu Thị Ngọc Y. có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 11/5/2021, Sở T đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DB 045422 (số vào sổ CS03459) cho bà Khưu Thị Ngọc Ý.

Căn cứ Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Sở T. Do đó, việc Sở T thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận theo yêu cầu của bà Khưu Thị Ngọc Y. là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định pháp luật.

** Tại Công văn số 18/CV.BC ngày 29/11/2023, Văn phòng C1:*

Ngày 07/04/2021, Văn phòng C1 có nhận dược phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông Nguyên Văn X1 chuyển nhượng quyên sử dụng đất cho bà Khưu Thị Ngọc Y. Sau khi tiếp nhận hồ sơ của các bên tham gia giao dịch chúng tôi đã thẩm tra lại nhân thân, xác định quyền sử dụng tài sản và theo thỏa thuận thì ông Nguyễn Thanh P1 xác định tài sản nhận chuyển nhượng là tài sản riêng của bà Khưu Thị Ngọc Y. (có văn bản cam kết kèm theo) và tài sản của ông Nguyễn Văn X là do ông nhận phân chia sau ly hôn xác định đây là tài sản cá nhân của ông Nguyễn Văn X.

Theo yêu cầu của các bên Văn phòng C1 mới soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất các bên đã tự đọc lại nội dung của hợp đồng và đồng Y. các điều khoản của hợp đồng, đã ký tên điểm chỉ vào hợp đồng rồi chúng tôi mới chứng nhận. Quy trình đó là đúng theo quy định của pháp luật.

Bà Khưu Thị Ngọc Y đã đăng ký trước bạ sang tên được Sở T cấp giấy chứng nhận và được thực hiện đầy đủ các quyền của người sử dụng đất.

Nay ông Ngô Văn Thảo E cản trở các quyền sử dụng của bà Khưu Thị Ngọc Y. và ông Nguyễn Văn X yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Khưu Thị Ngọc Ý, đây là thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định của pháp luật.

Văn phòng C1 xin cung cấp đến Tòa án toàn bộ hồ sơ lưu trữ của Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn X và bà Khưu Thị Ngọc Y. để tòa giải quyết theo quy định của pháp luật. Văn phòng C1 xin vắng mặt tất cả các buổi hòa giải, thẩm định giá tài sản cho đến khi kết thúc vụ án.

** Tòa án nhân dân khu vực 10 - An Giang đã tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá:*

- Theo bản trích đo hiện trang khu đất ngày 12/7/2024 của Công ty TNHH Đ1 thể hiện: diện tích đất các bên tranh chấp là 792m^2 (các điểm 37, 38, 39, 40, 41).

- Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 20/6/2025 của Công ty cổ phần T7: diện tích 792m^2 có giá trị 409.139.280 đồng, giá trị cây trồng trên đất (04 cây dừa loại A, 01 cây vú sữa loại A và 01 cây bơ loại C) có.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực - An Giang quyết định:*

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227, Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 116, 127, Điều 275 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 26 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Khưu Thị Ngọc Y. về việc yêu cầu ông Ngô Văn Thảo E chấm dứt hành vi cản trở quyền sử

dụng đất đối với thửa đất số 621, tờ bản đồ số 31, diện tích 792m^2 tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh An Giang (nay là xã T, tỉnh An Giang) được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 045422, số vào sổ cấp GCN CS03459 ngày 11/5/2021 tên Khưu Thị Ngọc Y.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/04/2021 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Văn X và bà Khưu Thị Ngọc Y. là vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 045422 (số vào sổ CS03459); thửa đất số 621; tờ bản đồ số 31; diện tích 792m^2 ; Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, toạ lạc tại: xã B, huyện T, tỉnh An Giang (nay là xã T, tỉnh An Giang) do Sở T cấp ngày 11/05/2021 cho bà Khưu Thị Ngọc Ý.

Ông Nguyễn Văn X có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất chuyên trồng lúa nước 792m^2, thuộc thửa đất số 621 tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp N, xã T, tỉnh An Giang.

3. Về chi phí tố tụng: bà Khưu Thị Ngọc Y. phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Đã nộp tạm ứng nên đã nộp xong.

4. Về án phí:

- Bà Khưu Thị Ngọc Y. phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011515 ngày 07/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – An Giang) nên đã nộp xong.

- Ông Nguyễn Văn X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012041 ngày 27/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – An Giang).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn bà Khưu Thị Ngọc Y. kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Võ Huỳnh B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Thứ nhất thủ tục chuyển nhượng đã được thực hiện đảm bảo theo quy định tại khoản 3 điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 117, Điều 502 Bộ Luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật. Thứ hai, ông X cho rằng việc ông ký hợp đồng theo yêu cầu của bà P là không có căn cứ, vì ông X không chứng minh

được việc bà P kêu ông X về. Thứ ba, hợp đồng chuyển nhượng không thuộc trường hợp giả tạo theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 124 Bộ Luật Dân sự năm 2015, nội dung không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, không nhầm lẫn đối tượng; được thực hiện một cách tự nguyện, không bị lừa dối, đe dọa hay cưỡng ép. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng, tuyên hủy giấy chứng nhận là vô căn cứ, trái quy định pháp luật. Thứ tư, giá chuyển nhượng trên hợp đồng thấp hơn so với thực tế là do yêu cầu của ông X để được giảm thuế, tuy nhiên giá trị này đã cao hơn giá trị đất lúa do nhà nước quy định tại thời điểm đó. Thứ năm, đối với việc giao nhận tiền, bà Y. không cung cấp được do giữa ông X và bà Y. là cậu cháu ruột nên tin tưởng nhau, không làm giấy, không ghi âm, chụp hình để làm bằng chứng nhưng ông X đã bàn giao đầy đủ hồ sơ để bà Y. thực hiện thủ tục sang tên và chỉ rõ ranh mốc cho bà Ý. Từ đó, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Khưu Thị Ngọc Ý.

Bị đơn ông Ngô Văn Thảo E trình bày: Không đồng Y. với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Lê Lâm T là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn X trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Phan Phú A, bà Lâm Thị Á, bà Trần Thị Tuyết L thống nhất trình bày: Không có Y. kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu Y. kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Khưu Thị Ngọc Y. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực – An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn bà Khưu Thị Ngọc Y. kháng cáo trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự: Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, bà Khưu Thị Ngọc

Y. và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ 2 không có lý do; riêng bà Y. có người đại diện theo ủy quyền. Căn cứ Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Khưu Thị Ngọc Ý, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Theo Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2021 giữa bà Khưu Thị Ngọc Y. và ông Nguyễn Văn X, giá chuyển nhượng là 63.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm và cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao cho ông X số tiền 63.000.000 đồng, đã nhận được đất và quá trình sử dụng đất do ông X giao. Đồng thời, phía ông X cũng khẳng định không có nhận số tiền nêu trên của bà Y. và cũng không giao đất cho bà Ý. Không những vậy, lời trình bày của bà Y. về số tiền chuyển nhượng cũng không đồng nhất, theo Biên bản hòa giải ngày 31/12/2021 là 395.000.000 đồng, còn theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2021 là 63.000.000 đồng.

Ngoài ra, trên phần diện tích đất 792m^2 còn tồn tại 02 ngôi mộ của ông bà nội ông X và một số cây trồng lâu năm nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không đề cập đến, cũng không có sự thỏa thuận của hai bên đối với 02 ngôi mộ và các cây trồng này. Bên cạnh, việc chuyển nhượng cũng không thực hiện thủ tục đo đạc lại để xác định diện tích đất thực tế cho việc chuyển nhượng.

Trên thực tế, phần diện tích đất 792m^2 đã được ông X chuyển nhượng một phần với diện tích là 510m^2 cho ông Thảo E, bà P thông qua bản "Hợp đồng mua bán đất" ngày 15/5/2019. Mặc dù hợp đồng này chưa được công chứng, chứng thực do không đảm bảo diện tích tách thửa (theo lời trình bày của ông X và ông Thảo E). Tuy nhiên, việc mua bán này có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Đình H, ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị B2. Bên cạnh, theo các biên bản xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm, những người dân sống giáp ranh phần đất tranh chấp và Ban ấp đều thể hiện diện tích đất trên đã được ông X bán cho một phần ông Thảo E, việc mua bán này bà Y. cũng biết và có chứng kiến khi hai bên cắm trụ ranh để giao đất. Hơn nữa, bà Y. cũng có chứng kiến việc ông Thảo E thuê người chở đất để san lấp mặt bằng cũng như chứng kiến việc ông Thảo E cắm trụ ranh giao đất cho ông A, bà Á, bà L (các trụ đá này hiện nay vẫn còn). Các biên bản lấy lời khai những người làm chứng ông Nguyễn Văn Đình H, ông Nguyễn Văn S đều khẳng định việc ông X có bán đất cho ông Thảo E là đúng. Bà P (em ruột bà Ý) cũng thừa nhận có biết việc ông X bán đất cho gia đình ông Thảo E và ông Thảo E có tiến hành san lấp đất cho bằng phẳng như hiện nay.

Ngoài ra, sau khi mua đất của ông Thảo E; bà Á, bà L cùng với vợ chồng ông A đã cho ông Dương Quốc T5 thuê 01 năm để trồng hoa huệ. Hơn nữa, các biên bản xác minh và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đều thể hiện từ trước đến nay bà Y. không quản lý, sử dụng phần diện tích đang tranh chấp. Do đó,

nguyên đơn cho rằng không biết việc ông X bán đất cho ông Thảo E là không có căn cứ.

Như vậy, việc ông X chuyển nhượng đất cho ông Thảo E là có thật, việc bà Y. gọi điện yêu cầu ông X về tại Văn phòng C1 để yêu cầu ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2021 là có dấu hiệu lừa dối do phía bà Y. cố Y. làm cho ông X hiểu sai lệch về chủ thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên mới ký tên thực hiện hợp đồng.

Theo Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép như sau: *"...Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố Y. của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên xác lập giao dịch dân sự đó..."*. Mặt khác, từ khi chuyển nhượng lại đất cho ông A, bà Y, bà Á, bà L thì ông Thảo E không còn quản lý, sử dụng đối với diện tích đất này. Việc nguyên đơn cho rằng ông Thảo E có hành vi cản trở nguyên đơn sử dụng diện tích đất là không có cơ sở.

Như vậy, có đủ căn cứ để tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2021 tại Văn phòng C1 giữa ông X với bà Y. và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03459, thửa đất số 621, tờ bản đồ số 31, diện tích 792m^2 tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh An Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 11/5/2021 cho bà Ý.

[2.2] Về hậu quả pháp lý khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/04/2021 vô hiệu: Do trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên chưa giao nhận tiền, giao nhận đất, không xảy ra hậu quả pháp lý và các bên cũng không có yêu cầu nên cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là có căn cứ.

[2.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông X với ông Thảo E cũng như giữa ông Thảo E với bà Á, bà L và vợ chồng ông A, bà Y: Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, các bên không yêu cầu giải quyết nên cấp sơ thẩm không xem xét, dành cho các đương sự được quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi phát sinh tranh chấp là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn bà Khưu Thị Ngọc Y. kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở xem xét chấp nhận; do vậy, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Khưu Thị Ngọc Y. 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 năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Khưu Thị Ngọc Ý. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực - An Giang.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 127, Điều 275 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26 của 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 Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Khưu Thị Ngọc Y. về việc yêu cầu ông Ngô Văn Thảo E chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 621, tờ bản đồ số 31, diện tích 792m^2 tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh An Giang (nay là xã T, tỉnh An Giang) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 045422, số vào sổ cấp GCN CS03459 ngày 11/5/2021 cho bà Khưu Thị Ngọc Y.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/04/2021 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Văn X và bà Khưu Thị Ngọc Y. là vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 045422 (số vào sổ CS03459); thửa đất số 621, tờ bản đồ số 31, diện tích 792m^2, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước; toạ lạc tại xã B, huyện T, tỉnh An Giang (nay là xã T, tỉnh An Giang) do Sở T cấp ngày 11/05/2021 cho bà Khưu Thị Ngọc Y.

Ông Nguyễn Văn X có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất chuyên trồng lúa nước 792m^2; thuộc thửa đất số 621, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp N, xã T, tỉnh An Giang.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Khưu Thị Ngọc Y. phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng (đã nộp xong).

4. Về án phí:

4.1. Dân sự sơ thẩm:

Bà Khưu Thị Ngọc Y. phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011515 ngày 07/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh An Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực – An Giang) (đã nộp xong).

Ông Nguyễn Văn X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số 0012041 ngày 27/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh An Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực – An Giang).

4.2. Dân sự phúc thẩm: Bà Khưu Thị Ngọc Y. phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002852 ngày 02/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang) (đã nộp xong).

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện;
- THADS huyện;
- Phòng KTNV & THA;
- Văn phòng TAND tỉnh;
- Đương sự "Để thi hành";
- Lưu: HS; TDS.

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

Nguyễn Thị Thúy Hồng