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

Bản án số: **191**/2026/DS-PT
Ngày: 14-4-2026
V/v tranh chấp: "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định quyền sở hữu tài sản, đòi GCNQSDĐ"*

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: Bà Phạm Thị Minh Châu; Ông Lưu Hữu Giàu

- 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 Trịnh Văn Đương - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 14 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: 03/2026/TLPT-DS, ngày 08 tháng 01 năm 2026, về việc: "*Tranh chấp hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Do, Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2026/QĐXXPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Yến T, sinh năm 1972; địa chỉ: Số A, đường H, khóm A, phường L, tỉnh An Giang (Có mặt)

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Yến T: Bà Lê Lâm T1, sinh năm 1970; địa chỉ: Số B đường C, tổ A, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang. Địa chỉ liên lạc: Số A, đường L, phường L, tỉnh An Giang đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 22/01/2026 đã được Văn phòng C công chứng số 29/2026/CCGD. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Lâm Kim X, sinh năm 1955; địa chỉ: Số I, khóm T, phường L, tỉnh An Giangang (Vắng mặt)

+ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Ngọc P, sinh năm 1977; địa chỉ liên lạc: Số E, đường B, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giangang; là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền ngày 04/6/2024; đã được Văn

phòng C chứng nhận số công chứng 518) và bà Bùi Thị Lệ H, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ C, Ấp I, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số I, khóm T, phường L, tỉnh An Giangang đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 26/12/2024 được Văn phòng C; (Có mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp N, xã N, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: Số A, lô A, Chung cư A, phường L, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

+ *Người đại diện hợp pháp của ông T2*: Bà Đặng Ngọc M, sinh năm 2000; địa chỉ: Số A, đường T, khóm C, phường L, tỉnh An Giang (Theo Giấy ủy quyền ngày 21/7/2025; đã được Văn phòng C chứng nhận số công chứng 887). (Có mặt)

3.2. Ông Bùi Thanh S, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

+ *Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Thanh S:* Bà Bùi Thị Lệ H, sinh năm 1974; địa chỉ: Số I, khóm T, phường L, tỉnh An Giangang đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 19/3/2026 được Văn phòng C chứng thực số 355, Quyển số 01/2026-SCT/CK, ĐC (Có mặt)

3.3. Ông Bùi Sơn T3, sinh năm 1981 (Vắng mặt)

+ *Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Sơn T3:* Bà Bùi Thị Lệ H, sinh năm 1974; địa chỉ: Số I, khóm T, phường L, tỉnh An Giangang đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 19/3/2026 được Văn phòng C chứng thực số 350, Quyển số 01/2026-SCT/CK, ĐC (Có mặt)

3.4. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

3.5. Anh Bùi Thanh L, sinh năm 1995 (Vắng mặt)

3.6. Anh Bùi Thanh Q, sinh năm 2003 (Vắng mặt)

3.7. Chị Bùi Thị Mỹ D, sinh năm 2004 (Vắng mặt)

3.8. Anh Bùi Thanh Đ, sinh năm 2006 (Vắng mặt)

3.9. Em Bùi Thị Mỹ H2, sinh ngày 09/9/2010, em Bùi Thanh H3, sinh ngày 14/3/2017 do ông Bùi Sơn T3, sinh năm 1981, bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1982 là cha mẹ ruột đại diện theo pháp luật (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số I, khóm T, phường L, tỉnh An Giangang.

3.10. Ông Nguyễn Huy B, sinh năm 1979; địa chỉ: Số B, đường T, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

3.11. Văn phòng C1; địa chỉ: Số C, đường L, phường L, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

3.12. Ông Đinh Đăng K; địa chỉ: Số A, đường Đ, phường B, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

3.13. Chi cục thuế khu vực XIX - tỉnh An Giang (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bà Lâm Kim X, bà Nguyễn Thị H1, ông Bùi Sơn T3, ông Bùi Thanh S

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

** Theo đơn khởi kiện trình bày của nguyên đơn bà Lê Thị Yến T và bà Lê Lâm T1 là người đại diện nguyên đơn:*

Ngày 17/8/2020, giữa bà T và bà X có lập Tờ thỏa thuận mua bán (Giấy tay) với nội dung *"Tôi có bán 01 giấy quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 tôi đồng thuận bán tờ giấy quyết định trên cho cô Lê Thị Yến T, sinh năm 1972 – CMND số 350965709 cấp tại Công an tỉnh A, địa chỉ: số A H, thành phố L, tỉnh An Giang với số tiền 830.000.000 đồng (Tám trăm ba mươi triệu đồng), cô T trả trước 800.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng sau khi tôi hỗ trợ làm giấy tờ sang tên cho cô Lê Thị Yến T, tôi nhận đủ số tiền còn lại"*. Giữa bà T và bà X có thỏa thuận bằng lời nói sau khi viết Tờ thỏa thuận mua bán (Giấy tay) và sau khi bà X nhận đủ tiền thì có ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 17/8/2020 tại Văn phòng C1 và thỏa thuận nếu bà T bốc thăm chọn được nền nào thì sẽ là đối tượng chuyển nhượng theo Tờ thỏa thuận mua bán (Giấy tay).

Ngày 26/4/2022, bà T tham gia bốc thăm chọn nền và đã bốc thăm được lô nền 13 – Lô D1, diện tích 90,0m^2, số thửa 475, tờ bản đồ số 101, tọa lạc phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Ngày 15/9/2022, UBND thành phố L ra Quyết định số 3578/QD-UBND về việc giao đất làm nhà ở cho hộ bà Lâm Kim X. Ngày 15/3/2023, bà X nói với bà T không có tiền nên yêu cầu bà T tự nộp số tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước với số tiền 287.100.000 đồng, bà T thực hiện việc nộp số tiền trên tại Ngân hàng V chi nhánh A – Phòng G.

Tổng số tiền bà X nhận là 1.087.100.000 đồng (Trong đó, 800.000.000 đồng tiền mặt và 287.100.000 đồng tiền bà T nộp thuế). Sau khi bà T làm các thủ tục cũng như đóng chi phí để hoàn tất việc nhận nền nhà tái định cư theo quy định. Bà T nhiều lần liên hệ bà X để thực hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích 90,0m^2, số thửa 475, tờ bản đồ số 101, tọa lạc phường M, thành phố L, tỉnh An Giang nhưng bà X không thực hiện, điều này ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà X lập ngày 17/8/2020 đối với phần đất diện tích 90m^2, số thửa 475, tờ bản đồ số 101, tọa lạc phường M, thành phố L, tỉnh An Giang là vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Yêu cầu bà X bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

** Theo đơn phản tố, trình bày của bị đơn bà Lâm Kim X và ông Trần Ngọc P, bà Bùi Thị Lệ H là người đại diện của bị đơn:*

Sinh thời cha mẹ chồng bà X có cho gia đình bà X phần đất để ở từ năm 1995 tại khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Sau khi chồng bà là ông Bùi Văn Đ1 qua đời thì bà cùng các con ở trong căn nhà gồm: Lâm Kim X, Bùi Thanh S, Bùi Sơn T3, Nguyễn Thị H1, Bùi Thanh L, Bùi Thanh Đ, Bùi Thị Mỹ D, Bùi Thị Mỹ H2, Bùi Thanh Q, Bùi Thanh H3.

Vừa qua, Nhà nước có chủ trương mở rộng đường Tỉnh lộ 943 gia đình bà tháo dỡ 01 phần căn nhà giao đất cho cơ quan chức năng làm dự án và được bồi thường như sau:

- Bồi thường về nhà + đất + chi phí di dời + hỗ trợ chỗ ở.

- Về đất: Bán 01 nền tái định cư dân cư T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Do bà X là mẹ nên đại diện cho các thành viên trong gia đình nhận tiền để phân chia cho các con 02 lần: Lần 1 chia cho mỗi người con 35.000.000 đồng, lần 2 chia cho con trai mỗi người 10.000.000 đồng, con gái mỗi người 8.000.000 đồng.

Riêng nền nhà tái định cư do Nhà nước bán để gia đình có chỗ ở sau khi di dời thì bà X không cho ai trong gia đình biết mà theo hướng dẫn của cán bộ Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh A (K) kêu bán lại với giá 100.000.000 đồng còn sự việc còn lại do K tự thực hiện với ai, như thế nào bà không biết, K nói với bà X hộ của bà X không đủ tiêu chuẩn mua nền tái định cư để K làm thủ tục nếu mua được nền phải bán lại cho K, bà tin thật nên đồng ý với K.

Bà X được K dẫn đến Văn phòng C1 làm giấy ủy quyền cho ai không rõ, K ra giá mua nền là 200.000.000 đồng, đưa cho bà 100.000.000 đồng rồi dẫn bà X đến Ngân hàng TMCP K1 chi nhánh A gửi tiết kiệm số tiền 100.000.000 đồng, lần sau K kêu ra ký giấy ở công chứng nhưng giấy gì thì bà X không biết và được K cho thêm 20.000.000 đồng, K hứa khi nào có sổ đỏ ra ký giấy thì đưa thêm số tiền 30.000.000 đồng

Sau khi T4 khóm T 5 gửi thư do UBND phường M mời đi bốc thăm nền tái định cư thì con bà X gửi đơn khiếu nại tố cáo đến cơ quan chức năng đối với chính sách mua nền tái định cư của hộ bà X do trong gia đình không nhận được giấy tờ gì và gia đình cũng không ủy quyền đi bốc thăm nền nhà, gia đình không biết nền ở đâu, diện tích bao nhiêu, giá bao nhiêu không ai biết gì.

Vừa qua, ông Đinh Đăng K cung cấp hồ sơ liên quan đến việc mua bán lô nền giữa bà Lâm Kim X với ông Đinh Đăng K do ông Nguyễn Văn T2 là người thực hiện. Cụ thể:

- Ngày 27/10/2020, ông K yêu cầu bà X ký giấy bán nền cho Nguyễn Văn T2 số tiền 200.000.000 đồng nhưng thực nhận chỉ có 130.000.000 đồng. Trong cùng ngày, ông K và ông T2 dẫn bà X đến Văn phòng C1 ký hợp đồng ủy quyền số 120, quyển số 12TP/CC-HĐGD ngày 27/02/2020 từ bà X qua cho T2 thực hiện các công việc liên quan đến lô nên theo Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của UBND thành phố L.

- Ngày 16/10/2024, ông K và ông T2 chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng của bà Bùi Thị Lệ H (Con gái bà X) số tiền 10.000.000 đồng.

Sau đó, ông K và ông T2 bán lô nền cho người khác đồng thời thực hiện việc hủy hợp đồng ủy quyền số 120, quyển số 12TP/CC-HĐGD ngày 27/02/2020 do Văn phòng C1 thực hiện đối với lô nền theo Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của UBND thành phố L giữa bà Lâm Kim X và ông Nguyễn Văn T2, yêu cầu bà X ký giấy tay bán lô nền theo Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 và ký hợp đồng ủy quyền cho bà T thực hiện các thủ tục (Hiện bà X đã nhận đủ 200.000.000 đồng).

Nay bà X phản tố:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán lô nền theo Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của UBND thành phố L giữa bà X với bà T là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Buộc bà T giao trả bản chính Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của UBND thành phố L.

- Hủy hợp đồng uỷ quyền ngày 17/8/2020 đối với việc thực hiện lô nền theo Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của UBND thành phố L giữa bà X với bà T.

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

+ *Ông Nguyễn Văn T2 trình bày:* Thông qua giới thiệu của ông K, ông có mua của bà X 01 quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của UBND thành phố L về việc bán nền tái định cư cho bà X1 thuộc khu dân cư T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Với số tiền 200.000.000 đồng (Các bên đã giao quyết định, tài sản (tiền)).

Do không có nhu cầu sử dụng, thông qua giới thiệu của ông Nguyễn Huy B, ông đã bán quyết định trên lại cho bà T vào ngày 17/8/2020, với số tiền 800.000.000 đồng (Trong đó, ông B nhận 80.000.000 đồng, ông nhận 720.000.000 đồng).

Ông là người trực tiếp thương lượng, mua bán và giao nhận tiền giữa các bên. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông đồng ý trả lại cho bà T số tiền 520.000.000 đồng.

+ *Ông Đinh Đăng K trình bày*: Ông không yêu cầu bà X chuyển nhượng lô nền: 13-Lô D1, diện tích 90,0m^2, số thửa 475 cho ông T2. Tuy nhiên, ông biết sau khi bà X nhận được quyết định về việc giao lô nên thì bà X không có nhu cầu sử dụng, nên ông giới thiệu cho ông T2 (bạn của ông K) nhận chuyển nhượng lô nên của bà X. Sau đó, các bên tự liên hệ, thương lượng, thỏa thuận việc chuyển nhượng. Ông không trực tiếp thực hiện hay giao dịch chuyển nhượng và không hưởng lợi từ việc chuyển nhượng lô nền nêu trên, nên ông không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án mà các bên tranh chấp.

+ *Cơ quan thuế:* Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để xác định khoản tiền nộp thuế trong cùng 01 nền có sự trùng lắp nhưng cơ quan thuế vắng

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang, đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Yến T.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lê Thị Yến T với Lâm Kim X lập ngày 17/8/2020 vô hiệu.

Buộc bà Lâm Kim X có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Yến T số tiền 1.354.548.000 (Một tỷ ba trăm năm mươi bốn triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn) đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lâm Kim X:

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 17/8/2020 về việc thực hiện lô nền theo Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của UBND thành phố L giữa bà Lâm Kim X với bà Lê Thị Yến T vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng mua bán lô nền theo Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của UBND thành phố L giữa bà Lâm Kim X với bà Lê Thị Yến T vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị Yến T giao trả 01 (Một) bản chính Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của UBND thành phố L cho bà Lâm Kim X.

Bà Lâm Kim X được liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của UBND thành phố L, tỉnh An Giang.

3. Bà Lê Thị Yến T được nhận lại 287.100.000 đồng tiền sử dụng đất thửa đất số 475, tờ bản đồ số 101, phường M (Theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 0006575 ngày 15/3/2023; Người nộp thuế: Lâm Kim X; Người nộp thay: Lê Thị Yến T; Tên cơ quản lý thu: 1055960 - Chi cục thuế thành phố L – Cục thuế tỉnh A; Mã CQ thu: 1055960 - Chi cục thuế thành phố L – Cục thuế tỉnh A) tại Chi cục thuế khu vực X2. Chi cục thuế khu vực XIX cho bà Lê Thị Yến T nhận lại số tiền 287.100.000 đồng (Theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước nói trên). Do bà T nộp tiền sử dụng đất trùng lắp với bà X trên cùng 01 thửa đất số 475, tờ bản đồ số 101, phường M.

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 01/10/2025, bà Lâm Kim X, bà Nguyễn Thị H1, ông Bùi Sơn T3, ông Bùi Thanh S có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm xét xử ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Lâm Kim X, ông Bùi Sơn T3, ông Bùi Thanh S do người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Ngọc P, bà Bùi Thị Lệ H giữ yêu cầu kháng cáo; Đề nghị, Hội đồng xét xử xem xét nội dung thỏa thuận mua bán Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của UBND thành phố L là chưa có lô nền, theo tờ giấy tay ngày 17/8/2020 hai bên thỏa thuận bán là không đúng quy định của pháp luật, bà X thực sự không có nhận tiền của bà T đưa mà thực tế thỏa thuận giữa bà X với ông T2, quyết định cấp nền theo quyết định của ủy ban là cấp cho hộ nhưng cấp sơ thẩm tuyên diện tích đất chỉ giao cho cá nhân bà X thực hiện kê khai cấp giấy là ảnh hưởng đến các thành viên của hộ. Phía bà X và các con của bà X cũng mong muốn thỏa thuận với nguyên đơn để giải quyết chấm dứt tranh chấp đối với vụ án, bà X đồng ý chịu trách nhiệm trong phần số tiền 200.000.000 đồng chuyển nhượng với ông T2, ông K, phía bà X cùng các con đồng ý trả thêm chi phí và phần tiền tương ứng là 100.000.000 đồng. Đối với số tiền 600.000.000 đồng phía người đại diện theo ủy quyền của ông T2 tại phiên tòa đã có ý kiến đồng ý giao lại thì ghi nhận hoàn trả cho bà T. Trường hợp phía nguyên đơn từ chối thoả thuận giữa các bên thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cân nhắc liên quan đến cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng nghiêm trọng chưa thực hiện các thủ tục công khai chứng cứ, chưa cho các đương sự tiếp cận chứng cứ để bảo đảm quyền lợi của mình lại tiến hành xét xử làm ảnh hưởng quyền lợi của phía bà X, để vụ án được giải quyết toàn diện khách quan chính đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm để giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định.

+ Bà Lê Lâm T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn bà Lâm Kim X, ông Bùi Sơn T3, ông Bùi Thanh S, đề nghị giữ nguyên đối với nội dung của bản án sơ thẩm đã tuyên. Đối với việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng bản thân bà T không biết đây là trái quy định của pháp luật, vi phạm điều cấm. Bản thân bà T tin tưởng vào lời của 02 cán bộ ông K, ông T2 nên mới đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lô nền dẫn đến khi tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất do vi phạm điều cấm thì phải xét đến thiệt hại của bà T từ thời điểm gia đình bà X biết được sự việc từ năm 2022, nếu gia đình bà X không đồng ý bán đất cho bà T thì phải ngăn cản vào thời gian này bà T sẽ không bị thiệt hại thêm mà chờ khi bà T thực hiện xong nghĩa vụ thuế mới trình bày có tranh chấp. Vì vậy, bà T cũng có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vô hiệu và đề nghị bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho bà T. Trong trường hợp các bên hòa giải, thỏa thuận giải quyết vụ án thì bà T đề nghị bà X có trách nhiệm giao trả bằng tiền mặt với số tiền là 1.000.000.000 đồng cho bà T. Nội dung phía đại diện bà X cho rằng quyết định cấp đất lô nền cho hộ nhưng án tuyên giao cho cá nhân thì vẫn có thể sửa án sơ thẩm để điều chỉnh lại đối với việc kê khai cấp giấy đất cho hộ của bà X theo quy định.

+ Bà Đặng Ngọc M là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T2 có ý kiến ông T2 đồng ý giao lại số tiền 600.000.000 đồng cho bà X hoặc bà T và đề nghị Hội đồng có thể xem xét ghi nhận vào bản án, bà M không có ý kiến tranh luận.

+ Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H1, anh Bùi Thanh L, anh Bùi Thanh Q, chị Bùi Thị Mỹ D, anh Bùi Thanh Đ, em Bùi Thanh H3, em Bùi Thị Mỹ H2 do ông Bùi Sơn T3, bà Nguyễn Thị H1 là cha mẹ ruột đại diện theo pháp luật, ông Nguyễn Huy B, Văn phòng C1, ông Đinh Đăng K, Chi cục thuế khu vực X2 - tỉnh An Giang 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 yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Kim X, ông Bùi Sơn T3, ông Bùi Thanh S. Hủy đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Lâm Kim X, ông Bùi Sơn T3, ông Bùi Thanh S làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí cũng như thực hiện đầy đủ việc nộp tiền tạm ứng án phí nên được Hội đồng xét xử xem xét và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và tại phiên tòa bà H trình bày bà H1 đi làm không thể nghỉ để dự phiên tòa nên cũng không thuộc trường hợp vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên được coi là từ bỏ việc kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1 theo khoản 2 Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Thanh L, anh Bùi Thanh Q, chị Bùi Thị Mỹ D, anh Bùi Thanh Đ, em Bùi Thanh H3, em Bùi Thị Mỹ H2 do ông Bùi Sơn T3, bà Nguyễn Thị H1 là cha mẹ ruột đại diện theo pháp luật, ông Nguyễn Huy B, Văn phòng C1, ông Đinh Đăng K, Chi cục thuế khu vực X2 - tỉnh An Giang đã được Tòa án tiến hành tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên

Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Căn cứ vào nội dung yêu cầu của các đương sự trong vụ án thể hiện:

[2.1] Nhà nước thực hiện chủ trương mở rộng đường Tỉnh lộ 943, gia đình bà Lâm Kim X phải tháo dỡ 01 phần căn nhà giao đất cho cơ quan chức năng làm dự án và được bồi thường nhà, đất, chi phí di dời, hỗ trợ chỗ ở. Đồng thời, bán 01 nền tái định cư dân cư T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang tại Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố L

[2.2] Ông Nguyễn Văn T2 và bà Lâm Kim X ký hợp đồng ủy quyền số 120, quyển số 12TP/CC-HĐGD ngày 27/02/2020 tại Văn phòng C1, bà X ủy quyền cho T2 thực hiện các công việc liên quan đến lô nền theo Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của UBND thành phố L. Đến ngày 17/8/2020, ông T2 và bà X hủy hợp đồng ủy quyền số 120, quyển số 12TP/CC-HĐGD ngày 27/02/2020 do Văn phòng C1.

[2.3] Cùng ngày 17/8/2020, giữa bà T và bà X có lập Tờ thỏa thuận mua bán giấy tay bán lô nền theo Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 và ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 17/8/2020 tại Văn phòng C1, bà X ủy quyền cho bà T thực hiện các thủ tục liên quan đến lô nền theo Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của UBND thành phố L

[2.4] Ngày 26/4/2022, bà T tham gia bốc thăm chọn nền và bốc thăm được lô nền 13 – Lô D1, diện tích 90,0m^2, số thửa 475, tờ bản đồ số 101, tọa lạc phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang). Ngày 15/9/2022, Ủy ban nhân dân thành phố L ban hành Quyết định số 3578/QD-UBND về việc giao đất làm nhà ở cho hộ bà Lâm Kim X

[2.5] Nguyên đơn bà Lê Thị Yến T có yêu cầu khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà X lập ngày 17/8/2020 đối với phần đất diện tích 90m^2, số thửa 475, tờ bản đồ số 101, tọa lạc phường M, thành phố L, tỉnh An Giang là vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Yêu cầu bà X bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

[2.6] Bị đơn bà Lâm Kim X có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán lô nền theo Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của UBND thành phố L giữa bà X với bà T là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc bà T giao trả bản chính Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của UBND thành phố L. Hủy hợp đồng uỷ quyền ngày 17/8/2020 đối với việc thực hiện lô nền theo Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của UBND thành phố L giữa bà X với bà T.

[3] Nhận thấy, vào ngày 24/5/2024, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - An Giang) thụ lý đối với vụ án tại Thông báo thụ lý vụ án số 312/TB-TLVA; ngày 24/5/2024, ban hành Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 683/2024/TB-TA (mở phiên họp ngày 13/6/2024) và Thông báo về phiên họp

kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 2175/2024/TB -TA ngày 14/10/2024 (mở phiên họp vào ngày 01/11/2024).

[3.1] Theo các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nêu trên vào ngày 13/6/2024, ngày 01/11/2024 thì cấp sơ thẩm chỉ thực hiện lập biên bản ghi nhận sự có mặt, vắng mặt đương sự tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải mà không công khai chứng cứ, cũng như không có thông báo thu thập tài liệu chứng cứ mà Tòa án thu thập được trong quá trình giải quyết đối với án.

[3.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và bà T3 là đại diện của nguyên đơn xác định giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng đối với hợp đồng mua bán lô nền theo Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 là thỏa thuận với ông T2, ông K tuy nhiên vào thời điểm thỏa thuận có mặt bà X, vào thời điểm sau khi công chứng giấy ủy quyền bà T giao tiền, khi đưa có mặt ba bên. Còn ông T2 xác định bà T là người giao tiền cho ông T2, cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, số tiền thực tế giao nhận là ai để tuyên buộc trách nhiệm hoàn trả lại tiền cho bà T khi tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng.

[3.3] Hội đồng xét xử nhận thấy, căn cứ vào hồ sơ vụ án từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử thì cấp sơ thẩm chưa thực hiện công khai tài liệu, chứng cứ theo quy định tại Điều 96, Điều 208 và Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án phải thực hiện việc công khai các tài liệu, chứng cứ mà đương sự giao nộp hoặc Tòa án thu thập được, nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện là có vi phạm tố tụng làm cho vụ án không được giải quyết khách quan, toàn diện.

[4] Do, cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng, đối với việc vi phạm nêu trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục nên hủy án sơ thẩm nhưu đề nghị của đại diện Viện kiến sát tại phiên tòa. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang giải quyết lại theo thủ tục chung và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết về nội dung vụ án, yêu cầu kháng cáo của các đương sự.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng: Sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Về án phí phúc thẩm: Bà Lâm Kim X là người cao tuổi thuộc trường hợp không phải nộp tạm ứng án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 29 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; bà Nguyễn Thị H1, ông Bùi Sơn T3, ông Bùi Thanh S không phải chịu tiền án phí phúc thẩm nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148, Điều 310 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 29 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.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang.

2. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét, xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Lâm Kim X là người cao tuổi thuộc trường hợp không phải nộp tạm ứng án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 29 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

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H1 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn*) tiền án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005678 ngày 22/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9- An Giang.

- Hoàn trả cho ông Bùi Sơn T3 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn*) tiền án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu 0005675 ngày 22/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9- An Giang.

- Hoàn trả cho ông Bùi Thanh S 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn*) tiền án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu 0005682 ngày 22/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9- An Giang.

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

Trịnh Ngọc Thúy

**** Nơi nhận:***
- Đương sự;
- Tòa Dân sự;
- VKSND tỉnh AG;
- Phòng GĐKT,TT&THA;
- TAND Khu vực 9-An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 9-An Giang;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.