TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 98/2026/DS-PT
Ngày: 04 - 02 - 2026
V/v Tranh chấp chia thừa kế quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phan Tô Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 02 năm 2026, tại điểm cầu trung tâm là trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và điểm cầu thành phần là trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai (bằng hình thức xét xử trực tuyến) vụ án dân sự thụ lý số 265/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2025 về việc *"Tranh chấp chia thừa kế quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2026/QĐPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/. Ông Nguyễn Hùng C, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Số B, tổ D, ấp T, phường V, tỉnh An Giang.

2/. Ông Đoàn Văn K, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ B, M, xã T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông K: Ông Nguyễn Hùng C, sinh năm 1966 (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2023) (có mặt).

Địa chỉ: Số B, tổ D, ấp T, phường V, tỉnh An Giang.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, tổ D, ấp T, phường V, tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tuli S, D H, Phần Lan.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Đoàn Văn K, sinh năm 1970 (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/4/2021) (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ B, M, xã T, tỉnh An Giang.

2/. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, Tổ F, khu phố F, phường V, tỉnh An Giang.

3/. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1970 và ông Đặng Văn H2, sinh năm 1963 (chồng bà N1) (đều có mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, tổ D, ấp T, phường V, tỉnh An Giang.

4/. Ông Trần Hoàng S, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Nguyễn Trung T1, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ F, ấp H, xã M, huện H, tỉnh Kiên Giang (nay là xã M, tỉnh An Giang)

5/. Anh Trần Hoàng T2, sinh năm 1997 (có mặt).

6/. Anh Trần Quốc K1, sinh năm 2002 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số A ấp T, phường V, tỉnh An Giang.

7/. Bà Mai Thị D, sinh năm 1989 (Vợ ông H) (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, tổ D, ấp T, phường V, tỉnh An Giang.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hùng C, ông Đoàn Văn K – nguyên đơn; ông Nguyễn Văn H – bị đơn; bà Nguyễn Thị H1 – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Hùng C, ông Đoàn Văn K trình bày:

Cha mẹ ông C là ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị Lệ A, sinh năm 1951 chung sống với nhau được hai người con chung là Nguyễn Hùng C và Nguyễn Thị H1. Đến năm 1972 thì ông L và bà Lệ A ly hôn.

Thời gian sau thì bà Lệ A kết hôn với ông Lê Văn Q (Đoàn Văn N2), trước khi kết hôn thì ông Q có hai người con riêng là Đoàn Thị N và Đoàn Văn K.

Quá trình chung sống ông Q và bà A có tạo lập được tài sản chung là phần đất 1.500m^2 tọa lạc tại ấp T, xã P, TP ., tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số M 567854, do UBND thị xã R cấp ngày 31/8/1998. Vào năm 2004 bà Lệ A có sang nhượng một phần đất cho bà Nguyễn Thị N1, diện tích ngang 6,5m dài 72m đo đạc thực tế là 409,9m^2 có lập giấy sang nhượng bằng giấy tay, bà N1 đã nhận đất và quản lý, sử dụng nhưng đến nay bà N1 chưa làm

thủ tục sang tên. Đồng thời bà Lệ A có sang nhượng cho ông Trần Hoàng S diện tích đo đạc thực tế 111,8m^2.

Ngày 28/3/2012, ông Q chết, đến ngày 18/9/2020 bà A chết không để lại di chúc. Ông C thống nhất diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Lệ A là 1.500m^2 , khi đo đạc thực tế thì diện tích là 1.245,1m^2. Sau khi trừ phần đất chuyển nhượng cho bà N1 và ông S thì diện tích đất còn lại là 723,4m^2 theo tờ trích đo địa chính ngày 23/5/2024. Phần đất này hiện do ông Nguyễn Văn H (là con của Nguyễn Thị H1) quản lý, sử dụng cho đến nay.

Ông Nguyễn Hùng C (là người thừa kế của bà Nguyễn Thị Lệ A) và ông Đoàn Văn K (là người thừa kế của ông Lê Văn Q) khởi kiện đối với Nguyễn Văn H (người đang quản lý, sử dụng phần đất của bà Lệ A và ông Q) yêu cầu chia thừa kế phần đất còn lại là 723,4m^2 theo tờ trích đo địa chính ngày 23/5/2024 cho 04 (bốn) anh em gồm ông C, ông K, bà H1 và bà N.

Theo đơn khởi kiện phản tố bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Tài sản của bà ngoại ông H là bà Nguyễn Thị Lệ A trước khi qua đời gồm có một mảnh đất diện tích 1.500m^2, chiều ngang 20m, dài 75m. Từ khi ông H 14 tuổi đã nghỉ học để đi làm phụ giúp ông, bà ngoại nên vào ngày 29/7/2010 ông, bà ngoại đã đồng ý đến UBND xã lập biên bản họp gia tộc có các thành viên trong gia đình đồng ý ký tên để lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông H do ông Đào Minh V, trưởng ấp T làm chủ tọa và ông Huỳnh Văn B cán bộ ấp làm thư ký, các thành viên trong gia đình đồng ý ký tên dưới sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn L1, cán bộ tư pháp xã và chữ ký của ông Lâm Văn L2, chủ tịch UBND xã P. Nhưng khi ông ngoại là Lê Văn Q bệnh nặng, bà ngoại đã sang nhượng cho cô Nguyễn Thị N1 người kế cận phần đất diện tích 6,5m chiều ngang, chiều dài từ mặt tiền đến đầu hậu đất; sang nhượng cho bà Liêu Thị T3 (chồng Trần Hoàng S) phần đất diện tích 5,5m bề ngang, dài khoảng 1/3 tổng số chiều dài, đất còn lại 8m mặt tiền mặt hậu 13,5m.

Khi bà Lệ A bị bệnh có nhận cọc sang nhượng cho cô Nguyễn Thị N1 hết phần còn lại, khi ông H năn nỉ cô N1 nhường lại cho ông H nhận chuyển nhượng mảnh đất trên và ông H đã trả tiền nhận chuyển nhượng đất vào ngày 20/8/2016 với số tiền là 50.000.000 đồng, có sự chứng kiến của ông Bùi Văn B1, bà Liêu Thị T3 và ông Nguyễn Hùng C. Trong thời gian viết giấy sang nhượng đất, bà Lệ A nhận trước 25.000.000 đồng, có cậu hai là ông Nguyễn Hùng C đếm và nhận tiền, số còn lại 25.000.000 đồng bà Lệ A đã gửi lại ông và ông đã nhận đủ số tiền vào mấy tháng sau.

Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn; đồng thời yêu cầu công nhận diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng cho bà N1 và anh S là 723,4m^2 cho ông H sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Mẹ bà là bà Nguyễn Thị Lệ A, sinh năm 1951 mất ngày 18/9/2020. Sinh thời bà Lệ A sinh được 2 người con là Nguyễn Hùng C, sinh năm 1966 và Nguyễn Thị H1, sinh năm 1971.

Khi bà Lệ A còn sống có một phần đất diện tích 1.500m^2 tọa lạc tại ấp T, xã P, TP ., tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận QSD đất số M 567854, do UBND thị xã R cấp ngày 31/8/1998. Nhưng trong lúc anh em đi làm ăn không có ở nhà không hay biết thì bà Nguyễn Thị Lệ A có chuyển nhượng hai phần đất ở, một phần đất chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N1 diện tích 487,5m^2 (ngang 6,5m, dài 75m) với số vàng là 13 chỉ vàng 24k và phần đất còn lại chuyển nhượng cho ông Trần Hoàng S diện tích 126,5m^2 (ngang 5,5m, dài 23m) với số vàng là 11 chỉ vàng 24k.

Việc bà Nguyễn Thị Lệ A chuyển nhượng cho bà N1 và ông S bằng giấy tay, không phải bằng hợp đồng có công chứng nhưng bà N1 và ông S đã xây dựng nhà ở kiên cố trên phần đất của gia đình bà là trái quy định của pháp luật. Do đó, bà H1 yêu cầu hủy bỏ giấy tay sang nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị Lệ A với ông Trần Hoàng S diện tích đất đo đạc thực tế 111, 8m^2 do không hợp pháp. Yêu cầu hủy bỏ giấy tay sang nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị Lệ A với bà Nguyễn Thị N1 diện tích đất đo đạc thực tế là 409,9m^2 do không hợp pháp.

Buộc bà Nguyễn Thị N1, ông Trần Hoàng S phải trả lại toàn bộ phần đất nêu trên để chia thừa kế cho 03 người gồm Nguyễn Hùng C, Nguyễn Văn H và Nguyễn Thị H1.

Những người thừa kế sẽ trả lại cho bà Nguyễn Thị N1 số vàng là 13 chỉ vàng 24K, trả lại cho ông Trần Hoàng S số vàng trong giấy mua bán đất của ông S là 11 chỉ vàng 24K.

Bà Nguyễn Thị H1 không đồng ý chia thừa kế phần diện tích 723,4m^2 vì diện tích đất này bà Nguyễn Thị Lệ A đã sang nhượng toàn bộ cho con trai bà là Nguyễn Văn H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị N1, ông Đặng Văn H2 trình bày:

Tháng 10 năm 2004 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Lệ A và ông Lê Văn Q đất thổ cư (ngang 6,5m x dài hết đất) với số tiền tương đương 13 chỉ vàng 24K (theo đo đạc thực tế hiện nay là 409,9m^2). Đến năm 2010 thì xây nhà trên diện tích đất trên và bồi đắp đất ruộng lên cao để trồng cây.

Bà N1, ông H2 không thống nhất với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H1 và khởi kiện độc lập yêu cầu: công nhận diện tích đất đo đạc thực tế 409,9m^2 cho vợ chồng ông bà theo giấy mua bán đất ngày 11/10/2004 với bà Nguyễn Thị Lệ A, đất tọa lạc tại tổ C, ấp T, xã P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Buộc những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Lệ A và ông Lê Văn Q phải làm thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Hoàng S trình bày:

Vào ngày 27/03/2006, ông S có nhận chuyển nhượng một diện tích đất ngang 5,5m x dài 26m của bà Nguyễn Thị Lệ A, tại ấp T, xã P thành phố R, tỉnh Kiên Giang với số tiền tính ra vàng là 11 chỉ vàng 24k (theo đo đạc thực tế 111,

8m^2), có sự chứng kiến và làm chứng hai bên giáp ranh đất và toàn bộ những người có trong hộ khẩu gia đình của bà Nguyễn Thị Lệ A là ông Lê Văn Q (chồng) và Nguyễn Văn H (cháu) của bà Nguyễn Thị Lệ A. Sau khi mua đất gia đình ông tiến hành san lấp mặt bằng và cất nhà ở đến nay.

Ông S không thống nhất với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H1. Ông S khởi kiện độc lập yêu cầu: công nhận diện tích đất đo đạc thực tế 111, 8m^2 cho ông S theo giấy sang nhượng đất ngày 27/3/2006 với bà Nguyễn Thị Lệ A, đất tọa lạc tại 194, tổ D, ấp T, xã P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Buộc những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Lệ A và ông Lê Văn Q phải làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị N trình bày tại văn bản ngày 14/4/2021: Bà N xác định đất tại ấp T, xã P, TP ., tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Lệ A đứng tên sử dụng là tài sản chung của bà Lệ A và ông Lê Văn Q. Bà Lệ A và ông Q chết không để lại di chúc. Bà không tranh chấp, ông C và ông K có yêu cầu chia thừa kế và nếu được chấp nhận chia thì phần di sản mà bà được hưởng sẽ tặng cho ông Đoàn Văn K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Áp dụng Điều 38 Luật Đất đai 1993; Điều 105, Điều 107, Điều 113 Luật Đất đai năm 2003; Điều 188 Luật Đất đai 2013, Điều 31 Luật Đất đai 2024; Điều 108, Điều 216, Điều 688, Điều 689, Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 129, Điều 290, Điều 615, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Không công nhận thửa đất có diện tích 723,4m^2 tại ấp T, xã P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp T, phường V, tỉnh An Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 567854, do UBND thị xã R, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 31/8/1998 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Lệ A là di sản của bà Nguyễn Thị Lệ A và ông Lê Văn Q.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hùng C và ông Đoàn Văn K về yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất diện tích 723,4m^2 tại ấp T, xã P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp T, phường V, tỉnh An Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 567854, do UBND thị xã R, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 31/8/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị Lệ A.

2/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H về yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 723,4m^2 tại ấp T, xã P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp T, phường V, tỉnh An Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 567854, do UBND thị xã R, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 31/8/1998.

Giữ nguyên hiện trạng thửa đất và tài sản trên đất với diện tích đất 723,4m^2 (trong đó có đất mộ là 13,4m^2) tại ấp T, xã P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp T, phường V, tỉnh An Giang) cho ông Nguyễn Văn H được quản lý, sử dụng .Vị trí và số đo cụ thể được giới hạn tại các điểm 3,4,8,7,6,5,3 theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 145-2024 (289-12) ngày 23/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị N1 và ông Đặng Văn H2

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/ 2004 giữa bà Nguyễn Thị Lệ A, ông Lê Văn Q với bà Nguyễn Thị N1 với diện tích đất đo đạc thực tế 409,9m^2 tại ấp T, xã P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp T, phường V, tỉnh An Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 567854, do UBND thị xã R, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 31/8/1998.

Giữ nguyên hiện trạng thửa đất và tài sản trên đất với diện tích đất đo đạc thực tế 409,9m^2 tại ấp T, xã P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp T, phường V, tỉnh An Giang) cho bà Nguyễn Thị N1 và ông Đặng Văn H2 quản lý, sử dụng. Vị trí và số đo cụ thể được giới hạn tại các điểm 2,3,4,1,2 theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 145-2024 (289-12) ngày 23/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

4/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Hoàng S

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2006 giữa bà Nguyễn Thị Lệ A, ông Lê Văn Q với ông Trần Hoàng S với diện tích đất đo đạc thực tế 111,8m^2 tại ấp T, xã P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp T, phường V, tỉnh An Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 567854, do UBND thị xã R, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 31/8/1998.

Giữ nguyên hiện trạng thửa đất và tài sản trên đất với diện tích đất đo đạc thực tế 111,8m^2 tại ấp T, xã P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp T, phường V, tỉnh An Giang) cho ông Trần Hoàng S quản lý, sử dụng. Vị trí và số đo cụ thể được giới hạn tại các điểm 5,6,7,13,5 theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 145-2024 (289-12) ngày 23/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Bà Nguyễn Thị N1, ông Đặng Văn H2, ông Trần Hoàng S, ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về đăng ký đất đai để thực hiện trình tự thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án và theo quy định của pháp luật đất đai. Thuế, phí và các khoản lệ phí cho việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất do bà N1, ông H2 và ông S, ông H tự chịu.

Ông H có trách nhiệm giao nộp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 567854, do UBND thị xã R, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 31/8/1998 cho cơ quan có thẩm quyền về đăng ký đất đai để thực hiện trình tự thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và cấp lại giấy mới theo theo quyết định của Tòa án và quy định pháp luật đất đai. Trong trường hợp ông H không tự nguyện giao nộp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất để thực hiện trình tự thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N1, ông H2, ông S có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền về Thi hành án dân sự buộc giao nộp hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 567854, do UBND thị xã R, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 31/8/1998 để cấp lại theo quyết định của Tòa án và theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/8/2025 và 20/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 và bị đơn ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 21/8/2025 và 25/8/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Hùng C và ông Đoàn Văn K lần lượt có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hùng C, ông Đoàn Văn K (do ông Nguyễn Hùng C đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bà Nguyễn Thị H1 trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, bác yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N1, ông Trần Hoàng S, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Lệ A, ông Lê Văn Q với bà N1, ông S.

Bà Nguyễn Thị N1, ông Đặng Văn H2, ông Trần Hoàng S (do ông Nguyễn Trung T1 đại diện theo ủy quyền), ông Trần Hoàng T2 và ông Trần Quốc K1 thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông C, ông K, ông H và bà H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ và đúng pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hùng C, ông Đoàn Văn K, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 nằm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn H có kháng cáo nhưng vắng mặt. Tuy nhiên, do ông H có cùng nội dung yêu cầu kháng cáo giống như bà Nguyễn Thị H1 nên Hội đồng xét xử tiến hành xem xét kháng cáo này khi giải quyết yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần diện tích đất tranh chấp 1.500m^2 (đo đạc thực tế là 1245,1m^2) tại ấp T, xã P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là phường V, tỉnh An Giang) trước đây UBND thị xã R, tỉnh Kiên Giang đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 567854 cho hộ bà Nguyễn Thị Lệ A đứng tên sử dụng vào ngày 31/8/1998.

Tại văn bản số 849/UBND-TNMT ngày 26/9/2023 của UBND thành phố R, tỉnh Kiên Giang xác định đất cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Lệ A vào năm 1998 (BL142). Theo văn bản số 135/CV-TLXM ngày 21/6/2024 của công an xã P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang xác định gia đình bà Lệ A có hộ khẩu thường trú tại ấp T, xã P từ năm 1991; vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong hộ gồm 05 thành viên đăng ký hộ khẩu thường trú: bà Lệ A (vợ), ông Lê Văn Q (chồng), ông Đoàn Văn K (con), bà Nguyễn Thị H1 (con), Nguyễn Văn H (cháu ngoại).

Xét thấy, mặc dù văn bản số 849/UBND-TNMT ngày 26/9/2023 của UBND thành phố R, tỉnh Kiên Giang xác định đất cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Lệ A; tuy nhiên cũng chính trong văn bản này, UBND thành phố R xác định việc cấp giấy chứng nhận căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993, cấp cho người sử dụng đất ổn định, được UBND xã, phường xác nhận, *"Do mẫu giấy chứng nhận thời điểm đó không ghi rõ nguồn gốc sử dụng đất nên không có cơ sở xác định là Nhà nước giao đất, cho thuê hay công nhận quyền sử dụng đất"*.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hùng C, ông Đoàn Văn K, bà Đoàn Thị N xác định cha mẹ ông Lê Văn Q, bà Lệ A kết hôn từ năm 1982, quá trình chung sống đã tạo lập nên phần đất trên; là tài sản riêng của bà Lệ A và ông Q.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 08/8/2023, bà Nguyễn Thị H1 xác định nhà đất là tài sản riêng của mẹ bà là bà Lệ A trên cơ sở được Nhà nước cấp đổi diện tích đất khác của bà A trước đó; ông Q, bà H1 và con bà H1 là ông H chỉ sống chung với bà A tại nhà đất trên, sau đó bà H1 lấy chồng khác và không còn sinh sống trên đất (BL 109-110); chỉ có ông H là cháu ngoại tiếp tục sinh sống tại nhà đất trên với ông bà ngoại.

Đối với ông Đoàn Văn K, mặc dù thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông K có tên trong sổ hộ khẩu nhưng thực tế ông K không sinh sống tại phần đất này; quá trình giải quyết vụ án, các anh chị em trong gia đình cũng như

các nhân chứng đều xác định nhà đất do ông Q, bà Lệ A quản lý, sử dụng; sinh sống chung với ông Q, bà Lệ A có bà Nguyễn Thị H1 là con và ông Nguyễn Văn H là cháu.

Đối với ông Nguyễn Văn H, thời điểm Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H chỉ mới 13 tuổi nên không có căn cứ xác định ông H có công sức trong việc đóng góp, tạo lập nên khối tài sản chung của gia đình. Mặt khác, trong suốt quá trình tố tụng, ông H xác định phần diện tích đất ông H đang sử dụng do ông H nhận chuyển nhượng từ bà Lệ A. Để chứng minh ông H cung cấp các giấy tay chuyển nhượng có chữ ký xác nhận của ông Nguyễn Hùng C và cung cấp lời khai của những người làm chứng ông Bùi Văn B1, ông Đào Minh V... Điều này chứng minh về nhận thức, ông H xác định phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà Lệ A.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào nội dung xác nhận của UBND thành phố R cho rằng phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu chung của các thành viên hộ gia đình là chưa phù hợp với thực tế nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của các đương sự. Ngoài ra, việc vừa đồng thời cho rằng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu chung của thành viên hộ gia đình, vừa đồng thời cho rằng ông Đoàn Văn K thực tế không ở trên đất, thừa nhận đất có nguồn gốc của ông Q, bà A nên phần đất của ông K thuộc về ông Q, bà A là có sự mâu thuẫn.

Trên cơ sở đánh giá nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, lời thừa nhận của các đương sự trong vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Lệ A, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp với ông Lê Văn Q, do bà A và ông Q trực tiếp quản lý, sử dụng.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc chia thừa kế phần diện tích đất 723,4m^2 hiện ông Nguyễn Văn H đang quản lý, sử dụng:

Quá trình giải quyết vụ án, tất cả các bên các đương sự đều thống nhất xác định ông Nguyễn Văn H là người sinh sống với ông bà ngoại là bà Nguyễn Thị Lệ A, ông Lê Văn Q từ nhỏ đến lớn.

Tại biên bản họp gia tộc về việc tặng cho quyền sử dụng ruộng đất ngày 29/07/2010, có chữ ký của ông Q, bà Lệ A, bà H1, ông C đã thể hiện ông Q, bà Lệ A thống nhất giao lại cho ông H được thừa kế tài sản là nhà đất tại thửa 289, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã P hiện đang tranh chấp trong vụ án.Văn bản có xác nhận của UBND xã P, thị xã R, tỉnh Kiên Giang. Ngoài ra, bị đơn ông Nguyễn Văn H cung cấp Tờ sang nhượng không ngày tháng và Hợp đồng sang bán đất thổ cư ngày 20/8/2016 thể hiện việc bà Nguyễn Thị Lệ A sang nhượng đất cho ông H, có chữ ký xác nhận của ông Nguyễn Hùng C, người làm chứng bà Nguyễn Thị N1, ông Lê Văn H3. Những người làm chứng trong vụ án, ông Bùi Văn B1, ông Đào Minh V, ông Nguyễn Văn L1 đại diện chính quyền địa phương cũ đều có lời khai xác định biết việc bà Nguyễn Thị Lệ A lập giấy tờ để lại quyền sử dụng đất cho cháu là ông Nguyễn Văn H thừa hưởng.

Ông C không thừa nhận việc ký tên vào các văn bản sang nhượng do ông H cung cấp; Kết luận giám định chữ viết, chữ ký số 1477/KL-KTHS ngày 27/12/2024 của Phòng K2 Công an tỉnh K kết luận không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên ông C trên mẫu cần giám định so với chữ ký trên mẫu so sánh do cùng một người ký ra. Tuy nhiên, cũng tại kết luận giám định trên kết luận chữ viết tên Nguyễn Văn C1 trên hợp đồng sang bán đất thổ cư và Tờ sang nhượng đất so với mẫu so sánh chữ viết của ông C1 cung cấp là do cùng một người viết ra. Mặt khác, như đã phân tích trên, quyền sử dụng đất là tài sản hợp pháp của bà L3, A, ông Q; việc bà L3, A, ông Q lập giấy sang nhượng hay để lại thừa kế cho ông H không cần thiết phải có ý kiến đồng ý của ông Nguyễn Hùng C. Việc ông C có ký tên trong các văn bản sang nhượng hay không, không ảnh hưởng đến bản chất của vụ án.

Hội đồng xét xử xét thấy, có cơ sở xác định việc bà Lệ A, ông Q giao quyền sử dụng phần diện tích đất nguyên đơn yêu cầu chia thừa kế cho ông Nguyễn Văn H. Thực tế, ông H là người chung sống với bà Lệ A, ông Q từ khi còn nhỏ và tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất trên liên tục sau khi ông Q, bà Lệ A qua đời đến nay nên việc ông C, ông K khởi kiện yêu cầu chia thừa kế phần diện tích đất 723,4m^2 không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị Lệ A với bà Nguyễn Thị N1, ông Trần Hoàng S:

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác nhận bà Lệ A có chuyển nhượng cho vợ chồng bà N1, ông H2 diện tích đất chiều ngang là 6,5m, dài hết đất, đo đạc thực tế theo Tờ trích đo là 409,9m^2 bằng giấy tay ngày 11/10/2004. Vợ, chồng bà N1, ông H2 đã nhận đất, trả tiền đầy đủ với số tiền 13 chỉ vàng 24K và hiện đã xây dựng nhà kiên cố sử dụng không tranh chấp nhưng các bên chưa làm thủ tục tách thửa và sang tên theo quy định của pháp luật.

Tương tự, vào ngày 27/3/2006 bà Lệ A có chuyển nhượng cho ông Trần Hoàng S diện tích đất chiều ngang là 5,5m, dài 26m, đo đạc thực tế theo Tờ trích đo là 111,8m^2 bằng giấy tay với số tiền tương đương 11 chỉ vàng 24K. Ông S đã nhận đất, trả tiền đầy đủ và hiện đã xây dựng nhà kiên cố sử dụng không tranh chấp nhưng các bên chưa làm thủ tục tách thửa và sang tên theo quy định của pháp luật.

Theo nội dung đơn kháng cáo, ông H, bà H1 cho rằng phần đất tranh chấp cấp cho hộ gia đình; việc bà Lệ A chuyển nhượng cho vợ chồng bà N1, cho ông S không có ý kiến đồng ý của ông H, bà H1, hợp đồng không đảm bảo về hình thức nên vô hiệu.

Xét thấy, như đã phân tích tại mục [2.1], có cơ sở xác định phần đất tranh chấp trong vụ án là của bà Nguyễn Thị Lệ A tạo lập, Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất trong thời kỳ hôn nhân của bà Lệ A, ông Q. Quá trình sử dụng đất, bà Lệ A đã sang nhượng một phần diện tích đất cho vợ chồng bà N1, ông H2 và ông S; được ông Q thống nhất, không có ý kiến tranh chấp, khiếu nại. Bà Lệ A có

quyền định đoạt đối với tài sản trên. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng lập bằng giấy tay nhưng việc chuyển nhượng đã hoàn thành, các bên đã thực hiện việc thanh toán, nhận nhà đất để sử dụng ổn định, liên tục từ năm 2004, 2006 đến nay. Vì vậy, có căn cứ để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N1, ông Đặng Văn H2 và ông Trần Hoàng S; công nhận quyền sử dụng đất cho bà N1, ông H2, ông S là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Ông H, bà H1 kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Lệ A, ông Lê Văn Q với bà N1, ông S là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm xác định về nguồn gốc, quyền sử dụng, định đoạt đối với phần đất tranh chấp chưa phù hợp nhưng nội dung giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử như đã phân tích trên. Do đó, Hội đồng xét xử bác kháng cáo của các đương sự; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Hùng C, ông Đoàn Văn K, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hùng C, ông Đoàn Văn K, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000921 ngày 19/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang vào phần án phí phải chịu.

+ Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000994 ngày 20/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang vào phần án phí phải chịu.

+ Ông Nguyễn Hùng C phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001126 ngày 26/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang vào phần án phí phải chịu.

+ Ông Đoàn Văn K phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001257 ngày 28/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang vào phần án phí phải chịu.

Các đương sự đã thực hiện xong.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Hoàng Thanh Dũng