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

Bản án số: 393/2025/DS-PT
Ngày: 31/12/2025
V/v: "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

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: Ông Võ Văn Lịnh

Bà Trần Thị Chọn

- 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: Bà Nguyễn Thị Ngọc T - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 213/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2025 về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Do bản án sơ thẩm số: 49/2025/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (nay Tòa án nhân nhân Khu V, tỉnh An Giang) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 500/2025/QĐPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị L, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ I, ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là Tổ I, ấp M, phường V, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Hà Ngọc M, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: Số D, tổ I, ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là Số D, tổ I, ấp M, phường V, tỉnh An Giang. Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2023).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Việt Q, thuộc đoàn Luật sư tỉnh A (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, khu phố S, xã M, tỉnh An Giang.

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1962 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1964 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp T, phường V, tỉnh An Giang).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Dương Minh B – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A, (có mặt).

Địa chỉ: Số B, ấp H, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là Số B, ấp H, phường V, tỉnh An Giang).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Phạm Thị Cẩm V, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố M, phường V, tỉnh An Giang.

2. Chị Phạm Thị Kim Y, sinh năm 1988 (có đơn xét xử vắng mặt);

3. Chị Phạm Thị C1, sinh năm 1990 (có đơn xét xử vắng mặt);

4. Anh Phạm Văn C2, sinh năm 1994 (có đơn xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp T, phường V, tỉnh An Giang).

5. Ông Hà Ngọc M, sinh năm 1967 (chồng bà L), (có mặt).

Địa chỉ: Số D, tổ I, ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là Số D, tổ I, ấp M, phường V, tỉnh An Giang).

6. Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4), (có đơn xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố C, xã H, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Phạm Thị Cẩm V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Đoàn Thị L trình bày như sau:*

Năm 2017 ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị L1 có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho tôi Đoàn Thị L 11 công tầm lớn, đo đạc thực tế là 13.599,6m² với số tiền là 585 triệu đồng (thoả thuận bán hai lần: lần 1 bán 4 công, lần 2 bán 11

công), vợ chồng tôi đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác từ năm 2017 đến nay. Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng huyện H vào ngày 04/5/2017. Sau đó tôi tiến hành làm thủ tục sang tên QSDD nhưng do hồ sơ bị thất lạc nên kéo dài một thời gian không làm được, nay đã tìm được hồ sơ, tiến hành làm thủ tục đo đạc lại tọa độ, thì ông C và bà L1 không ký tên để làm thủ tục và không chuyển nhượng cho tôi nữa và đòi chuộc lại với giá cũ nên tôi không đồng ý, từ đó tranh chấp xảy ra. Việc làm của ông C và bà L1 đã làm thiệt thòi đến quyền lợi của tôi.

Vì vậy, tôi làm đơn này yêu cầu TAND huyện Hòn Đất giải quyết như sau:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04/5/2017 đã được công chứng giữa Đoàn Thị L với vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị L1;

- Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 13.990,9m^2 đất (đo đạc thực tế) tại ấp T, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho bà L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên.

- Yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở việc sản xuất trên đất đã chuyển nhượng.

Đối với diện tích đất dư hơn so với hợp đồng chuyển nhượng, tôi đồng ý trả cho ông C, bà L1 giá trị tương đương với giá theo giá thị trường đã thẩm định.

** Bị đơn ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị L1 cùng trình bày:*

Vào năm 2015 vợ chồng tôi mua vật tư nông nghiệp của bà Đoàn Thị L nên có nợ tiền phân của bà L và vợ chồng tôi cũng có mượn tiền bà L nhiều lần, có làm giấy nợ do bà L cất giữ. Vợ chồng tôi xác định nợ bà L tiền vật tư nông nghiệp và tiền mượn tổng cộng là 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng).

Để đảm bảo nợ vợ chồng tôi với bà L thỏa thuận chúng tôi giao giấy chứng nhận quyền sử đất và đất ruộng cho bà L canh tác từ năm 2015 đến năm 2023, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Y 801609; thửa đất số: 47, 158, 158a; tờ bàn đồ số: 01, 04, 04; diện tích 16.314 m² tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang, do UBND huyện H cấp ngày 18 tháng 3 năm 2004 cho hộ ông (bà) Phạm Văn C. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình tôi gồm: Phạm Văn C, Nguyễn Thị L1, Phạm Thị Cẩm V, Phạm Thị Kim Y, Phạm Văn C2, Phạm Thị C1.

Vợ chồng tôi và bà L thỏa thuận khi nào vợ chồng tôi trả đủ số tiền 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng) cho bà L thì bà L giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ diện tích nêu trên cho vợ chồng tôi. Ngoài ra, để làm tin vợ chồng tôi và bà L thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất (giả tạo) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3313, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 04 tháng 5 năm 2017 tại Văn Phòng C3, địa chỉ: Số E, Quốc lộ H, khu phố Đ, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Các con trong hộ gia đình chúng tôi không ai ký tên hợp đồng chuyển nhượng và không ai biết việc vợ chồng tôi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đoàn Thị L.

Nay vợ chồng tôi đến liên hệ với bà L để trả đủ số tiền 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng) cho bà L và yêu cầu bà L hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng với bà L nêu trên và yêu cầu bà L giao trả lại cho vợ chồng tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ diện tích đất mà vợ chồng tôi giao cho bà L canh tác từ năm 2015 đến nay. Bà L cho rằng vợ chồng tôi đã chuyển nhượng cho bà nên bà L không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi với bà L, không đồng ý nhận tiền và không đồng ý giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất cho vợ chồng tôi.

Nay chúng tôi phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3313, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 04 tháng 5 năm 2017 tại Văn Phòng C3, địa chỉ: Số E, Quốc lộ H, khu phố Đ, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang vô hiệu.

- Vợ chồng tôi đồng ý trả cho bà Đoàn Thị L số tiền 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng)

- Yêu cầu bà Đoàn Thị L phải giao trả lại cho vợ chồng tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ diện tích đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Y 801609; thửa đất số: 47, 158, 158a; tờ bản đồ số: 01, 04, 04; diện tích 16.314m² tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang, do UBND huyện H cấp ngày 18 tháng 3 năm 2004 cho hộ ông (bà) Phạm Văn C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu Vực 4, tỉnh An Giang) đã xét xử, quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị L.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị L với ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị L1 xác lập ngày 04/5/2017 đối với diện tích 13.599m^2 đất lúa (đo đạc thực tế là 13.990,9m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 801609 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/3/2004 đứng tên ông Phạm Văn C. Đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Bà Đoàn Thị L được quyền sử dụng diện tích 13.990,9m^2 đất (theo đo đạc thực tế) nêu trên. Đất có hình 2-3-7-6-2, cụ thể các cạnh như sau:

- Cạnh 2-3 giáp phần đất ruộng còn lại của ông C bán cho ông Nguyễn Văn D dài 217,68m.

- Cạnh 3-7 giáp Kênh 40 dài 68,31m.

- Cạnh 7-6 giáp đất ông Phạm Nam D1 207,38m.

- Cạnh 6-2 giáp đất bà Bùi Thị N dài 68,21m.

(Theo Tờ Trích đo địa chính số TĐ 37-2025 ngày 13/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C3).

Khi án có hiệu lực pháp luật, bà Đoàn Thị L có quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền quản lý Nhà nước về đất đai (Chi nhánh Văn phòng C3) để được làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 13.990,9m^2 đất theo quyết định của Tòa án. Các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

Đề nghị Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai căn cứ vào kết quả giải quyết của Toà án để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị L1 phải chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của bà Đoàn Thị L.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đoàn Thị L có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị L1 giá trị diện tích đất chênh lệch là 43.043.000 đồng (Bốn mươi ba triệu, không trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Đến ngày 26/6/2025 ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị L1, chị Phạm Thị Cẩm V có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung:

Một là: Bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị L.

Hai là: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3313, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 04 tháng 5 năm 2017 tại Văn Phòng C3, địa chỉ: Số E, Quốc lộ H, khu phố Đ, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Vô hiệu.

Vợ chồng ông đồng ý trả cho bà Đoàn Thị L số tiền 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng)

- Yêu cầu bà Đoàn Thị L phải giao trả lại cho vợ chồng tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ diện tích đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Y 801609; thửa đất số: 47, 158, 158a; tờ bàn đồ số: 01, 04, 04; diện tích 16.314m² tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang, do UBND huyện H cấp ngày 18 tháng 3 năm 2004 cho hộ ông (bà) Phạm Văn C.

Tại phiên tòa bà Đoàn Thị L và người đại diện ông Hà Ngọc M ý kiến: Giữ nguyên án sơ thẩm.

Tại phiên tòa luật sư Trần Việt Q bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L đã thanh toán đủ tiền cho ông C và ông C đã giao đất cho bà L canh tác, sử dụng từ năm 2017 đến nay. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên đã yêu cầu địa chính tiến hành đo đạc và lập hồ sơ tách thửa, do hồ sơ bị địa chính xã làm thất lạc thời gian dài, đến năm 2023 mới tìm được hồ sơ và bà L yêu cầu ông C, bà L1 ký lại thủ tục nhưng ông bà không ký và phát sinh tranh chấp. Việc ông C, bà L1 trình bày ông bà thiếu tiền phân và tiền vay của bà L số tiền 420.000.000 đồng nhưng ông bà không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh. Việc chuyển nhượng đất cho bà L, các con ông C đều biết hết, do thời điểm chuyển nhượng chỉ có Phạm Văn C2 còn chung hộ khẩu với cha mẹ nên Phạm Văn C2 có ký Giấy uỷ quyền cho ông C tại Văn phòng công chứng. Do đó, đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông C, bà L1.

Tại phiên tòa bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ý kiến: Giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa luật sư Dương Minh B bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng phía bị đơn có thiếu tiền phân và tiền mượn của nguyên đơn, do bị đơn khó khăn nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng và giao đất cho nguyên đơn làm từ năm 2015 đến năm 2023 để trừ tiền lãi. Phía nguyên đơn không chứng minh được việc giao tiền chuyển nhượng nên bản chất không phải là chuyển nhượng đất mà chỉ là hợp đồng giả cách để che đậy việc vay mượn tiền.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C là cấp cho hộ gia đình. Năm 2004 hộ ông C gồm 06 người. Hợp đồng chuyển nhượng thiếu các thành viên trong hộ nên hợp đồng vô hiệu.

Công văn số 1044 ngày 21/10/2024 của UBND huyện H xác định cấp cho cá nhân ông C là không có căn cứ chấp nhận vì Giấy đất cấp ngày 18/3/2004 nhưng trong hồ sơ Uỷ ban cung cấp lại có Đơn xin đăng ký biến động đất đai của ông C đề ngày 10/01/2005. Tại phiên toà sơ thẩm ông C xác định chữ ký trong Đơn xin đăng ký biến động đất đai không phải chữ ký của ông nên đề nghị HĐXX chấp

nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn. Bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, huỷ hợp đồng, buộc nguyên đơn trả đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu quan điểm:

Việc tuân tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sửa án sơ thẩm đối với phần rút yêu cầu khởi kiện diện tích 2.323,1m^2 đình chỉ rút yêu cầu phản tố.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, người đại diện theo ủy quyền, nguyên đơn, bị đơn và Luật sư, HĐXX nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị L1, chị Phạm Thị Cẩm V nộp trong hạnh luật định, đóng án phí và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí đúng theo quy định tại Nghị Quyết 326 và các Điều 273, Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp thuận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có văn bản ủy quyền và đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 2 điều 296 BLTTDS, HĐXX xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Căn cứ vào trình bày của các đương sự: HĐXX xác định giữa vợ chồng ông C, bà L1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L, ông M Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/5/2017, diện tích chuyển nhượng là 13.599,6m^2 đất, tuy nhiên diện tích theo đo đạc thực tế là 13.990,9m^2 đất lúa giá 585.000.000 đồng (trong hợp đồng ghi 420.000.000 đồng) là có thật và các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: số: 3313, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 04 tháng 5 năm 2017 tại Văn Phòng C3. Ông C đã giao đất cho bà L, ông M làm từ năm 2017 cho đến nay, đồng thời ông C giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà L để ông M, bà

L liên hệ làm thủ tục tách thửa sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó cán bộ địa chính có tiến hành đo đất tách thửa theo yêu cầu của đương sự. Do đó việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ. Nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Đoàn Thị L Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị L với ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị L1 xác lập ngày 04/5/2017 đối với diện tích 13.599m^2 đất lúa (đo đạc thực tế là 13.990,9m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 801609 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/3/2004 đứng tên ông Phạm Văn C. Đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang là đúng quy định của pháp luật.

Ông C, bà L1 cho rằng ông bà chỉ nợ tiền vật tư nông nghiệp và tiền mượn của bà L tổng cộng là 420.000.000 đồng, để đảm bảo nợ, ông bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử đất và đất ruộng cho bà L canh tác từ năm 2015 đến năm 2023 và hai bên có đi ký hợp đồng chuyển nhượng (giả tạo), hai bên thoả thuận khi nào ông bà có tiền sẽ chuộc lại với giá 420.000.000 đồng để lấy đất và giấy về. Tuy nhiên ông bà không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Theo hồ sơ địa chính năm 2017 thể hiện rõ việc đo đất để tách thửa (tách phần đất ruộng để chuyển nhượng), như vậy nếu bản chất đây là hợp đồng giả cách thì các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tất cả các thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà L chỉ cần nộp hồ sơ đánh biến động chuyển nhượng, chứ không cần thiết phải đo riêng phần đất ruộng để tách thửa như hồ sơ địa chính đã thể hiện. Mặt khác nếu hợp đồng giả cách thì ông C, bà L1 chỉ ký hợp đồng giao giấy chứ không giao đất cho bà L, ông M canh tác, hơn nửa ông D người có đất giáp ranh xác định vào năm 2017 ông C là người đến kêu ông ra ký giáp ranh cho ông C bán đất cho ông M và đồng thời đo tách luôn phần đất ông C đã bán cho ông D.

Ngoài ra, ông C, bà L1 yêu cầu phản tố phần đất tranh chấp được cấp cho Hộ gia đình, các người con bị đơn không ký tên nên yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu. Xét thấy, tại Công văn số 1044/UBND –TNMT ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân huyện H xác định: "Căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện thông tin ban đầu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Bo 12970/QSDĐ/74/UB-QĐ ngày 13/4/1995 là cá nhân ông Phạm Văn C đứng tên. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng số Y 801609 là cấp cho cá nhân ông Phạm Văn C nhưng do sai sót trong quá trình in giấy đã thể hiện thông tin về người sử dụng đất là Hộ ông Phạm Văn C". Như vậy, phần đất này không phải cấp cho hộ gia đình nên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C, bà L1 với bà L là đúng pháp luật, Toà sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông C, bà L1 là có căn cứ.

Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/5/2017, diện tích bà L nhận chuyển nhượng là 13.599,6m^2 đất, tuy nhiên tại Tờ trích đo địa chính số TĐ 37-2025 ngày 13/3/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C3 thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 13.990,9m^2 đất. Như vậy có sự chênh lệch diện tích 391,3m^2 đất nên bà L phải thanh toán cho ông C giá trị quyền sử dụng đất tương đương với diện tích tăng lên là phù hợp. Căn cứ vào Chứng thư định giá của Công ty TNHH MTV bất động sản đất vàng Kiên Giang thì phần đất có giá thị trường là 110.000đ/1m^2 đất nên bà L phải thanh toán cho ông C, bà L1 số tiền 391,3m^2 x 110.000đ/m^2 = 43.043.000 đồng tương đương với phần diện tích đất tăng thêm.

Tại phiên Tòa hôm nay ông C, bà L1 không đưa ra được tình tiết, chứng cứ nào mới, vì vậy trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất bác nội dung kháng cáo của ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị L1, chị Phạm Thị Cẩm V về việc: "*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3313, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 04 tháng 5 năm 2017 tại Văn Phòng C3, địa chỉ: Số E, Quốc lộ H, khu phố Đ, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang vô hiệu; Trả cho bà Đoàn Thị L số tiền 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng); Yêu cầu bà Đoàn Thị L phải giao trả lại cho vợ chồng tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ diện tích đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Y 801609; thửa đất số: 47, 158, 158a; tờ bản đồ số: 01, 04, 04; diện tích 16.314m² tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang, do UBND huyện H cấp ngày 18 tháng 3 năm 2004 cho hộ ông (bà) Phạm Văn C*".

Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị L1, chị Phạm Thị Cẩm V phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận . ông C, bà L1 được miễn án phí theo quy định, chị V phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng các Điều 117; 500; 501; 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị L1, chị Phạm Thị Cẩm V về Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất số: 3313, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 04 tháng 5 năm 2017 tại Văn Phòng C3, địa chỉ: Số E, Quốc lộ H, khu phố Đ, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang vô hiệu.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (Nay là Toà án nhân dân Khu Vực 4, tỉnh An Giang).

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị L.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị L với ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị L1 xác lập ngày 04/5/2017 đối với diện tích 13.599m^2 đất lúa (đo đạc thực tế là 13.990,9m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 801609 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/3/2004 đứng tên ông Phạm Văn C. Đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Bà Đoàn Thị L được quyền sử dụng diện tích 13.990,9m^2 đất (theo đo đạc thực tế) nêu trên. Đất có hình 2-3-7-6-2, cụ thể các cạnh như sau:

- Cạnh 2-3 giáp phần đất ruộng còn lại của ông C bán cho ông Nguyễn Văn D dài 217,68m.

- Cạnh 3-7 giáp Kênh 40 dài 68,31m.

- Cạnh 7-6 giáp đất ông Phạm Nam D1 207,38m.

- Cạnh 6-2 giáp đất bà Bùi Thị N dài 68,21m.

(Theo Tờ Trích đo địa chính số TĐ 37-2025 ngày 13/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C3).

Khi án có hiệu lực pháp luật, bà Đoàn Thị L có quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền quản lý Nhà nước về đất đai (Chi nhánh Văn phòng C3) để được làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 13.990,9m^2 đất theo quyết định của Tòa án. Các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

Đề nghị Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai căn cứ vào kết quả giải quyết của Toà án để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị L1 phải chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của bà Đoàn Thị L.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đoàn Thị L có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị L1 giá trị diện tích đất chênh lệch là 43.043.000 đồng (Bốn mươi ba triệu, không trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hợp pháp khoản tiền trên, người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được xác định theo khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Bác yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị L1.

5. Về án phí dân sự:

- Án phí DSST:

- Ông Phạm Văn C được miễn tiền án phí.

- Bà Nguyễn Thị L1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004105 ngày 20/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất. Ông Phạm Văn C được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0004105 ngày 20/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất.

- Hoàn trả cho bà Đoàn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003488 ngày 10/10/2023 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0011135 ngày 20/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất.

- Án phí DSPT: Ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị L1, chị Phạm Thị Cẩm V phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận . ông C, bà L1 được miễn án phí theo quy định, chị V phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng do kháng cáo không được chấp nhận, được khấu trừ án phí phúc thẩm tạm nộp theo lai thu số 0016110 ngày 09/07/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang, chị V không phải nộp thêm.

6. Về chi phí tố tụng khác:

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 15.015.000 đồng, ông C, bà L1 phải chịu. Ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Đoàn Thị L số tiền 5.015.000 đồng (Năm triệu, không trăm mười lăm nghìn đồng).

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

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 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND Khu vực 4 - An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 4 – 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