

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: **391/2026/DS-PT**
Ngày: 31/7/2026
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, đòi tài sản”

**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 Đặng Thị Bích Vân

Các thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Út Mẫn

Bà Trần Thị Chon

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Ngọc Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Văn Đ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 tháng 6 và 30 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 307/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2026, về: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2026/DS-ST ngày 08/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 309/2026/QĐPT-DS ngày 01 tháng 06 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lâm Thị P, sinh năm 1968. Có mặt.

CCCD 0911168006924

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị P là: Ông Trương Văn S (chồng của bà P), sinh năm 1968. Có mặt.

CCCD 091068008964

Cùng địa chỉ: Số nhà A, tổ E, ấp V, xã B, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Ông Mai Văn N, sinh năm 1984. Có mặt.

CCCD 091084007428

Địa chỉ: Tổ I, ấp V, xã B, tỉnh An Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Văn N là:* Anh Chiêm Thành L, sinh năm 1993. Theo văn bản ủy quyền đề ngày 26/11/2021. Có mặt.

CMND 371472037

Địa chỉ: ấp A, xã C, tỉnh An Giang.

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

3.1. Ông Trương Văn S, sinh năm 1968. Có mặt.

Địa chỉ: như trên.

3.2. Bà Bùi Nhật L1, sinh năm 1985. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

CCCD 091185011728

Địa chỉ: Tổ I, ấp V, xã B, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Mai Văn N – Là bị đơn.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nguyên đơn bà Lâm Thị P và người đại diện theo ủy quyền ông Trương Văn S (chồng của bà P) trình bày:* Vào ngày 17/01/2001, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn D (tên gọi khác là Mai Thanh T) diện tích đất vườn tạp là 815,4m² nay tọa lạc tại ấp V, xã B, tỉnh An Giang thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất*) số D 09111 cấp ngày 10/5/1993 do ông Mai Văn D đứng tên, với giá là 01 (một) cây 07 (bảy) chỉ vàng 24Kra, hai bên có làm giấy viết tay ngày 17/01/2001 ông S và ông Mai Văn D ký tên, còn có 04 người ký chứng kiến là các chủ đất giáp ranh gồm: Ông Trương Văn Đ1, ông Trần Văn B, ông Nguyễn Ngọc T1 và ông Trương Thành P1 (người đo đạc đất chuyển nhượng). Hiện nay chỉ có ông Trần Văn B còn sống. Vợ chồng bà đã trả đủ số vàng nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Mai Văn D làm 02 lần: Lần đầu là 04 (bốn) chỉ vàng 24Kra vào ngày 17/01/2001, lần thứ hai là 01 (một) cây 03 (ba) chỉ vàng 24Kra vào ngày 07/3/2001 dương lịch. Ngày 14/02/2001 ông Mai Văn D và bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo mẫu có chứng thực do Nhà nước quy định. Ngày 23/3/2001 bà P làm đơn xin cấp giấy phép xây dựng căn nhà cấp III trên diện tích đất nêu trên và đã được UBND huyện C, tỉnh Kiên Giang cho phép xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 28/GPXD ngày 30/3/2001 và vợ chồng bà đã xây dựng nhà ở, sinh sống tại phần đất nêu trên từ đó cho đến nay. Tháng 7/2020 do căn nhà bị xuống cấp nên vợ chồng bà đã dỡ bỏ căn nhà cũ, sử dụng một số vật liệu cũ như đòn tay, tôn ..., dùng để xây mới lại căn nhà như hiện nay.

Ngoài ra, vào ngày 01/02/2001 còn có nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn D thêm một phần đất trên đất có 04 góc dừa, có một bên giáp ranh với đất mà vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng trước đó và một bên giáp ranh với đất của ông Ngô Văn Đ2, với giá là 2,1 chỉ vàng 24Kra, tương đương với số tiền là

1.000.000đ (Một triệu đồng), bà P có cầm trụ đá bốn phía và đã trả cho ông Mai Văn D số tiền là 1.000.000đ ngay ngày 01/02/2001, hai bên không có làm giấy tờ chuyển nhượng phần đất này mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói, nhưng ông D có viết nhận số tiền 1.000.000đ vào phía sau tờ biên nhận tiền chuyển nhượng đất viết tay ngày 17/01/2001, vợ chồng bà đã sử dụng phần đất này từ đó cho đến nay. Do thiếu hiểu biết về pháp luật, vợ chồng bà cứ nghĩ nhận chuyển nhượng đất, giao đủ tiền, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu do Nhà nước quy định, xây nhà ở và sử dụng đất, không có ai tranh chấp là xong, nên vợ chồng bà không tiến hành thủ tục sang tên giấy CNQSD đất ngay từ thời điểm nhận chuyển nhượng.

Theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 86-2024 (183-13) ngày 28/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Kiên Giang là: Phần đất nhận chuyển nhượng ngày 14/02/2001 có diện tích là 815,4m² (theo đo đạc thực tế là 810,5m²) và phần đất có 04 gốc dừa theo đo đạc thực tế có diện tích là 53,2m², tổng diện tích là 863,7m² thuộc tách thửa đất số 183, tờ bản đồ số 13, nay tọa lạc tại ấp V xã B, tỉnh An Giang, do ông D xin cấp đổi lại và đính chính thành Mai Thanh T đứng tên trên giấy CNQSD đất số W 514424 do UBND huyện C, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 17/12/2003; Ngày 06/12/2017 ông Mai Văn N là con của ông T (Mai Văn D) được nhận thừa kế và sang tên trên giấy chứng nhận. Khoảng 05 (năm) năm trở lại đây, vợ chồng bà đã rất nhiều lần xin ông Mai Văn N cho vợ chồng bà mượn giấy CNQSD đất số W 514424 để sang tên giấy chứng nhận nhưng ông N không đồng ý.

Bà P sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hiệu lực pháp luật của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/02/2001 giữa vợ chồng bà với ông Mai Văn D (Tên gọi khác là Mai Thanh T) đối với diện tích đất vườn tạp theo đo đạc thực tế là 810,5m² và phần đất nhận chuyển nhượng ngày 01/02/2001 (trên đất có 04 gốc dừa) theo đo đạc thực tế có diện tích là 53,2m², thuộc tách thửa đất số 183, tờ bản đồ số 13, theo giấy CNQSD đất số W 514424 (cấp đổi cho Hộ ông (bà) Mai Thanh T ngày 17/12/2003 và được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Mai Văn N ngày 06/12/2017 do nhận thừa kế). Đồng thời công nhận cho ông bà được quyền sử dụng phần đất nêu trên có tổng diện tích 863,7m².

- Buộc ông Mai Văn N phải giao lại cho vợ chồng bà bản chính giấy CNQSD đất số W 514424 để làm thủ tục sang tên đối với diện tích đất 863,7m².

Bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Mai Văn N.

- Theo bị đơn Ông Mai Văn N và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Cha mẹ ông N là bà Ngô Thị S1 (chết năm 1982) và ông Mai Thanh T (chết năm 2016) có 08 người con gồm: Mai Thị L2, Mai Thị C, Mai Văn D1, Mai Văn T2, Mai Thị T3 (đã chết, không có gia đình riêng), Mai Thị T4, Mai Thị T5 và Mai Văn N. Cha mẹ chết không để lại di chúc. Cha mẹ có để lại phần đất có diện tích là 1.889m² (Trong đó có 400m² là đất thổ cư, 1.489m² là đất vườn) thuộc thửa đất số 183-183a, tờ bản đồ số 13 theo giấy CNQSD đất số W 514424. Đất hiện nay tọa lạc (như nêu trên). Ngày 16/11/2017 các anh, chị của ông N thống nhất

để cho ông N được thừa kế, nên ngày 06/12/2017 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động sang tên theo quy định pháp luật. Ngày 04/4/2025, ông N thế chấp giấy CNQSD đất số W 514424 tại Ngân hàng N1 (A)- Chi nhánh K- Phòng G để vay số tiền vay tiền, nhưng đã tắt toán nợ với Ngân hàng, hiện nay ông N đang giữ bản chính giấy CNQSD đất.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/02/2001 lập tại UBND xã V do bà Lâm Thị P cung cấp thì người ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Mai Văn D. Tuy nhiên, cha của ông N là ông Mai Thanh T, ông T không có tên Mai Văn D. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/02/2001 ghi tên Mai Văn D là hoàn toàn không đúng. Ngoài ra, từ khi ông T còn sống cho đến khi chết thì ông N chưa từng nghe ông T nói về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P. Tại sao khi ông T còn sống thì bà P không yêu cầu tách thửa đất nếu có chuyển nhượng mà đến tháng 6/2020 (sau 19 năm) khi ông T đã chết được hơn 04 năm thì bà P mới cho người xây nhà và yêu cầu ông N phải tách thửa, chuyển nhượng đất cho bà P.

Nay ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P. Đồng thời có yêu cầu phản tố, yêu cầu:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị P, ông Trương V và ông Mai Văn D ngày 14/02/2001 đối với diện tích đất vườn tạp 815,4m² và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2001 với diện tích đất vườn tạp 53,2m² là vô hiệu.

- Buộc bà Lâm Thị P, ông Trương Văn S phải có trách nhiệm liên đới tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà và công trình kiến trúc xây dựng trên phần đất mà ông Mai Văn N đã được cấp giấy CNQSD đất để trả lại diện tích đất 863,7m² thuộc thửa đất số 183-183a, tờ bản đồ số 13, nay tọa lạc tại ấp V, xã B, tỉnh An Giang cho ông N sử dụng.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn S trình bày:*** Thống nhất với nội dung trình bày của vợ ông là bà Lâm Thị P, không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông N. Yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Lâm Thị P.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2026/DS-ST ngày 08/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - An Giang đã xét xử, quyết định:***

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Lâm Thị P; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Mai Văn N.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/02/2001 giữa bà Lâm Thị P và ông Mai Văn D (Tên gọi khác là Mai Thanh T) theo biên nhận tiền chuyển nhượng đất ngày 17/01/2001 đối với diện tích đất vườn tạp là 815,4m² tọa lạc tại ấp V (Sau này là ấp V, ấp V), xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp V, xã B, tỉnh An Giang) thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D09111, nay có diện tích theo số đo thực tế là 810,5m² thuộc tách thửa đất số 183, 183-a, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp V, xã B, tỉnh An

Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành W 514424 là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2001 giữa bà Lâm Thị P, ông Trương Văn S và ông Mai Văn D (Tên gọi khác là Mai Thanh T) đối với diện tích đất vườn tạp của ông Mai Văn D có 04 gốc dừa, giáp ranh với phần đất mà bà Lâm Thị P đã nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn D vào ngày 17/01/2001 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/02/2001) và giáp ranh với đất của ông Ngô Văn Đ2 có diện tích theo số đo thực tế là 53,2m² thuộc tách thửa đất số 183, 183-a, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp V, xã B, tỉnh An Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành W 514424 là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

4. Công nhận diện tích đất vườn (đất trồng cây lâu năm) 863,7m² thuộc tách thửa đất số 183, 183-a, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp V, xã B, tỉnh An Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành: W 514424, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 007833QSĐĐ/305/1998 do UBND huyện C, tỉnh Kiên Giang cấp cho hộ ông (bà) Mai Thanh T ngày 17/12/2003, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Kiên Giang chỉnh lý biến động sang tên ông Mai Văn N thừa kế ngày 06/12/2017 là thuộc quyền sử dụng của bà Lâm Thị P và ông Trương Văn S.

Theo kết quả đo đạc tại Tờ trích đo địa chính số TĐ 86-2024 (183-13) ngày 28/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Kiên Giang (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã C, tỉnh An Giang- BL 82), diện tích đất 863,7m² (có nêu vị trí và chi tiết các cạnh của thửa đất) nêu trên có số đo các cạnh như sau:

5. Buộc ông Mai Văn N phải có trách nhiệm giao lại cho bà Lâm Thị P, ông Trương Văn S bản chính giấy CNQSD đất có số phát hành: W 514424, số vào sổ cấp giấy CNQSD đất: 007833QSĐĐ/305/1998 do UBND huyện C, tỉnh Kiên Giang cấp cho hộ ông (bà) Mai Thanh T ngày 17/12/2003, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Kiên Giang chỉnh lý biến động sang tên ông Mai Văn N thừa kế ngày 06/12/2017 để bà Lâm Thị P, ông Trương Văn S làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 863,7m² nêu trên.

Trường hợp ông Mai Văn N không giao lại cho bà Lâm Thị P, ông Trương Văn S bản chính giấy CNQSD đất số W 514424 nêu trên, thì bà Lâm Thị P, ông Trương Văn S có quyền, nghĩa vụ liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 863,7m² nêu trên.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 09/4/2026 bị đơn ông Mai Văn N kháng cáo với nội dung như sau:
Bản án sơ thẩm tuyên tách thửa đất là trái với quy định pháp luật. Đề nghị sửa

bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P.

Ngày 20/4/2026 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – An Giang kháng nghị: Theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Giao cho bà Lâm Thị P và ông Trương Văn S tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 863,7m² thuộc tách thửa đất số 183, 183-a, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp V, xã B, tỉnh An Giang) theo giấy CNQSD đất số W 514424 do UBND huyện C cấp cho hộ ông (bà) Mai Thanh T ngày 17/12/2003, đánh biên động sang tên ông Mai Văn N ngày 06/12/2017 cho đến khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thay đổi chính sách cho phép tách thửa thì bà P, ông S tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

- *Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Bà P đã nhận chuyển nhượng từ năm 2001 và đã được UBND huyện có quyết định cho phép xây dựng nhà cấp 3 từ năm 2001, gia đình đã ở ổn định cho đến nay nên không đồng ý di dời trả đất, nếu tính giá trị thì yêu cầu dùng chứng thư năm 2024 để giải quyết.

Tại phiên tòa ngày 30/7/2026 bà P không đồng ý nhận giá trị, vì cả gia đình con cháu đã ở ổn định trên đất nên không biết di dời đi đâu. Yêu cầu giữ nguyên như bản án sơ thẩm tuyên.

- *Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Do phần đất không đủ diện tích tách thửa nên không đồng ý sang tên cho bà P. Nếu Tòa án giải quyết trả giá trị thì yêu cầu dùng chứng thư năm 2025 để giải quyết. Yêu cầu được chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa ngày 30/7/2026 bị đơn có ý kiến: nếu bà P hỗ trợ cho ông N 01 tỷ đồng thì ông N đồng ý giao giấy chứng nhận cho bà P làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang nêu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án và ý kiến về hướng giải quyết vụ án: Bản án sơ thẩm nhận định, đánh giá và xét xử là chưa đúng quy định tại Điều 220 Luật Đất đai năm 2024, do phần đất bà P nhận chuyển nhượng không đủ điều kiện về diện tích tách thửa theo Quyết định số 28/2024 của UBND tỉnh và theo văn bản số 2583/UBND-NC của UBND tỉnh A, nên đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu, buộc ông N trả 100% giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà P. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông N và chấp nhận việc rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – An Giang. Sửa Bản án dân sự

sơ thẩm số 34/2026/DS-ST, ngày 08/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - An Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Những người vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật TTDS tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] *Về phần đất tranh chấp*: Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có tổng diện tích là 863,7m² loại đất vườn (đất trồng cây lâu năm). Căn cứ theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2022 của Tòa án (BL 75, 76) và Tờ trích đo địa chính số TĐ 86-2024 (183-13) ngày 28/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C (BL 82).

Hiện trạng trên phần đất có căn nhà và tài sản của vợ chồng bà P, ông S đang ở và sử dụng.

[3] *Về nội dung vụ án như sau*: Nguồn gốc đất tranh chấp được cấp theo giấy CNQSD đất số N 220335 ngày 27/11/1998 cho Hộ ông Mai Văn D đứng tên với diện tích 1.889m² thửa số 183, tờ bản đồ số 13 (có diện tích 400m² là đất ở nông thôn và 1.489m² là đất vườn). Đến năm 2002 ông Mai Văn D làm đơn xin xác nhận về việc bị sai tên trong giấy CNQSD đất (bìa xanh) để xin cấp đổi lại giấy CNQSD đất (bìa đỏ), lý do tên trên các loại giấy tờ là Mai Thanh T, nhưng tên thường gọi là Mai Văn D nên khi cấp giấy bìa xanh thì địa phương để tên thường gọi trên giấy chứng nhận là Mai Văn D (BL 268). Đến ngày 17/12/2003 thì được cấp đổi thành giấy CNQSD đất số W 514424 cho Hộ ông Mai Thanh T đứng tên với diện tích 1.889m², tờ bản đồ số 13, thửa 183 với diện tích 400m² là đất thổ cư và thửa 183-a với diện tích 1.489m² là đất vườn (BL 282).

Vào năm 2001 thì ông T (D) chuyển nhượng bằng giấy tay cho vợ chồng bà P, ông S phần diện tích đất 863,7m², đến ngày ngày 14/02/2001 thì các bên có lập hợp đồng theo mẫu và có chứng thực của UBND xã (BL 03). Sau khi nhận chuyển nhượng thì cũng năm 2001 vợ chồng bà P ông S có đơn xin giấy phép xây dựng căn nhà cấp 3 trên đất để ở và được sự chấp thuận của UBND xã và Phòng GTXD và công nghiệp, đồng thời có Quyết định chấp nhận cho phép xây dựng của UBND huyện. Tuy nhiên, đến nay các bên chưa làm thủ tục đăng ký sang tên nhưng trên thực tế thì các bên đã giao đất trả tiền xong, vợ chồng bà P nhận đất, trực tiếp quản lý sử dụng, cất nhà ở trên đất và không có tranh chấp của ông T (D), cũng như gia đình ông T.

Sau khi ông T (D) chết năm 2016 thì ông Mai Văn N nhận thừa kế và được chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận ngày 06/12/2017 (BL 235).

Đến ngày 22/3/2024 vợ chồng ông N và bà Bùi Nhật L1 vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh K, nhưng đến ngày 09/4/2025 ông N và bà L1 đã tắt toán xong toàn bộ số nợ với Ngân hàng (BL446). Hiện nay ông N đang giữ bản gốc giấy CNQSD đất, nên Ngân hàng không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Theo nguyên đơn bà P, ông S cho rằng: ông D (T) chuyển nhượng cho ông bà phần đất vườn có tổng diện tích là 863,7m². Ông bà đã trả đủ tiền và nhận đất cất nhà sử dụng từ năm 2001 đến nay; Còn theo bị đơn ông N thì cho rằng: cha ông N là ông T không có chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà P, ông S, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố (như đã nêu trên).

[4] *Xét kháng cáo của ông Mai Văn N, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:* Cha của ông N là Mai Thanh T (tên gọi khác là Mai Văn D) có lập hợp đồng bằng giấy tay chuyển nhượng cho ông Trương Văn S phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 863,7m², ông D (T) có ký nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất (BL 122). Trên thực tế vợ chồng bà P, ông S đã nhận đất sử dụng từ năm 2001, vợ chồng bà P có làm đơn xin giấy phép xây dựng căn nhà cấp 3 trên đất nhận chuyển nhượng của ông D và được UBND xã, Phòng GTXD và công nghiệp xác nhận chấp nhận (BL 123, 126), đồng thời được UBND huyện cấp giấy phép xây dựng ngày 30/3/2001 (BL 126). Việc sử dụng đất từ năm 2001 của vợ chồng bà P được chính quyền địa phương Ấp, X xác nhận là đúng sự thật (BL 127). Từ năm 2001 đến khi ông T (D) chết là năm 2016 thì ông T (D) và gia đình ông T (D) không ai tranh chấp hay phản đối. Hiện nay, gia đình bà P vẫn còn nhà và đang ở trên phần đất này.

Như vậy, từ năm 2001 vợ chồng bà P, ông S là người nhận chuyển nhượng, đồng thời sử dụng đất ngay tình, liên tục và minh bạch nên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T (D) với vợ chồng bà P là có thật. Căn cứ Theo ý kiến của Chi nhánh khu vực liên xã C thì vào năm 2001 trên địa bàn tỉnh Kiên Giang chưa có quy định về diện tích tối thiểu tách thửa (BL 488), nên diện tích đất vợ chồng bà P nhận chuyển nhượng là không bị vi phạm pháp luật về điều kiện tách thửa vào thời điểm này.

Mặc dù, căn cứ theo Điều 9 Quyết số 28/2024/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh K (cũ) quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang, quy định như sau: “*Kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực, việc ban hành các quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tranh chấp về đất đai của cơ quan có thẩm quyền; bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án thì nguyên tắc, điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa áp dụng theo Quyết định này*”. Đồng thời theo ý kiến của UBND tỉnh A theo Văn bản số 2583/UBND-NC ngày 09/7/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh A có ý kiến: “*Bà P, ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2001 có hợp đồng chuyển nhượng đã được UBND xã chứng thực nhưng chưa thực hiện thủ tục theo quy định và việc Tòa án nhân dân tỉnh ban hành Quyết*

định, bản án tại thời điểm này phải thực hiện theo quy định tại Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND". Tuy nhiên, xét thấy các bên ký hợp đồng chuyển nhượng và được chứng thực từ năm 2001, mặc dù bà P chưa được sang tên trên giấy chứng nhận nhưng tại thời điểm nhận chuyển nhượng bà P đã được UBND huyện cấp giấy phép cho bà P xây dựng nhà ở trên đất có diện tích 72,28m² (BL 126). Đồng thời, bên bán (ông D còn gọi là T) đã làm thủ tục kê khai nộp thuế chuyển nhượng (BL 04), bên mua (bà P) đã lập tờ khai lệ phí trước bạ (BL 05) và đều đã được cơ quan thuế chấp nhận. Bên cạnh đó giao dịch chuyển nhượng được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, đồng thời UBND tỉnh K (cũ) cũng không có quy định về diện tích tối thiểu tách thửa. Hơn nữa, Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh là quy định theo Luật Đất đai năm 2024.

Do đó cần áp dụng theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và quy định pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng để tách thửa và cấp giấy CNQSD đất cho bà P, ông S mới hợp tình, hợp lý. Bởi lẽ, gia đình bà P đã cất nhà và ở trên đất từ năm 2001, có quá trình sử dụng đất ổn định lâu dài, không vi phạm quy định pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng. Vì vậy, Bản án dân sự sơ thẩm xét xử là có cơ sở và phù hợp với quy định, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông N.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo nên HĐXX không có cơ sở xem xét giải quyết.

[5] Từ cơ sở nhận định nêu trên, nhận thấy bản án dân sự sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Không thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc chấp nhận kháng cáo và sửa bản án sơ thẩm. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của ông N; Chấp nhận việc rút kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – An Giang. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2026/DS-ST, ngày 08/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - An Giang.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng*: Do không có kháng cáo về phần này nên giữ nguyên như bản án sơ thẩm tuyên.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Mai Văn N kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí là 300.000đ và được khấu trừ vào tạm ứng án phí, xem như đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 6 Điều 12 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Văn N.

Chấp nhận việc rút toàn bộ kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 20/4/2026 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – An Giang.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST, ngày 08/4/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - An Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị P; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu (phản tố) của ông Mai Văn N.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/02/2001 giữa bà Lâm Thị P và ông Mai Văn D (Tên gọi khác là Mai Thanh T) theo biên nhận tiền chuyển nhượng đất ngày 17/01/2001 đối với diện tích đất vườn tạp là 815,4m² tọa lạc tại ấp V (Sau này là ấp V, ấp V), xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp V, xã B, tỉnh An Giang) thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D09111, nay có diện tích theo số đo thực tế là 810,5m² thuộc tách thửa đất số 183, 183-a, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp V, xã B, tỉnh An Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành W 514424 là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2001 giữa bà Lâm Thị P, ông Trương Văn S và ông Mai Văn D (Tên gọi khác là Mai Thanh T) đối với diện tích đất vườn tạp của ông Mai Văn D có 04 gốc dừa, giáp ranh với phần đất mà bà Lâm Thị P đã nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn D vào ngày 17/01/2001 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/02/2001) và giáp ranh với đất của ông Ngô Văn Đ2 có diện tích theo số đo thực tế là 53,2m² thuộc tách thửa đất số 183, 183-a, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp V, xã B, tỉnh An Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành W 514424 là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

4. Công nhận diện tích đất vườn (đất trồng cây lâu năm) 863,7m² thuộc tách thửa đất số 183, 183-a, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp V, xã B, tỉnh An Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành: W 514424, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 007833QSĐĐ/305/1998 do UBND huyện C, tỉnh Kiên Giang cấp cho hộ ông (bà) Mai Thanh T ngày 17/12/2003, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Kiên Giang chỉnh lý biến động sang tên ông Mai Văn N thừa kế ngày 06/12/2017 là thuộc quyền sử dụng của bà Lâm Thị P và ông Trương Văn S.

Theo kết quả đo đạc tại Tờ trích đo địa chính số TĐ 86-2024 (183-13) ngày 28/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Kiên Giang (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã C, tỉnh An Giang- BL 82), diện tích đất 863,7m² nêu trên có số đo các cạnh như sau: Cạnh 1-2 = 0,82m, cạnh 2-12 = 1,25m, cạnh 12-13 = 4,92m và cạnh 13-14 = 5,49 m

(giáp đất ông Ngô Chí T6); Cạnh 14-15 = 2,86m, cạnh 15-16 = 5,12m và cạnh 16-17 = 2,28m (giáp đất bà Trần Thị Hồng T7); Cạnh 17-18 = 10,72m, cạnh 18-19 = 9,19m, cạnh 19-20 = 18,85m, cạnh 20-21 = 8m (giáp phần đất còn lại của thửa 183, 183-a); Cạnh 21-22 = 5,20m, cạnh 22-6 = 11,72m và cạnh 6-7 = 1,20m (giáp đường bê tông); Cạnh 7-8 = 8,01m, cạnh 8-9 = 2,19m, cạnh 9-10 = 9,87m, cạnh 10-11 = 21,11m và cạnh 11-1 = 3,04m (giáp đất ông Ngô Văn Đ2).

5. Buộc ông Mai Văn N phải có trách nhiệm giao lại cho bà Lâm Thị P, ông Trương Văn S bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 514424, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 007833QSĐĐ/305/1998 do UBND huyện C, tỉnh Kiên Giang cấp cho hộ ông (bà) Mai Thanh T ngày 17/12/2003, để Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Kiên Giang chỉnh lý biến động sang tên ông Mai Văn N thừa kế ngày 06/12/2017 để bà Lâm Thị P, ông Trương Văn S làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 863,7m² nêu trên.

Trường hợp ông Mai Văn N không giao lại cho bà Lâm Thị P, ông Trương Văn S bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 514424 nêu trên, thì bà Lâm Thị P, ông Trương Văn S có quyền, nghĩa vụ liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 863,7m² nêu trên.

6. Về chi phí tố tụng:

- *Về chi phí định giá:* Bà Lâm Thị P đã nộp tạm ứng với tổng số tiền là 11.962.280đ (Mười một triệu, chín trăm sáu mươi hai ngàn, hai trăm tám mươi đồng). Buộc ông Mai Văn N phải có trách nhiệm hoàn lại cho bà Lâm Thị P số tiền này.

Ông Mai Văn N phải tự chịu chi phí định giá theo biên lai của Công ty Cổ phần T8 là 21.600.000đ (Hai mươi một triệu, sáu trăm ngàn đồng). Ông Chiêm Thành L đã thay ông N thanh toán xong.

7. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho bà Lâm Thị P tạm ứng án phí với số tiền là 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) theo các biên lai thu số 0000820 ngày 27/10/2021, số 0005630 ngày 06/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - An Giang).

Buộc ông Mai Văn N phải chịu án phí với tổng số tiền là 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng). Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án với số tiền là 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) theo các biên lai thu số 0009492 ngày 01/7/2022, số 0005699 ngày 26/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - An Giang).

- *Án phí án sự phúc thẩm:* Buộc ông Mai Văn N phải nộp án phí là 300.000đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo Biên lai thu số 0000899 ngày 10/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang (đã thực hiện xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 3 – An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân