

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 173 /2025/DS-PT

Ngày 15 - 7 - 2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Bá Kha**

Các Thẩm phán:

Bà **Nguyễn Thị Nhiên**

Ông **Lê Quang Tấn**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ái Nghi** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà **Đào Thị Ngọc Trâm** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025, về: Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 127/2025/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2- An Giang) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 144/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ H, ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là tổ H, khu phố B, đặc khu P, tỉnh An Giang). (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Phan Bích T8**, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là : tổ H, khu phố B, đặc khu P, tỉnh An Giang). (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà **Chung Thị K**, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ H, ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là tổ H, khu phố B, đặc khu P, tỉnh An Giang). (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Huỳnh Thị Bích T1**, sinh năm 1997; địa chỉ: số B tầng A, đường N, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là số 254 tầng 1, đường N, khu phố A, đặc khu P, tỉnh An Giang). (Có mặt).

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

3.1. Ông **Trần Văn P**, sinh năm 1974; địa chỉ: khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (Nay là khu phố G, đặc khu P, tỉnh An Giang). (**Vắng mặt**).

3.2. Bà **Diệp Thị L**, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp T, xã A, huyện B, tỉnh Bình Dương. (Nay là: ấp T, Phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

3.3. Ông **Trần Văn M**, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (Nay là khu phố S, đặc khu P, tỉnh An Giang). (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn M: Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1997; địa chỉ: số B tầng A, đường N, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là số 254 tầng 1, đường N, khu phố A, đặc khu P, tỉnh An Giang). (**Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt**).

3.4. Ông **Đào Ngọc H1**, sinh năm 1977; địa chỉ: số A, ngách A H, phường L, quận B, Thành phố Hà Nội. (Nay là số A, ngách A H, phường N, Thành phố Hà Nội). (Vắng mặt).

3.5. Bà **Huỳnh Thị T2**, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (**Nay là: khu phố C, đặc khu P, tỉnh An Giang**).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà T2: Bà **Phan Thị Hồng X**, sinh năm 1997; địa chỉ: số B tầng A, đường N, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (**Nay là: số 254 tầng A, đường N, khu phố A, đặc khu P, tỉnh An Giang**). (**Có mặt**).

3.6. Bà **Trần Thị T3**, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang; địa chỉ liên hệ: số B tầng A, đường N, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (**Nay là: số 254 tầng A, đường N, khu phố A, đặc khu P, tỉnh An Giang**). (**Vắng mặt**).

3.7. Bà **Phạm Thị Mỹ C**, sinh năm 1970 (vợ ông M); địa chỉ: ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (**Nay là: khu phố S, đặc khu P, tỉnh An Giang**). (**Vắng mặt**).

- *Người kháng cáo:* Ông **Nguyễn Minh T** là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Minh T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ông Nguyễn Minh T đang quản lý, sử dụng diện tích đất 440,1m², thuộc thửa số 112, tờ bản đồ 42, tọa lạc tại tổ H, ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Phần đất này có nguồn gốc do ông T khai khẩn năm 2000, trước đây ông và bà Trần Thị T3 là vợ chồng, bà Chung Thị K là mẹ vợ ông T có chỉ cho ông T phần đất trống khoảng 200m² và ông T khai khẩn thêm, đến năm 2001 ông mua thêm của ông Trần Văn P và bà Diệp Thị L diện tích đất liền kề khoảng 240m². Đến năm 2002 ông cất nhà cấp 4 để ở và trang trại nuôi rắn. Năm 2015 ông đăng ký đo đạc tại xã C, khi đăng ký đo đạc để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì phát hiện thửa đất trên bà Chung Thị K kê khai đứng tên đo đạc theo trích đo địa chính thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 42, diện tích 437m². Nên ông T khởi kiện yêu cầu công nhận cho ông T được quản lý, sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 429,7m², tọa lạc tại tổ H, ấp B, xã

C, thành phố P, Kiên Giang, trên đất có căn nhà cấp 4 và trang trại nuôi rắn của ông T.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Chung Thị K và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Bà Chung Thị K có một thửa đất diện tích khoảng 437m², thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại tổ H, ấp B, xã C, thành phố P, Kiên Giang. Nguồn gốc do bà K tự khai khẩn vào năm 1988, sau đó bà K xây dựng một căn nhà cấp 4 trên thửa đất này để sinh sống. Đến khoảng năm 2000, con gái bà là Trần Thị T3 sinh sống như vợ chồng với ông Nguyễn Minh T và chưa có chỗ ở ổn định, nên bà K đã cho bà T3 và ông T ở cùng trên căn nhà này. Một thời gian sau ông T và bà T3 mâu thuẫn nên không còn sống chung nhau nữa và ông T cũng đi nơi khác sinh sống. Năm 2019 bà làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất nêu trên và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận phần đất này là của bà K theo Tờ trích đo địa chính số TĐ-2020 ngày 09/01/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P. Đến năm 2020 bà K đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất 437m² nêu trên cho vợ chồng ông Đào Ngọc H1 và bà Huỳnh Thị T2 theo hợp đồng ngày 30/6/2020, với giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng, bà K đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và ông H1, bà T2 đã nhận đất sử dụng ổn định cho đến nay. Do đó, bà Chung Thị K đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T.

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

- Ông Đào Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị T4 có yêu cầu độc lập và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào tháng 04/2020, thông qua bên môi giới vợ chồng ông H1, bà T4 được biết bà Chung Thị K có một thửa đất cần chuyển nhượng. Theo đó nguồn gốc thửa đất trên được bà K khai khẩn từ năm 1988 có diện tích khoảng 437m², thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Trên thửa đất bà K có xây dựng một căn nhà cấp 4 để ở. Tại thời điểm vợ chồng ông H1, bà T4 cùng bà K thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, thì thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên vào năm 2019, bà K đã làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 437m² nêu trên và đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận phần diện tích đất này là của bà K theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 04-2020 (112-42), ngày 09/01/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, thể hiện phần diện tích 437m², thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, đứng tên chủ sử dụng đất là bà Chung Thị K. Vợ chồng ông H1, bà T4 được Cơ quan Nhà nước cho biết phần diện tích đất này của bà K đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vị trí đất phù hợp quy hoạch của địa phương, nằm ngoài ranh rừng phòng hộ và đã được bà K khai khẩn từ năm 1988 và quản lý, sử dụng đến nay. Nhận thấy phần đất trên có nguồn gốc rõ ràng, hiện bà K đang quản lý, sử dụng, trực tiếp sinh sống trên thửa đất trên. Do đó, vợ chồng ông H1, bà T4 thống nhất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên của bà K. Đến ngày 02/4/2020, bà Huỳnh Thị T2 ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Chung Thị K với số tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng, để bảo đảm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Số tiền nhận chuyển nhượng nêu trên được vợ chồng ông H1, bà T2 thanh toán cho bà K như sau: Ngày 03/4/2020, đặt cọc trước cho bà K số tiền là 450.000.000 đồng. Ngày 04/6/2020, thanh toán tiếp cho bà K số tiền là 30.000.000 đồng. Ngày 30/6/2020, thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 520.000.000 đồng. Phía bà K cũng xác nhận đã nhận đủ số tiền nêu trên và bà K đã bàn giao toàn bộ thửa đất có diện tích 437m² nêu trên cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông H1, bà T2 quản lý, sử dụng. Bên cạnh đó, bà K cũng giao toàn bộ văn bản, giấy tờ liên quan đến thửa đất và ủy quyền cho bà Huỳnh Thị T2 để thay mặt bà K làm các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với diện tích đất nêu trên. Sau khi nhận bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất, vợ chồng ông H1, bà T2 đã cho vợ chồng ông Trần Văn M ở nhờ trên thửa đất nêu trên, do ông M không có nơi ở. Nhận thấy, thửa đất trên vợ chồng ông H1, bà T2 đã nhận chuyển nhượng của bà Chung Thị K và đã nhận đất và tài sản trên đất để quản lý, sử dụng từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất, thì trên đất không có trang trại rắn cũng như phía ông T cũng không phải là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên. Việc ông T khởi kiện và yêu cầu công nhận cho ông được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất và tài sản trên đất như nêu trên là hoàn toàn vô lý và xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1, bà T2. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Đồng thời, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc giải quyết các yêu cầu sau đây: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất ngày 30/6/2020 giữa bên chuyển nhượng là bà Chung Thị K với bên nhận chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị T2 đối với thửa đất có diện tích 437m², thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, đứng tên chủ sử dụng đất là bà Chung Thị K theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 04-2020 (112-42) ngày 09/01/2020. Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông Đào Ngọc H1, bà Huỳnh Thị T2 đối với thửa đất có diện tích theo đo đạc thực tế 429,7m².

- Bà Diệp Thị L trình bày: Bà và ông Trần Văn P sống chung vợ chồng từ năm 1995 đến năm 2006 không đăng ký kết hôn. Trong phần đất tranh chấp nêu trên có diện tích đất 240m², tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, Kiên Giang do bà và ông P bán cho vợ chồng ông T, bà T3 năm 2001, với giá 350.000 đồng, bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông T, các bên có lập giấy viết tay, không công chứng, chứng thực nhưng hiện nay bị thất lạc. Phần đất 240m² nêu trên nằm trong tổng diện tích đất 1.000m², do bà và ông Trần Văn P mua của vợ chồng bà Chung Thị K, với giá 3.000.000 đồng, đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng, các bên lập hợp đồng viết tay, không công chứng, chứng thực nhưng hợp đồng đã thất lạc.

Đến năm 2006 bà đi làm ở tỉnh Bình Dương, ông P thì ở lại ấp B, xã C, thành phố P, Kiên Giang, ông P đã bán phần đất còn lại trong tổng diện tích đất 1.000m² nêu trên cho ai bà không biết. Từ năm 2006 đến nay bà không liên lạc được ông P và hiện nay không biết ông P ở đâu.

- Ông Trần Văn P trình bày: Ông với bà Diệp Thị L sống chung như vợ chồng từ năm 1995 đến năm 2006 không đăng ký kết hôn. Từ năm 2006 đến nay ông và bà Diệp Thị L không còn sống chung với nhau. Vào năm 2000 ông và bà L có mua của vợ chồng bà Chung Thị K diện tích đất khoảng 1.000m², tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, Kiên Giang, do thời gian quá lâu nên giấy tay mua bán cũng bị thất lạc. Đến năm 2001 ông và bà L bán cho vợ chồng ông Nguyễn Minh T, bà Trần Thị T3 diện tích đất khoảng 240m², tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, Kiên Giang, với giá 350.000 đồng, ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông T, các bên có lập giấy viết tay, không công chứng, chứng thực, nhưng hiện nay bị thất lạc. Phần đất còn lại ông cũng đã bán cho nhiều người khác, lâu quá ông không nhớ. Khi vợ chồng ông bán đất cho vợ chồng ông T, bà T3 thì là đất trống, sau đó ông T xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất, xây dựng khoảng năm 2002. Ông đã bán đất cho vợ chồng ông T, bà T3 xong, ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Bà Trần Thị T3 trình bày: Mẹ bà là bà Chung Thị K có diện tích đất khoảng 437m², thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, Kiên Giang, nguồn gốc do mẹ bà khai khẩn năm 1988, sau đó gia đình bà có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên thửa đất này để sinh sống. Đến khoảng năm 2000 bà kết hôn với ông Nguyễn Minh T, vì mới kết hôn không có nơi sinh sống, nên mẹ bà là Chung Thị K cho vợ chồng bà ở nhờ trên phần đất này. Một thời gian sau bà và ông T ly hôn. Đến năm 2019 mẹ bà làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 437m² và được Cơ quan có thẩm quyền xác nhận nguồn gốc đất là của bà K theo Tờ trích đo số TĐ 04-2020 ngày 09/01/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P. Đến năm 2020 bà K đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất 437m² và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông Đào Ngọc H1 và bà Huỳnh Thị T2 theo hợp đồng ngày 30/6/2020, giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng. Bà K đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và giao đất cho ông H1, bà T2. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H1, bà T2.

- Bà Phạm Thị Mỹ C trình bày: Vào khoảng tháng 10/2020 do công việc khó khăn, không có chỗ ở, nên vợ chồng bà được ông Đào Ngọc H1 và bà Huỳnh Thị T2 cho ở nhờ trên diện tích đất khoảng 437m², thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, Kiên Giang. Nguồn gốc phần đất này do ông H1, bà T2 nhận chuyển nhượng của bà Chung Thị K ngày 30/6/2020. Ngoài ra, bà K cũng đã ủy quyền cho vợ chồng ông H1, bà T2 thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cơ quan có thẩm quyền và toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất này do vợ chồng ông H1, bà T2 đang giữ. Do vợ chồng bà ở nhờ trên nhà đất của vợ chồng ông H1, bà T2, nên không yêu

cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H1, bà T2.

- Ông Trần Văn M trình bày: Thông nhất với trình bày của vợ ông là bà Phạm Thị Mỹ C.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2- An Giang) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T đối với một phần giá trị nhà trên đất. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Minh T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Chung Thị K.

- Buộc bà Chung Thị K có nghĩa vụ trả giá trị nhà cho ông Nguyễn Minh T 29.250.000 đồng (hai mươi chín triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đào Ngọc H1 và bà Huỳnh Thị T2:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất ngày 30/6/2020 được xác lập giữa bà Chung Thị K với bà Huỳnh Thị T2 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 429,7m², tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế 429,7m², tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho ông Đào Ngọc H1 và bà Huỳnh Thị T2 theo Tờ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 427-2022 ngày 12/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc ngày 05/01/2022 như sau: Cạnh 1-5 giáp đường bằng 14,09m; Cạnh 1-2-14 giáp đất Lê Văn T5 bằng 11,49m + 22,21m; Cạnh 14-15 giáp đất Vương Quốc V bằng 10,82m; Cạnh 5-4-3-15 giáp đất Trần Văn T6 và Nguyễn Quốc T7 bằng 16,41m + 2,17m + 19,07m.

Và công nhận nhà, công trình xây dựng, cây trồng gắn liền với diện tích đất nêu trên cho ông Đào Ngọc H1 và bà Huỳnh Thị T2.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả và bảo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 26 tháng 8 năm 2024 nguyên đơn ông Nguyễn Minh T có đơn kháng cáo yêu cầu: Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 437m², thửa đất số 112, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng kháng cáo. Phía bị đơn và những người liên quan có mặt tại phiên tòa không có kháng cáo yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tại phiên tòa phát biểu:

- Về tố tụng: Về việc 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 thực hiện và chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm. Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2- An Giang).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đương sự, đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Minh T, bà Phan Thị Bích T8, bà Huỳnh Thị Bích T1, bà Phan Thị Hồng X có mặt; còn lại các đương sự khác vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Đối với nguồn gốc đất tranh chấp theo trình bày của ông Nguyễn Minh T cho rằng diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 429,7m², tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, Kiên Giang (Nay là khu phố B, đặc khu P, An Giang) có nguồn gốc là do ông T khai khẩn một phần trên cơ sở chỉ ranh của mẹ vợ ông T là bà Chung Thị K và một phần nhận chuyển nhượng của bà Diệp Thị L và ông Trần Văn P. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà L và ông P không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất tranh chấp, nên không có sở hữu xác định nguồn gốc theo trình bày của ông T. Quá trình giải quyết vụ án ông T cung cấp bản đồ đặc hiện trạng TĐ -2019 (112-42), diện tích 440,1m², không có ngày tháng và không có xác nhận của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nên không thuộc một trong các loại giấy tờ về đất đai, để chứng minh nguồn gốc đất. Về phía bị đơn bà Chung Thị K thì xác định nguồn gốc diện tích đất 437m², theo đo đạc thực tế 429,7m² là của bà Chung Thị K khai khẩn năm 1988, bà K cất nhà cấp 4 cho con gái là Trần Thị T3 và con rể là Nguyễn Minh T ở nhờ, khi vợ chồng ông T, bà T3 ly hôn thì bà K lấy lại nhà, ông T và bà T3 không còn ở trên diện tích đất tranh chấp từ năm 2016 đến nay. Đến năm 2020 bà K đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông Đào Ngọc H1 và bà Huỳnh Thị T2.

[2.1] Hội đồng xét xử xét thấy nguồn gốc diện tích đất tranh chấp nêu trên như sau: Tại Công văn số 865/UBND-NCKT ngày 02/7/2024 của UBND xã C xác định, lý do sổ mục kê đứng tên ông Nguyễn Minh T năm 2011 là do vào năm 2006 - 2007, UBND xã C tiến hành đo đạc thửa đất hiện nay đang tranh chấp trong vụ án này, thì có gia đình vợ chồng ông Nguyễn Minh T, bà Trần Thị T3 và bà Chung Thị K đang sinh sống, do đó sổ mục kê để tên ông T là người đại diện đứng tên. Nguồn gốc phần đất này là do bà Chung Thị K khai khẩn từ năm 1988

(Tại bút lục số 351), nên việc bà K trình bày về nguồn gốc đất do bà khai khẩn là phù hợp với xác nhận của UBND xã C. Từ năm 2016 ông T không còn quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp, vì đã ly hôn với bà T3 (con bà K). Mặt khác tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 118/2016/QĐST- HNGĐ ngày 19/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2- An Giang), thì ông T3 và bà T đã đều xác định là không có tài sản chung, không yêu cầu tòa án giải quyết (Tại bút lục 214). Quá trình giải quyết vụ án bà T3 xác định nhà đất là của bà K. Nên việc ông T khởi kiện yêu cầu bà K trả lại nhà đất theo đo đạc thực tế là không có căn cứ chấp nhận. Như vậy hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã nhận định là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét quá trình ông T và bà T3 khi còn là vợ chồng, sinh sống tại căn nhà trên đất tranh chấp, ông T có xây dựng, sửa chữa lại nhà, có xác nhận của người sửa nhà cho ông T, phù hợp với thực tế khách quan trong việc sử dụng nhà từ năm 2000 đến năm 2016 phải sửa chữa mới sử dụng được lâu dài và giữ được giá trị sử dụng của nhà ở. Nên buộc bà K có nghĩa vụ trả lại 1/2 giá trị nhà trên đất tranh chấp cho ông T theo kết quả định giá, để đảm bảo quyền lợi cho ông T là 29.250.000 đồng là phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội (Do bà Trần Thị T3 không có yêu cầu, nên không xem xét là phù hợp).

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất ngày 30/6/2020 thấy rằng: Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất ngày 30/6/2020 được lập thành văn bản, nhưng không được công chứng hoặc chứng thực là vi phạm điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên về nội dung hợp đồng thì tại thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trong thời gian bà K thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và về nguồn gốc theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 04-2020, ngày 09/01/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P thể hiện diện tích đất 437m², thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, đứng tên chủ sử dụng đất là bà Chung Thị K, hiện nay đo đạc thực tế là 429,7m². Khi ký kết và thực hiện hợp đồng bà K đã nhận đủ tiền chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) từ vợ chồng bà Huỳnh Thị T2. Vợ chồng bà Huỳnh Thị T2 đã nhận đất sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay (cho vợ chồng ông M, bà C ở nhờ để trông coi nhà đất). Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng bà K đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P tờ trích đo địa chính số TĐ04-2020, đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 42, diện tích 437m² (nay đo đạc thực tế là 429,7m²), ngoài ra tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 17/9/2019 xác định bà Chung Thị K đang sử dụng đất đối với thửa đất số 112, diện tích 437m², tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, được những người sử dụng đất liền kề với bà Chung Thị K ký xác nhận (BL121). Hiện nay UBND xã C xác định bà K đã kê khai đo đạc đứng tên trên bản đồ địa chính thửa 112, tờ bản đồ số 42 và đang làm thủ tục xin cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà K có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất theo Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Nên bà K được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 168 Luật Đất đai năm 2013. Tuy các bên có vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng như nhận định nêu trên, nhưng các bên tham gia giao dịch đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của hợp đồng và đều đề nghị công nhận hợp đồng, nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất ngày 30/6/2020 được xác lập giữa bà Chung Thị K với bà Huỳnh Thị T2, công nhận diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 429,7m², tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, Kiên Giang (Nay là khu phố B, đặc khu P, An Giang) cho vợ chồng ông H1, bà T2 và toàn bộ tài sản trên đất là phù hợp.

Do vậy, xét thấy kháng cáo của ông T yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 429,7m², tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, Kiên Giang (Nay là khu phố B, đặc khu P, An Giang) cho ông là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Minh T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2- An Giang) .

[4] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.098.801 đồng, chi phí định giá 9.500.000 đồng. Tổng cộng 12.599.000 đồng (làm tròn) (Mười hai triệu năm trăm chín mươi chín nghìn đồng). Do một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T không được chấp nhận, nên ông T phải chịu chi phí nêu trên là 12.449.000 đồng. Bà Chung Thị K phải chịu một phần chi phí nêu trên là 150.000 đồng làm tròn (1,19% đối với số tiền trả cho ông T). Do ông T đã nộp xong 12.599.000 đồng, nên buộc bà K trả lại ông T số tiền 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng).

[5] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 các Điều 6; Điều 12, Điều 14, Điều 26, 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 và lệ phí Tòa án.

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Minh T khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất không được chấp nhận, nên phải chịu án phí không giá ngạch 300.000 đồng và chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận là 300.000 đồng. Tổng cộng là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Minh T phải chịu án phí 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0000358 ngày 01/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2- An Giang). Ông T phải nộp thêm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Bà Chung Thị K phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho ông Nguyễn Minh T. Nhưng bà K là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí, nên miễn án phí cho bà K.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Đào Ngọc H1, bà Huỳnh Thị T2 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004247 ngày 02/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2- An Giang).

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh T không được chấp nhận nên; buộc ông Nguyễn Minh T phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006646 ngày 16/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2- An Giang) (do bà Phan Bích T8 nộp thay).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng Điều 117, khoản 2 Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 20, 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2019; Điều 12, 14, khoản 4, 5 Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Minh T.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2- An Giang).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T đối với một phần giá trị nhà trên đất. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Minh T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Chung Thị K.

- Buộc bà Chung Thị K có nghĩa vụ trả giá trị nhà cho ông Nguyễn Minh T 29.250.000 đồng (Hai mươi chín triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 (Luật số: 91/2015/QH13).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đào Ngọc H1 và bà Huỳnh Thị T2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất ngày 30/6/2020 được xác lập giữa bà Chung Thị K với bà Huỳnh Thị T2 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 429,7m², tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố B, đặc khu P, An Giang). Công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế 429,7m², tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố B, đặc khu P, An Giang) cho ông Đào Ngọc H1 và bà Huỳnh Thị T2 được sử dụng; theo Tờ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 427-2022 ngày 12/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là Chi nhánh văn phòng Đ, tỉnh An Giang) và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2- An Giang) như sau: Cạnh 1-5 giáp đường bằng 14,09m; Cạnh 1-2-14 giáp đất Lê Văn T5 bằng 11,49m + 22,21m; Cạnh 14-15 giáp đất Vương Quốc V bằng 10,82m; Cạnh 5-4-3-15 giáp đất Trần Văn T6 và Nguyễn Quốc T7 bằng 16,41m + 2,17m + 19,07m.

Và công nhận nhà, công trình xây dựng, toàn bộ cây trồng gắn liền với diện tích đất nêu trên cho ông Đào Ngọc H1 và bà Huỳnh Thị T2 được sử dụng.

Khi án có hiệu lực pháp luật: Bà Chung Thị K được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai. Đồng thời bà Chung Thị K và ông Đào Ngọc H1, bà Huỳnh Thị T2 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; thuế , phí, lệ phí chuyển quyền sử dụng bà Chung Thị K và ông Đào Ngọc H1, bà Huỳnh Thị T2 phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai khi các đương sự có yêu cầu.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Ông Nguyễn Minh T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 12.449.000 đồng (Mười hai triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn đồng), ông Nguyễn Minh T đã nộp xong.

- Buộc bà Chung Thị K có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Minh T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự.

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Minh T phải chịu án phí 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba

trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0000358 ngày 01/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2- An Giang). Ông Nguyễn Minh T phải nộp thêm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Đào Ngọc H1, bà Huỳnh Thị T2 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004247 ngày 02/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2- An Giang).

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Minh T phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006646 ngày 16/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2- An Giang) (do bà Phan Bích T8 nộp thay).

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, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 2;
- Phòng THA dân sự khu vực 2;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Trần Bá Kha