

Bản án số: 43/2026/DS-PT
Ngày 20-01-2026
V/v tranh chấp 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: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Ngọc Thúy và ông Lưu Hữu Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 372/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 347/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 119/TB-TA ngày 29 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đinh Văn M, sinh năm 1935 (chết ngày 11/02/2024);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1.1. Bà Đinh Thị Kim B, sinh năm 1951; nơi cư trú: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp L, xã N, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

1.2. Ông Đinh Văn K, sinh năm 1963; nơi cư trú: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp L, xã N, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

1.3. Bà Đinh Thị K1, sinh năm 1964; nơi cư trú: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp L, xã N, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

1.4. Bà Đinh Thị T, sinh năm 1969; nơi cư trú: Ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp K, xã C, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

1.5. Bà Đinh Thị R, sinh năm 1971; nơi cư trú: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp L, xã N, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

1.6. Bà Đinh Thị D, sinh năm 1973; nơi cư trú: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp L, xã N, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

1.7. Bà Đinh Thị A, sinh năm 1976; nơi cư trú: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp N, xã N, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

1.8. Ông Đinh Văn N, sinh năm 1978; nơi cư trú: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp L, xã N, tỉnh An Giang) (có mặt).

1.9. Bà Đinh Thị Cẩm N1, sinh năm 1983; nơi cư trú: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp L, xã N, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

2.2. Bà Trương Thị Bạch T2, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp L, xã N, tỉnh An Giang).

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh An Giang; địa chỉ: Xã N, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Ngọc M1, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3.3. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1986 (vắng mặt);

3.4. Cháu Nguyễn Yến N2, sinh năm 2011 (vắng mặt);

3.5. Cháu Nguyễn Yến K2, sinh năm 2013 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của các cháu Nguyễn Yến K2, Nguyễn Yến N2: Bà Nguyễn Ngọc M1, sinh năm 1985 và ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1986; là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp L, xã N, tỉnh An Giang).

3.6. Ông Huỳnh Công K3, sinh năm 1973; nơi cư trú: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp L, xã N, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Công K3: Bà Lê Thị C, sinh năm 1962; nơi cư trú: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp L, xã L, tỉnh An Giang), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12/11/2025) (có mặt).

4. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

** Tại Đơn khởi kiện, tờ tự khai ngày 27/6/2019, nguyên đơn ông Đinh Văn M trình bày:*

Vào ngày 08/11/2007, ông M có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh T1, bà Trương Thị Bạch T2 với diện tích 61,6m², tờ bản đồ số 32, thửa số 91, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSDĐ) số 03167/kB ngày 10/10/2001, đất tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang; giá chuyển nhượng là 36.099.000đ; được chứng thực tại Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã L, huyện C, tỉnh An Giang. Sau khi chuyển nhượng, diện tích đất còn lại của ông M bán cho người khác thì ông phát hiện ông Nguyễn Thanh T1, bà Trương Thị Bạch T2 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc M1 và bà M1 được cấp GCN QSDĐ. Do đó, ông M yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2007 giữa ông với ông Nguyễn Thanh T1, bà Trương Thị Bạch T2.

** Bị đơn ông Nguyễn Thanh T1, bà Trương Thị Bạch T2 trình bày:* Vào năm 2007, ông M có làm hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1 với diện tích 61,6m² thửa số 91, tờ bản đồ số 32, GCN QSDĐ số 03167/Kb cấp ngày 10/10/2001, đất tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang và sau đó ông đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc M1 có làm hợp đồng công chứng, chứng thực đầy đủ và đúng quy định. Bà M1 đã được cấp GCN QSDĐ và đã ở ổn định cho đến nay. Nay, ông M tiếp tục sang nhượng diện tích còn lại thì cho rằng đã cấp nhầm thửa cho ông trước đây ông M không sang nhượng được nên ông yêu cầu hủy GCN QSDĐ trước đây của ông T1 và bà T2. Ông T1 không đồng ý vì ông T1 và ông M đã làm hợp đồng sang nhượng và đã giao tiền đầy đủ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc M1 trình bày:* Vào năm 2009, bà và ông Nguyễn Thanh T1, bà Trương Thị Bạch T2 có sang nhượng diện tích 61,6m², theo tờ bản đồ số 32, thửa đất số 91 do ông T1, bà T2 đứng tên và đã cấp GCN QSDĐ cho bà M1 số H0951kB và bà M1 đã ở ổn định cho đến nay. Khi ông M chuyển nhượng diện tích đất khác thì cho rằng đã cấp nhầm thửa cho bà M1. Nên ông yêu cầu hủy GCN QSDĐ của ông T1 và bà T2 là gây thiệt hại quyền lợi của bà, bà không đồng ý. Yêu cầu Tòa án đo đạc, định giá đất tranh chấp để điều chỉnh việc cấp giấy cho đúng vị trí đất chuyển nhượng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công K3 trình bày:* Vào ngày 25/10/2007, ông và ông Đinh Văn M có ký kết tờ mua bán đất (giấy tay). Tại thời điểm thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng (giấy tay) có địa phương Ban ấp xác nhận với diện tích 61,6m² của ông Đinh Văn M; tuy nhiên diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp cho bà M1 theo tờ bản đồ số 32, thửa số 91 do bà M1 đứng tên quyền sử dụng đất, đồng ý chịu thuế trước bạ diện tích 61,6m² do bà M1 đứng tên và yêu cầu bà M1 chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông. Yêu cầu ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngang khoảng 4m, dài 15,4m, tổng diện tích 61,60m² theo tờ

mua bán ngày 25/10/2007, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với ông T1, bà T2.

* Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông Đinh Văn M chết, các đồng thừa kế của ông M có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông Nguyễn Thanh T1, bà Trương Thị Bạch T2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 25/2025/QĐ-SCBSBA ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang đã quyết định:

Căn cứ: Các Điều 167, 188 Luật Đất đai; các Điều 117, 129, 131 Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 35, 39, 147, 217, 227, 228 và Điều 273 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn M đối với yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông Nguyễn Thanh T1, bà Trương Thị Bạch T2.

- Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc M1.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Công K3.

- Buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn M có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Thanh T1 và bà Trương Thị Bạch T2 số tiền là 36.099.000đ.

- Buộc ông Nguyễn Thanh T1 và bà Trương Thị Bạch T2 có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông Đinh Văn M diện tích đất 61,6m², tờ bản đồ số 32, thửa số 91, theo GCN QSDĐ số 03167/kB ngày 10/10/2001, đất tọa lạc ấp L, xã N, tỉnh An Giang.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2007 giữa ông Đinh Văn M với ông Huỳnh Công K3 là vô hiệu. Buộc hàng thừa kế của ông M có nghĩa vụ giao cho ông K3 số tiền 150.000.000đ.

- Buộc ông Huỳnh Công K3 tháo dỡ, di dời vật kiến trúc trả cho ông M có trên diện tích 61,6m² theo tờ bản đồ số 32, thửa số 91 theo sơ đồ hiện trạng bản vẽ ngày 26/5/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh C1, tỉnh An Giang.

- Bản vẽ ngày 26/5/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh C1, tỉnh An Giang là một phần không thể tách rời của bản án.

- Dành quyền khởi kiện cho các bên đương sự đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2009 giữa ông Nguyễn Thanh T1, bà Trương Thị Bạch T2 với bà Nguyễn ngọc M1. Bà M1 được chỉnh lý trang 4 theo GCN QSDĐ số H0951/kB, cấp ngày 10/12/2007, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 32,

đất Lnk; đất tọa lạc ấp L, xã N, tỉnh An Giang; khởi kiện bằng 01 (một) vụ án khác nếu có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự, chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 05/8/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - An Giang có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/2025/QĐ-VKS-DS với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công K3 do bà Lê Thị C đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - An Giang. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ông Đinh Văn N có ý kiến: Thống nhất kháng nghị của Viện kiểm sát, yêu cầu hủy án vì thiếu người tham gia tố tụng và đề cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án cho các bên thỏa thuận được với nhau để giải quyết dứt điểm vụ án. Do thiếu hiểu biết nên khi ông đại diện cho các anh em, ông rút lại yêu cầu khởi kiện của ông M, nay ông mới biết được anh em ông phải trả lại tiền cho ông K3 như án sơ thẩm đã tuyên, thực tế anh em ông không có khả năng trả.

- Bà Lê Thị C đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Công K3 có ý kiến: Cấp sơ thẩm đã có vi phạm thủ tục tố tụng, vợ chồng ông K3 đã xây nhà, vật kiến trúc trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng từ năm 2007, đây là tài sản chung của vợ chồng nhưng không đưa vợ ông K3 là bà Trần Thị P tham gia tố tụng là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà P; cũng như việc án sơ thẩm tuyên ông K3 tháo dỡ vật kiến trúc trên diện tích đất 61,6m² trả cho hàng thừa kế ông M nhưng trên thực tế còn có phần căn nhà của gia đình ông K sinh sống nhưng cấp sơ thẩm không xem xét đưa vợ con ông K vào tham gia tố tụng là ảnh hưởng quyền lợi của họ và không thể thi hành án. Ngoài ra, về nội dung vụ án, cấp sơ thẩm giải quyết không phù hợp. Do thiếu hiểu biết nên ông K3 không kháng cáo, nay ông K3 thống nhất với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, yêu cầu hủy án sơ thẩm để xem xét giải quyết vụ án lại đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông K3.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 05/8/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – An Giang; hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 11 – An Giang và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 11 – An Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – An Giang có quyết định kháng nghị phúc thẩm trong thời hạn luật định, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, gồm: Bà Đinh Thị Kim B, ông Đinh Văn K, bà Đinh Thị K1, bà Đinh Thị T, bà Đinh Thị R, bà Đinh Thị D, bà Đinh Thị A, bà Đinh Thị Cẩm N1; bị đơn ông Nguyễn Thanh T1, bà Trương Thị Bạch T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng UBND huyện C là Chủ tịch UBND xã N, bà Nguyễn Ngọc M1, ông Nguyễn Văn B1 và cháu Nguyễn Yến N2, Nguyễn Yến K2 do bà Nguyễn Ngọc M1, ông Nguyễn Văn B1 làm người đại diện theo pháp luật đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – An Giang. Ông K3 có cung cấp bản sao Tờ tường trình của ông Đinh Quảng T3 được UBND xã N chứng thực ngày 26/11/2025; các đương sự khác không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – An Giang, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Các đương sự trong vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến phần diện tích đất 61,6m², vị trí đất tọa lạc ấp L, xã N, tỉnh An Giang thuộc tờ bản đồ số 32, thửa số 91, đất CLN, theo GCN QSDĐ số 03167/kB ngày 10/10/2001 do UBND huyện C, tỉnh An Giang đã cấp cho ông Nguyễn Thanh T1, bà Trương Thị Bạch T2 và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C cập nhật chỉnh lý biến động trang 4 nội dung: “bà Nguyễn Ngọc M1 nhận chuyển nhượng theo hợp đồng số 67/CN”, ký duyệt ngày 27/5/2009.

Xét thấy, căn cứ Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 03/3/2025 của Công ty TNHH Đ1 (bút lục số 367), thể hiện: Các điểm 55, 56, 57, 58 là các góc ranh đất theo GCN QSDĐ số H0951kB được UBND huyện C cấp ngày 10/12/2007 cho ông Nguyễn Thanh T1, bà Trương Thị Bạch T2, thuộc thửa đất số 91, tờ bản

đồ số 32, diện tích $61,6\text{m}^2$, loại đất CLN và được Phòng T cập nhật chỉnh lý biến động với nội dung: “bà Nguyễn Ngọc M1 nhận chuyển nhượng theo hợp đồng số 67/CN”, ký duyệt ngày 27/5/2009. Trong đó các vật kiến trúc thuộc GCN QSDĐ số H0951kB, gồm có:

- Các điểm 58, 66, 68 có diện tích $1,0\text{m}^2$ là một phần căn nhà bê tông của bà M1;
- Các điểm 68, 66, 63, 71, 57 có diện tích $42,8\text{m}^2$ là một phần bó nền của ông K3;
- Các điểm 64, 55, 56, 67, 70 có diện tích $16,3\text{m}^2$ là một phần căn nhà gạch của ông Đinh Văn K.

Theo Biên bản xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2024 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – An Giang, ghi nhận trên phần bó nền của ông K3 có xây dựng 05 cây cột bê tông diện tích $0,2\text{m}^2$, cao $3,9\text{m}^2$ nhưng không ghi nhận phần căn nhà của ông K.

Căn cứ Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/12/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, hiện trạng trên diện tích đất $61,6\text{m}^2$ có các vật kiến trúc:

- Một phần bó nền do ông Huỳnh Công K3 xây dựng có diện tích $42,8\text{m}^2$. Trên phần bó nền có 5 cột bê-tông diện tích: $0,2\text{m} \times$ cao $3,9\text{m}$ và có lợp mái tôn, hiện cho vợ chồng ông K3 (vợ bà Trần Thị P) để sử dụng bán tạp hóa. Đồng thời, bà P xác định các vật kiến trúc có trên phần bó nền là tài sản chung của vợ chồng bà, hiện đang sử dụng để mua bán tạo thu nhập cho gia đình; trước đó, vợ chồng bà đã cho bà N3 (người chị bà con) mượn phần nền đất mua của ông M năm 2007 che mái trên phần diện tích đất bó nền để buôn bán.

- Một phần căn nhà của ông Đinh Văn K có diện tích $16,3\text{m}^2$ đã được xây dựng lâu (không rõ năm). Hiện trong căn nhà của ông M có những người đang sinh sống và có đăng ký thường trú gồm: Ông Đinh Văn K, sinh năm 1963 – chủ hộ; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964 – vợ ông K và các con của ông K, gồm: Bà Đinh Thị Cẩm T4, sinh năm 1981; ông Đinh Ngọc K4, sinh năm 1983; ông Đinh Văn L, sinh năm 1986.

Cấp sơ thẩm đã tuyên buộc ông T1 và bà T2 có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông M diện tích đất $61,6\text{m}^2$. Nhưng căn cứ Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 03/3/2025 của Công ty TNHH Đ1, có 01 phần căn nhà gạch của ông Đinh Văn K có diện tích $16,3\text{m}^2$ tại các điểm 64, 55, 56, 67, 70 thuộc diện tích đất $61,6\text{m}^2$ nêu trên; nhưng cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ ai đang quản lý, sử dụng căn nhà và đưa ông K cùng vợ là bà Nguyễn Thị H và các con của ông K, gồm: Bà Đinh Thị Cẩm T4, ông Đinh Ngọc K4, ông Đinh Văn L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa phù hợp theo quy định tại các Điều 68, 70 và 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Mặt khác, bản án sơ thẩm tuyên buộc ông K3 tháo dỡ, di dời vật kiến trúc trả cho ông M có trên diện tích $61,6\text{m}^2$. Căn cứ trên Bản trích đo hiện trạng khu

đất ngày 03/3/2025 của Công ty TNHH Đ1 thể hiện: tại các điểm 68, 66, 63, 71, 57 là phần bó nền của ông K3, có diện tích 42,8m², và trên thực tế đã xây dựng mái che tiền chế (mái lợp tôn, 05 cột bê-tông diện tích 0,2m x cao 3,9m), nhưng Bản án sơ thẩm không tuyên cụ thể đặc điểm công trình kiến trúc, diện tích, mốc điểm theo sơ đồ hiện trạng khu đất sẽ khó khăn cho việc thi hành án. Đồng thời, hiện nay phần vật kiến trúc được xây dựng trên phần bó nền này do vợ chồng ông K3 (vợ ông K3 là bà Trần Thị P) đang quản lý, sử dụng để mua bán tạp hóa và bà P đã có ý kiến đây là tài sản chung của vợ chồng bà nhưng cấp sơ thẩm không ghi nhận hiện trạng xác minh làm rõ và đưa bà P vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà P trong vụ án.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm sai sót trong việc ghi nhận trong bản án sơ thẩm thể hiện phần đất tranh chấp 61,6m² theo sơ đồ hiện trạng bản vẽ ngày 26/5/2024 của Văn phòng Đ – Chi nhánh xã C, tỉnh An Giang; nhưng đính kèm bản án sơ thẩm là Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 03/3/2025 của Công ty TNHH Đ1.

Đồng thời, khi những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Đinh Văn M đã rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công K3 vẫn giữ yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm không thay đổi địa vị tố tụng của đương sự theo quy định khoản 2 Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ phân tích trên, cho thấy cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc chưa thu thập xác minh làm rõ các vật kiến trúc có trên diện tích đất 61,6m² đang có tranh chấp trong vụ án do ai quản lý, sử dụng nên không đưa vợ ông K3 là bà Trần Thị P; ông Đinh Văn K và vợ con của ông K gồm: Bà Nguyễn Thị H, bà Đinh Thị Cẩm T4, ông Đinh Ngọc K4, ông Đinh Văn L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các ông bà trên. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 05/8/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - An Giang; cần phải hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Do hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết về nội dung vụ án.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148 và khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016

của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 05/8/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – An Giang.

Hủy Bản dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 25/2025/QĐ-SCBSBA ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 11 – An Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC
tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 11 - An Giang;
- Phòng THADS khu vực 11 - An Giang;
- Đương sự;
- Lưu: Văn phòng, Tòa dân sự,
Phòng GD,KT,TT&THA, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Minh Châu