

Bản án số: 139/2026/DS-PT

Ngày: 18-3-2026

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 Trịnh Ngọc Thúy

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Minh Châu; Ông Lưu Hữu Giàu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Phan Yên Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

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

Ngày 18 tháng 3 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: 06/2026/TLPT-DS, ngày 08 tháng 01 năm 2026, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do, Bản án dân sự sơ thẩm số: 160/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 31/2026/QĐXXPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Văn X (S), sinh năm 1961; địa chỉ: ấp L, xã L, tỉnh An Giang

+ **Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Lưu Q, sinh năm 1984; địa chỉ: Số I, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang đại diện theo văn bản ủy quyền 17/02/2025

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp Long An, xã Long Kiến, tỉnh An Giang

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

3.1. Bà Lê Thị L, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp L, xã L, tỉnh An Giang

3.2. Bà Lê Thị Tuyết H, sinh năm 1945; địa chỉ: ấp L, xã L, tỉnh An Giang.

3.3 Ông Lê Hữu K, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp L, xã L, tỉnh An Giang.

3.4. Bà Võ Thị Kim L1, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp Long Hòa 1, xã Long Kiến, tỉnh An Giang

3.5. Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11, tỉnh An Giang; địa chỉ: ấp L, xã C, tỉnh An Giang.

3.6. Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S1

Trụ sở: Số G Phố L, phường C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S1: Ông Phạm Hữu T; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S1 – Phòng G; làm đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền số 18/2025/QĐ-TGD ngày 16/02/2025 của Tổng Giám đốc Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S1

3.7 Ông Ngô Đình H1, sinh năm 1964; địa chỉ: số B H, phường L, tỉnh An Giang (chết ngày 20/8/2025)

3.8. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh An Giang

3.9. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1); địa chỉ: số 68C, đường Tôn Đức Thắng, phường Long Xuyên, tỉnh An Giang

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Ngô Văn X (Siêm)

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Lưu Q là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Phạm Hữu T là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S1 có mặt; các đương sự còn lại đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/6/2025, ngày 23/6/2025 và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn do ông Nguyễn Lưu Q làm đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào ngày 06/01/1997, ông X có nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.600m² của ông Nguyễn Văn Ú, giá chuyển nhượng 45 chỉ vàng 24kara loại 9999. Trong đó, đất vườn 2.600 m² (qua đo đạc thực tế 2.617,6 m²) và 1.000m² đất thổ cư, việc mua bán có làm giấy tay do ông Ú ký tên. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông X đã nhận quản lý và sử dụng cho đến nay. Khi nhận chuyển nhượng từ ông Ú thì ông Ú chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng có giấy mua bán tay giữa ông Ú với bà H.

Khi ông Ú chuyển nhượng đất cho ông X thì bà H có biết nhưng không có ý kiến. Khi bà H làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất vườn cho ông Lê Hữu K thì ông Ú, ông X không biết. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú và ông X là bao gồm đất vườn và đất thổ cư,

không tách biệt giá riêng lẻ từng mục đích sử dụng đất. Năm 2019, Cơ quan Thi hành án kê biên đối với quyền sử dụng đất trên thì ông X mới biết ông K đã đứng tên quyền sử dụng đất vườn nên ông X khởi kiện tranh chấp đối với ông Ú.

Trên khu đất vườn, ông X đã trồng xoài trên đất, việc ông K vay vốn Ngân hàng và có thể chấp phần đất nêu trên thì ông X không biết. Ông X không có đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do điều kiện kinh tế khó khăn, bà H chưa tách thửa cho ông Ú nên ông Ú không thể làm thủ tục sang tên cho ông X được. Do đó, ông X yêu cầu Tòa án giải quyết, cụ thể:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/01/1997 giữa ông Ngô Văn X với ông Nguyễn Văn Ú đối với diện tích đất 2,6 công đất ruộng (qua đo đạc thực tế diện tích 2.617,6 m²) có hiệu lực pháp luật.

- Xác định cho ông X được quyền sử dụng diện tích đất 2.617,6m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất lập ngày 16/5/2025 của Công ty TNHH Đ lập.

- Xác định cho ông X được quyền sở hữu đối với toàn bộ cây trồng trên diện tích 2.617,6 m².

- Hủy bỏ một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Tuyết H, bà Võ Thị Kim L1 với ông Lê Hữu K được công chứng ngày 17/8/2015 đối với phần đất đang tranh chấp.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01946 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/9/2015, diện tích 8.997m² thuộc các thửa 2542, 2547, 2548 tờ bản đồ số 03, tọa lạc xã L, tỉnh An Giang mang tên Lê Hữu K.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Ngô Đình H1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú với ông X được lập ngày 06/01/1997 đối với diện tích đất 2.617,6 m² là vô hiệu, yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ông X không đồng ý.

** Tại biên bản lấy lời khai đương sự bà Lê Thị L do Tòa án lập ngày 11/9/2025, bà L trình bày ý kiến:* Vào khoảng năm 1997, ông Ú và bà có thỏa thuận bán phần đất ruộng khoảng 4.000m² tọa lạc ấp L, xã L cho ông Ngô Văn X. Nguồn gốc đất do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị Tuyết H vào khoảng năm 1992, việc chuyển nhượng chỉ làm giấy viết tay, chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H, vợ chồng bà không trồng cây trên đất, khi ông X nhận đất thì canh tác như thế nào không rõ chỉ biết hiện nay có trồng xoài trên đất. Khi chuyển nhượng cho ông X, bà H có biết và không có ý kiến phản đối gì. Giá đất chuyển nhượng cho ông X dao động từ 2 đến 3 chỉ vàng 24kra loại 9999/công. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông H1 thì bà đồng ý giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại văn bản ý kiến ngày 06/8/2025, Văn phòng C1 (kế thừa quyền và nghĩa vụ của Văn phòng C), thể hiện nội dung:* Ngày 17/8/2015, bà Lê Thị Tuyết H có tặng cho riêng ông Lê Hữu K quyền sử dụng đất theo hợp đồng tặng

cho riêng quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T930343, số vào sổ 02742 QSDĐ/gB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/11/2001 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C656073, số vào sổ 01121 QSDĐ/gB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 28/02/1994. Hợp đồng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật và ông K, bà L và bà H không có ý kiến liên quan đến hợp đồng tặng cho. Việc nguyên đơn yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho là không có cơ sở pháp lý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đình H1 trình bày:* Ông K là người phải thi hành án cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 và ông. Trong quá trình giải quyết thi hành án, kê biên tài sản của ông K thì ông X khởi kiện cho rằng phần đất này là của ông X nhận chuyển nhượng từ ông Ú. Tuy nhiên, trong phần đất này đã được ông K đứng tên quyền sử dụng đất là hợp pháp, không phải thuộc quyền sử dụng của ông Ú. Do đó, việc ông X yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 2.617,6m² giữa ông X và ông Ú là hoàn toàn không có cơ sở pháp lý. Đồng thời, ông H1 yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/1997 giữa ông Ú với ông X đối với diện tích đất tích 2.617,6m² là vô hiệu, yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

** Tại công văn số 515/UBND-NC ngày 25/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện C, thể hiện nội dung:*

Bà Lê Thị Tuyết H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01121/gB ngày 28/02/1994, diện tích 14.172m² loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp L, xã L Ngày 17/8/2015, bà H lập hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất, diện tích 8.997m² loại đất trồng lúa cho ông Lê Hữu K, hợp đồng được Văn phòng C chứng nhận ngày 17/8/2015. Ngày 01/9/2015, ông K được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01946, diện tích 8.997m², loại đất trồng lúa.

Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01946 ngày 01/9/2015 cho ông Lê Hữu K được thực hiện theo Quyết định số 45/2011/QĐ-UBND ngày 30/9/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh A ban hành bản quy định về đơn giản hóa các thủ tục hành chính trong quản lý quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

Ủy ban nhân dân huyện C không có ý kiến liên quan đến yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử theo quy định của pháp luật. Đồng thời, Ủy ban nhân dân huyện C đề nghị vắng mặt trong tất cả các thủ tục tố tụng dân sự tại Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 160/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 25B/2025/QĐ-SCBSBA ngày 03/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang, đã quyết định:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn X đối với ông Nguyễn Văn Ú về các yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/01/1997 giữa ông Ngô Văn X với ông Nguyễn Văn Ú đối với diện tích đất 2,6 công đất ruộng (qua đo đạc thực tế diện tích 2.617,6 m²) có hiệu lực pháp luật.

- Xác định cho ông X được quyền sử dụng diện tích đất 2.617,6m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất lập ngày 16/5/2025 của Công ty TNHH Đ lập.

- Hủy bỏ một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Tuyết H, bà Võ Thị Kim L1 với ông Lê Hữu K được công chứng ngày 17/8/2015 đối với phần đất đang tranh chấp.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01946 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/9/2015, diện tích 8.997m² thuộc các thửa 2542, 2547, 2548 tờ bản đồ số 03, tọa lạc xã L, tỉnh An Giang mang tên Lê Hữu K.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn X đối với ông Nguyễn Văn Ú.

Ông Ngô Văn X được quyền sở hữu đối với toàn bộ cây trồng (130 gốc xoài khoảng 9 năm tuổi đến 10 năm tuổi) trên diện tích 2.617,6 m², tọa lạc ấp L, xã L, tỉnh An Giang.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Đình H1 đối với ông Ngô Văn X.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ bán đất ngày 06/01/1997 giữa ông Nguyễn Văn Ú với ông Ngô Văn X đối với diện tích đất 2.617,6m² thể hiện tại các mốc điểm 1, 2, 3, 18, 19, 20 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất lập ngày 16/5/2025 của Công ty TNHH Đ lập là vô hiệu.

Ông Ngô Văn X có nghĩa vụ giao lại diện tích 2.617,6m² thể hiện tại các mốc điểm 1, 2, 3, 18, 19, 20 có diện tích 2.617,6m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 80, thửa đất 177 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất lập ngày 16/5/2025 của Công ty TNHH Đ lập cho ông K để đảm bảo tiếp tục thi hành án.

(Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 16/5/2025 của Công ty TNHH Đ là một phần không tách rời bản án).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

+ Ngày 11/11/2025, của ông Ngô Văn X (Siêm), kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 160/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Lưu Q là đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Văn X (Siêm) giữ yêu cầu khởi kiện, giữ yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông X, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Ông Phạm Hữu T - Giám đốc Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S1 – Phòng G là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S1 có ý kiến: Ngân hàng đã cung cấp đầy đủ các tài liệu, chứng cứ vào thời điểm hai bên ký hợp đồng tín dụng cũng như ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, việc thế chấp có đăng ký bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật. Liên quan đến nội dung tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án thì ngân hàng không có ý kiến.

+ Bị đơn ông Nguyễn Văn Ú; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L, bà Lê Thị Tuyết H, ông Lê Hữu K, bà Võ Thị Kim L1, Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11-An Giang, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) vắng mặt không tham dự phiên tòa.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa 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 cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Tại giai đoạn phúc thẩm bà Nguyễn Thị Bích N là vợ ông Ngô Đình H1 cung cấp thông tin ông Ngô Đình H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chết ngày 20/9/2025 nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm đưa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H1 vào tham gia tố tụng trong vụ án theo Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nhưng lại tiến hành đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm ngày 30/9/2025 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang do cấp sơ vi phạm thủ tục tố tụng 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:

[1.1] Ông Ngô Văn X làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí nên được Hội đồng xét xử xem xét và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Bị đơn ông Nguyễn Văn Ú; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L, bà Lê Thị Tuyết H, ông Lê Hữu K, bà Võ Thị Kim L1, Phòng Thi

hành án dân sự khu vực 11-An Giang, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) đã được Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt.

[1.3] Ông Ngô Văn X (Siêm) do ông Nguyễn Lưu Q đại diện theo ủy quyền giữ yêu cầu khởi kiện, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án.

[1.4] Gia đình ông Ngô Đình H1 cung cấp cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang: Giấy chứng tử của ông Ngô Đình H1, Tờ cam kết không bỏ sót hàng thừa kế thứ nhất của ông H1 và một số tài liệu liên quan đến hàng thừa kế thứ nhất của ông H1.

[2] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, theo nội dung tranh chấp giữa các đương sự có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

[2.1] Nguyên đơn ông Ngô Văn X (Siêm) yêu cầu khởi kiện với nội dung: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/01/1997 giữa ông Ngô Văn X với ông Nguyễn Văn Ú đối với diện tích đất 2,6 công đất ruộng (qua đo đạc thực tế diện tích 2.617,6 m²) có hiệu lực pháp luật. Xác định cho ông X được quyền sử dụng diện tích đất 2.617,6m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất lập ngày 16/5/2025 của Công ty TNHH Đ lập; Xác định cho ông X được quyền sở hữu đối với toàn bộ cây trồng trên diện tích 2.617,6 m²; Hủy bỏ một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Tuyết H, bà Võ Thị Kim L1 với ông Lê Hữu K được công chứng ngày 17/8/2015 đối với phần đất đang tranh chấp; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01946 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/9/2015, diện tích 8.997m² thuộc các thửa 2542, 2547, 2548 tờ bản đồ số 03, tọa lạc xã L, tỉnh An Giang mang tên Lê Hữu K.

[2.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đình H1 có yêu cầu độc lập nội dung: Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/1997 giữa ông Ú với ông X đối với diện tích đất 2.617,6m² là vô hiệu, yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[2.3] Ngày 30/9/2025, Tòa án cấp sơ thẩm đã mở phiên tòa xét xử vắng mặt đối với ông Ngô Đình H1 và sau khi Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý và ra quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2026/QDDXXDS-PT ngày 14/01/2026 mở phiên tòa phúc thẩm.

[2.4] Đến ngày 28/02/2026, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang nhận được Tờ cam kết không bỏ sót hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1967 là vợ của ông Ngô Đình H1, cung cấp Tờ cam kết không bỏ sót hàng thừa kế được Văn phòng C2 ngày 09/02/2026 và Trích lục khai tử số 2549/2025/TLKT-BS do Ủy ban nhân dân phường L ngày 16/10/2025, thể hiện ông Ngô Đình H1 đã chết. Căn cứ theo giấy chứng tử thì ông Ngô Đình H1 chết vào ngày 20/9/2025 là trước thời điểm cấp sơ thẩm xét xử ngày 30/9/2025 nhưng không đưa những

người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ngô Đình H1, gồm có vợ ông H1 là bà Nguyễn Thị Bích N, 02 người con ông H1 là ông Ngô Đình H2, sinh năm 1997, bà Ngô Nguyễn Đình U, sinh năm 2004 vào tham gia tố tụng mà dựa theo yêu cầu xét xử vắng mặt của ông H1 để mở phiên tòa xét xử ngày 30/9/2025.

[3] Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với việc xét xử vắng mặt đương sự, cần phải hỏi các đương sự khác trong vụ án để kiểm tra về nhân thân của họ, trong vụ án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H1 là không phù hợp, việc ông H1 chết đã phát sinh người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là thiếu người tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

“ Điều 74. Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng

1. Trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng.

... ”

[4] Tuy nhiên, căn cứ theo các biên bản tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông H1 được lưu tại hồ sơ thể hiện con của ông H1 có ký nhận nhưng không thông tin việc ông H1 đã chết dẫn đến cấp sơ thẩm tiến hành xét xử sau khi ông H1 chết là vi phạm về thủ tục tố tụng nên xem đây là tình tiết mới phát sinh tại giai đoạn phúc thẩm, nhưng những thiếu sót nêu trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được cần phải hủy bản án dân sự sơ thẩm để chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 11– An Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] Do, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết về nội dung vụ án, không xem xét về nội dung yêu cầu kháng cáo của ông X. Tuy nhiên, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần lưu ý: Đưa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H1 là bà Nguyễn Thị Bích N, ông Ngô Đình H2, bà Ngô Nguyễn Đình U vào tham gia tố tụng; xác định lại người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Thi hành án dân sự tỉnh A không phải Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11-An Giang; đối với việc giải quyết yêu cầu tranh chấp của các bên đương sự cần làm rõ đối với diện tích đất được các bên vào thời điểm thỏa thuận, mục đích sử dụng đất là đất 2L nhưng hiện trạng ghi nhận qua biên bản xem xét thẩm định là đất trồng cây lâu năm cần làm rõ đối với công sức của ông X trong việc bồi đắp hiện trạng, tôn tạo tăng giá trị đất và phải hỏi ý kiến của các đương sự cũng như giải thích cho đương sự việc giải quyết hậu quả khi tuyên hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật mới có thể giải quyết triệt để đối với vụ án.

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

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông X là người cao tuổi thuộc trường hợp không phải nộp tạm ứng án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12, 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148, Điều 310 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 29 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. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét, xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông X là người cao tuổi thuộc trường hợp không phải nộp tạm ứng án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12, 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.

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

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

*** Nơi nhận:**

- Dương sự;
- Tòa Dân sự;
- VKSND tỉnh AG;
- Phòng GDKT, TT&THA;
- TAND Khu vực 11-An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 11-An Giang;
- TAND tối cao;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

Trịnh Ngọc Thúy