

Bản án số: **142/2026/DS-PT**

Ngày: 24-3-2026

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 Yến Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

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

Ngày 24 tháng 3 năm 2026 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2026/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: 197/2025/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 30/2026/QĐXXPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê Tuấn K, sinh năm 1977 (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

1.2. Bà Nguyễn Nhan Như N, sinh năm 1977 (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Số 12, đường số 1, khu dân cư Sao Mai, khóm Bình Khánh 7, phường Bình Đức, tỉnh An Giang

2. Bị đơn: Bà Tô Lan P, sinh năm 1985.

Địa chỉ: D Happy House L, đường V, khóm B, phường B, tỉnh An Giang (Có mặt)

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Tô Lan P:* Luật sư Lương Tường H - Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C. Địa chỉ: Số B N, phường L, tỉnh An Giang (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Tuấn K và bà Nguyễn Nhan Như N

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Nguyên đơn ông Lê Tuấn K và bà Nguyễn Nhan Như N có ý kiến trình bày: Ngày 19/3/2025, vợ chồng ông bà là bên nhận chuyển nhượng có thỏa thuận với bà Tô Lan P là bên chuyển nhượng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 101,4m²; thửa đất số 103; tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã M, thành phố L, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 887354, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03580 do Sở T cấp ngày 27/10/2021, Văn phòng Đ chi nhánh L2 xác nhận nội dung thay đổi ngày 26/4/2022 và ngày 26/5/2023. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 300.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng C chứng nhận ngày 19/3/2025. Chúng tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01444394 do Văn phòng Đ chi nhánh L2 cấp ngày 09/5/2025.

Ông K, bà N xác định giá chuyển nhượng thực tế là 1.250.000.000đ (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) và ông bà đã giao đủ số tiền này cho bà Tô Lan P và nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là nhằm trốn thuế. Việc ghi giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng là ý của ai thì vợ chồng ông bà không biết. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ có bà N và bà P ký cùng thời điểm, ông K ký sau đó. Nhưng việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận, thống nhất giữa các bên.

Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông bà không xin phép xây dựng nhà ở kiên cố được vì phần đất bà P chuyển nhượng thuộc phạm vi quy hoạch theo văn bản số 4677/UBND-KT, ngày 20/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố L, cụ thể tại nội dung phân khu chức năng có thể hiện vị trí thửa đất nêu trên thuộc phạm vi đất sông, kênh; có một phần thuộc phạm vi đất giao thông (khoảng 32m²) và phần còn lại thuộc phạm vi đất mặt nước. Trong khi tại điểm 1.3d của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi nhận quyền sử dụng đất không bị quy hoạch hoặc thuộc trường hợp bị giải phóng mặt bằng. Do đó, ông bà khởi

kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2025 công chứng số 1654, quyển số: 03/2025/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Buộc bà Tô Lan P phải trả 1.250.000.000 đồng và trả lãi dự kiến 5 tháng với lãi suất 1%/tháng trên tiền gốc bà P đã nhận 1.250.000.000 đồng kể từ ngày 19/3/2025 đến ngày 19/8/2025 với tiền lãi tạm tính 62.500.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông K và bà N thay đổi số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại là 100.000.000 đồng.

Ông bà xác định hiện trạng đất chuyển nhượng nêu trên hiện nay là đất trống, không có công trình kiến trúc nào trên đất; không có cá nhân, cơ quan, tổ chức nào sử dụng như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - An Giang ghi nhận.

Chứng cứ chứng minh yêu cầu khởi kiện là hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tô Lan P với ông Lê Tuấn K và bà Nguyễn Nhan Như N do Văn phòng C chứng nhận ngày 19/3/2025 số công chứng 1654; quyển số 03/2025/TP/CC-SCC/HĐGD; văn bản số 4677/UBND-KT, ngày 20/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố L; sổ phụ sao kê từ 19/3/2025 đến 19/3/2025; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do Văn phòng Đ chi nhánh L2 cấp ngày 09/5/2025.

* *Bị đơn bà Tô Lan P có ý kiến trình bày:* Bà thông nhất với trình bày của nguyên đơn giữa hai bên có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà đã nhận đủ 1.250.000.000đ (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) tiền chuyển nhượng và cũng đã giao quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1654; quyển số 03/2025/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 19/3/2025 cho ông K, bà N quản lý sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý, vì việc chuyển nhượng giữa bà và ông K, bà N là công khai; hợp đồng chuyển nhượng có công chứng đúng quy định, ông K bà N cũng đã được Văn phòng Đ chi nhánh L2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ngày 09/5/2025.

Bà thống nhất lời trình bày nguyên đơn về việc bà và bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C cùng thời điểm, ông K ký hợp đồng chuyển nhượng vào thời điểm nào thì bà không biết, việc chuyển

nhượng là hoàn toàn tự nguyện. Giá chuyển nhượng thực tế là 1.250.000.000 đồng và bà đã nhận đủ số tiền này. Nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng là nhằm trốn thuế đúng như nguyên đơn trình bày, nhưng ai đưa ra mức giá 300.000.000 đồng để ghi trong hợp đồng thì bà không rõ.

Do, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên từ đầu do ông K, bà N trực tiếp thỏa thuận với người môi giới Đỗ Quang S, khi thống nhất giá chuyển nhượng thì bà mới đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà P xác định ông S chỉ là người làm chứng đến trình bày việc môi giới chuyển nhượng, không liên quan gì đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông S trong vụ án này.

Hiện trạng đất chuyển nhượng nêu trên hiện nay là đất trống, không có công trình kiến trúc nào trên đất cũng không có cá nhân, cơ quan, tổ chức nào sử dụng đất như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - An Giang ghi nhận.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày tại văn bản số 50, ngày 01/7/2025, thể hiện nội dung:*

Ngày 19/3/2025 Văn phòng có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã M, thành phố L (nay là phường B), tỉnh An Giang, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 887354 (CS03580) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 27/10/2021, được Văn phòng Đ chi nhánh L2 xác nhận nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 26/4/2022 và ngày 26/5/2023 của bà Tô Lan P.

Nhận thấy các bên đã cung cấp các giấy tờ hợp pháp, đầy đủ; tại thời điểm giao dịch tài sản không bị hạn chế quyền sử dụng, quyền sở hữu bởi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các bên giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật. Công chứng viên đã giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng. Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng và đã ký vào từng trang, đồng thời ký tên và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng trước mặt Công chứng viên, chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của người yêu cầu công chứng.

Văn phòng Công chứng chứng nhận hợp đồng nêu trên là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2025/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang, đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tuấn K và bà Nguyễn Nhan Như N đối với bà Tô Lan P về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2025 công chứng số 1654, quyền số: 03/2025/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Buộc bà Tô Lan P trả 1.250.000.000đ (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

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 12/11/2025, ông Lê Tuấn K và bà Nguyễn Nhan Như N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo toàn bộ nội dung đã trình bày tại đơn khởi kiện ngày 03/6/2025 của nguyên đơn gửi Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9-An Giang.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn ông Lê Tuấn K và bà Nguyễn Nhan Như N giữ yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà N. Đồng thời, ông K, bà N có đơn ngày 22/3/2026, yêu cầu xét xử vắng mặt ông K, bà N cho đến khi kết thúc vụ án.

+ Luật sư Lương Tường H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Tô Lan P đưa ra các quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P, xác định trong thời gian thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có bất kỳ thông tin của bất kỳ cơ quan nào xác định là đất có quy hoạch. Bà P không có hành vi gian dối; không có mối quan hệ nhân quả dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã công bố tài liệu, chứng cứ thu thập được tại UBND phường B cũng xác định đến thời điểm hiện nay ông K, bà N đã được cấp giấy phép xây dựng nhà. Đề nghị, Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2025/DS-ST ngày 28/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang, bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông K, bà N.

+ Bị đơn bà Tô Lan P thống nhất ý kiến trình bày của Luật sư Lương Tường H, không có ý kiến bổ sung.

+ Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C 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 Tòa án 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: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Tuấn K, bà Nguyễn Nhan Như N, giữ nguyên đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2025/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Lê Tuấn K, bà Nguyễn Nhan Như N làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và thực hiện 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] Nguyên đơn ông Lê Tuấn K, bà Nguyễn Nhan Như N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu xin vắng mặt của ông K, bà N là phù hợp; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vắng mặt đối với nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Tuấn K, bà Nguyễn Nhan Như N, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Ngày 19/3/2025, ông Lê Tuấn K, bà Nguyễn Nhan Như N cùng với bà Tô Lan P thỏa thuận và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2025, công chứng số 1654, quyển số: 03/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 101,4m²; thửa đất số 103; tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường B, tỉnh An Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 887354, số vào sổ cấp

giấy chứng nhận CS03580 do Sở T cấp ngày 27/10/2021; Văn phòng Đ chi nhánh L2 xác nhận nội dung thay đổi ngày 26/4/2022 và ngày 26/5/2023, giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng nhưng giá được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/3/2025 là 300.000.000 đồng.

[2.2] Sau khi chuyển nhượng, ông K, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01444394 do Văn phòng Đ chi nhánh L2 cấp ngày 09/5/2025.

[2.3] Nguyên đơn ông K, bà N trình bày sau khi nhận chuyển nhượng ông bà không xin phép xây dựng nhà ở kiên cố được vì phần đất của bà P chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà thuộc phạm vi quy hoạch theo văn bản số 4677/UBND-KT, ngày 20/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố L, cụ thể tại nội dung phân khu chức năng có thể hiện vị trí thửa đất nêu trên thuộc phạm vi đất sông, kênh; có một phần thuộc phạm vi đất giao thông (khoảng 32m²) và phần còn lại thuộc phạm vi đất mặt nước.

[2.4] Theo thỏa thuận tại hợp đồng tại điểm 1.3d của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi nhận quyền sử dụng đất không bị quy hoạch hoặc thuộc trường hợp bị giải phóng mặt bằng. Vì vậy, ông K, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2025 công chứng số 1654, quyển số: 03/2025/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Buộc bà Tô Lan P phải trả 1.250.000.000 đồng và trả lãi dự kiến 5 tháng với lãi suất 1%/tháng trên tiền gốc bà P đã nhận 1.250.000.000 đồng kể từ ngày 19/3/2025 đến ngày 19/8/2025 với tiền lãi tạm tính 62.500.000 đồng

[2.5] Tại phiên tòa cấp sơ thẩm ông K, bà N đã thay đổi nội dung yêu cầu, cho rằng đất chuyển nhượng đã bị quy hoạch nên nguyên đơn không xây dựng nhà ở được. Mục đích nguyên đơn mua đất là để xây dựng nhà ở nhưng do không xây dựng được nên yêu cầu vô hiệu. Bà L cam kết đất không quy hoạch nhưng thực tế có quy hoạch, sự cam đoan của bà P không đúng thực tế theo nội dung cam kết quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự nên giao dịch dân sự vô hiệu, bà L phải bồi thường thiệt hại là 100.000.000 đồng.

[3] Bị đơn bà Tô Lan P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K, bà N. Bà P xác định sau khi nhận đủ số tiền 1.250.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng*) tiền chuyển nhượng thì bà L cũng đã giao quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1654; quyển

số 03/2025/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 19/3/2025 cho ông K, bà N quản lý sử dụng. Ông K bà N cũng đã được Văn phòng Đ chi nhánh L2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ngày 09/5/2025.

[4] Tại cấp sơ thẩm các đương sự đều có ý kiến trình bày và thống nhất Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - An Giang ghi nhận, xác định hiện trạng đất chuyển nhượng nêu trên hiện nay là đất trống, không có công trình kiến trúc nào trên đất cũng không có cá nhân, cơ quan, tổ chức nào sử dụng đất.

[5] Trong giai đoạn giải quyết phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã có Văn bản số 29/CV- TA ngày 13/02/2026 về việc phối hợp hoạt động yêu cầu Ủy ban nhân dân phường B hỗ trợ cung cấp thông tin liên quan đến vị trí đất các bên đang tranh chấp và tại Công văn số 2413/UBND-KT ngày 10/3/2026 của Ủy ban nhân dân phường B v/v phối hợp hoạt động đã có ý kiến liên quan đến vị trí khu đất tranh chấp, thể hiện nội dung:

1. Căn cứ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị P thành phố L, tỉnh An Giang, đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2446/QĐ-UBND ngày 25/10/2021, phần diện tích đất 101,4m² thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường B, tỉnh An Giang) được phân khu chức năng là đất giao thông (khoảng 32m) và phần còn lại thuộc phạm vi đất mặt nước (Đính kèm bản đồ quy hoạch). Đồ án quy hoạch này đến vẫn chưa tổ chức thực hiện.

2. Hiện nay chưa có quyết định thu hồi đất đối với diện tích đất 101,4m²; thửa đất số 103; tờ bản đồ số 28 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AA 01444394 do Văn phòng Đ chi nhánh L2 cấp ngày 09/5/2025 cho ông K - bà N.

3. Tại thời điểm Hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng C chứng nhận ngày 19/3/2025 chưa có quyết định thu hồi hay giải tỏa, di dời và bồi hoàn liên quan đến diện tích đất này. Mặt khác, căn cứ khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, ch thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông

nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;

d) Trong thời hạn sử dụng đất;

đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.”

Do đó, không có quyết định hoặc quy định nào cấm chuyển dịch đối với với diện tích đất nêu trên.

4. Căn cứ Điều 94 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2014 (Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020); Điều 61 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng và Quyết định số 04/2024/QĐ-UBND ngày 29/01/2024 của UBND tỉnh Quy định về quy mô, chiều cao, thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh, diện tích đất 101,4m²; thửa đất số 103; tờ bản đồ số 28 nêu trên thuộc trường hợp được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

Đồng thời, vị trí thửa đất nêu trên đã được UBND phường B cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn số 106/GPXD ngày 09/12/2025 cho ông K bà N theo yêu cầu (Đính kèm Giấy phép xây dựng và Bản vẽ xin phép xây dựng được duyệt).

[5.1] Nội dung ông K, bà N có ý kiến trình bày cơ quan nhà nước về xây dựng sẽ không cho phép chủ đất được xây dựng kiên cố 2-3 tầng mà chỉ làm tạm, công trình không được che chắn tầm nhìn,... Nội dung cũng như các ý kiến ông K, bà N đưa ra việc xây dựng nhà bị hạn chế hay không đây là trình tự thủ tục hành chính về trong lĩnh vực quản lý về xây dựng, yêu cầu khởi kiện của ông K, bà N đang tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5.2] Vì vậy, cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 19/3/2025 như về hình thức, chủ thể, đối tượng, ý chí các bên khi xác lập giao dịch tuân thủ theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2025 công chứng số 1654, quyền số: 03/2025/TP/CC-

SCC/HĐG vô hiệu và bồi thường với số tiền là 100.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận.

[5.3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, ngày 09/12/2025 ông K, bà N đã được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn số 106/GPXD ngày 09/12/2025 và có Bản vẽ xin phép xây dựng được duyệt, căn cứ vào nội dung Công văn số 2413/UBND-KT ngày 10/3/2026 của Ủy ban nhân dân phường B là cơ quan quản lý về đất đai trả lời ông K, bà N sau khi có bản án sơ thẩm do Tòa án nhân dân khu vực 9-An Giang xét xử thì ông K, bà N đã được cấp giấy phép xây dựng tại vị trí khu đất nêu trên.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K, bà N là người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tại phiên tòa đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K, bà N là phù hợp theo nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của ông K, bà N không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật

[7 Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông K, bà N phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số , 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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Tuấn K và bà Nguyễn Nhan Như N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2025/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6; khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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; Điều 2, Điều 6;

Điều 7; Điều 7a; Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (Được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tuấn K và bà Nguyễn Nhan Như N đối với bà Tô Lan P về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2025 công chứng số 1654, quyển số: 03/2025/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Buộc bà Tô Lan P trả 1.250.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng*) và bồi thường thiệt hại 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Tuấn K và bà Nguyễn Nhan Như N liên đới chịu 1.200.000 đồng (*Một triệu hai trăm nghìn đồng*). Đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Tuấn K và bà Nguyễn Nhan Như N liên đới chịu 5.300.000 đồng (*Năm triệu ba trăm nghìn đồng*), được khấu trừ vào 26.143.000 đồng (*Hai mươi sáu triệu một trăm bốn mươi ba nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003128, ngày 23/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Thi hành án dân sự tỉnh An Giang. Ông Lê Tuấn K và bà Nguyễn Nhan Như N được nhận lại 20.843.000 đồng (*Hai mươi triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn đồng*).

3.2. Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Tuấn K và bà Nguyễn Nhan Như N mỗi người phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào các biên lai tạm ứng án phí ông K, bà N đã nộp số 0010035 và số 0010029 cùng ngày 25/11/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9- An Giang. Ông K, bà N đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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:*

- Đương sự;
- Tòa Dân sự;
- VKSND tỉnh AG;
- Phòng GDKT,TT&THA;
- TAND Khu vực 9-An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 9-An Giang;
- TAND tối cao;

Trịnh Ngọc Thúy

- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Lưu Hữu Giàu Phạm Thị Minh Châu

Trịnh Ngọc Thúy