

Bản án số: 362/2025/DS-PT

Ngày: 18-12-2025

V/v tranh chấp: “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và mua bán nhà ở”

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: Ông Lưu Hữu Giàu; ông Trương Văn Hai

- **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 Dương Quy Thái - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 387/2025/TLPT-DS, ngày 04 tháng 11 năm 2025, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở*”.

Do, Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 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: 312/2025/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Kim K, sinh năm 1957; địa chỉ: số A, ấp L, xã L, tỉnh An Giang (Có mặt)

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Kim K:*
Luật sư Đặng Văn K1 - Văn phòng luật sư Đặng Văn K1; Địa chỉ số B đường số A, tổ F, khóm B, phường B, tỉnh An Giang thuộc Đoàn luật sư tỉnh A (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Huỳnh Phạm T, sinh năm 1989 (Có mặt)

2.2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1988 (Có mặt)

Cùng cư ngụ địa chỉ thường trú: ấp D, xã V, tỉnh An Giang; địa chỉ liên lạc: ấp L, xã L, tỉnh An Giang.

2.3. Bà Trần Thị Tổ N, sinh năm 1987 (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: ấp T, xã C, tỉnh An Giang; địa chỉ liên lạc: khóm A, ấp L, xã L, tỉnh An Giang.

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

3.1. Ông Lê Quang M, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp T, xã C, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

3.2. Ông Lê Hoàng N1, sinh năm 1991; địa chỉ thường trú: ấp T, xã C, tỉnh An Giang; địa chỉ liên lạc: ấp L, xã L, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

3.3. Cháu Lê Nam T1, sinh năm 2013 và cháu Lê Thành N2, sinh năm 2016; cùng địa chỉ thường trú: ấp T, xã C, tỉnh An Giang; địa chỉ liên lạc: ấp L, xã L, tỉnh An Giang.

+ *Người đại diện hợp pháp của cháu T1 và cháu N2:* Ông Lê Hoàng N1, sinh năm 1991 (Vắng mặt) và bà Trần Thị Tổ N, sinh năm 1987 (Có mặt); địa chỉ thường trú: ấp T, xã C, tỉnh An Giang; địa chỉ liên lạc: ấp L, xã L, tỉnh An Giang là cha mẹ ruột của các cháu làm đại diện theo pháp luật.

3.4. Cháu Huỳnh Lê Hoàng P, sinh năm 2018; địa chỉ thường trú: ấp M, xã N, tỉnh An Giang; địa chỉ liên lạc: ấp L, xã L, tỉnh An Giang.

+ *Người đại diện hợp pháp của cháu P:* Ông Huỳnh Phạm T, sinh năm 1989 và bà Lê Thị H, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp L, xã L, tỉnh An Giang là cha mẹ ruột của cháu P làm đại diện theo pháp luật (Có mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp L, xã L, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

3.6. Ông Trương Phước C, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp L, xã L, tỉnh An Giang (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Kim K

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

* *Nguyên đơn bà Phạm Kim K có ý kiến trình bày:* Vào ngày 10/8/2021, bà K và ông Huỳnh Phạm T có làm hợp đồng đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 73, tờ bản đồ số 02, kích thước ngang 5m, dài 9,5m. Trên đất có một căn nhà tường, nền lát gạch bông, có hệ thống điện nước hoàn chỉnh. Giá chuyển nhượng 350.000.000 đồng nhưng sau đó thỏa thuận lại 300.000.000 đồng. Ông T đã giao đủ tiền cho bà K và bà K đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông T để ông T làm thủ tục sang tên.

Vào tháng 9/2021, bà K có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trần Thị Tố N căn nhà cùng nằm trên quyền sử dụng đất thửa đất số 73, tờ bản đồ số 02, kích thước ngang 5m, dài 9,5m, giá thỏa thuận là 300.000.000 đồng, sau đó thì thỏa thuận lại là 250.000.000 đồng. Bà N cọc trước cho bà K 50.000.000 đồng và dọn vào nhà ở, sau đó vài tháng thì bà N mới đưa đủ tiền cho bà K.

Khi làm hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất, các bên có thỏa thuận nếu tách thửa không được thì bà K trả tiền lại cho bà N, bà H và ông T. Việc thỏa thuận này có làm bằng văn bản, có trưởng ấp Nguyễn Thành T2 ký xác nhận. Hiện tại văn bản này bà K không có giữ.

Vào khoảng tháng 8/2021, khi làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông T nhưng không tách bộ được nên bà K có thỏa thuận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thửa số 73, tờ bản đồ số 02, cùng căn nhà trên đất có kích thước ngang 5m, dài 9,5m, giá thỏa thuận là 250.000.000 đồng cho bà H1. Bà H1 đã giao tiền đủ cho bà K, nhưng không làm thủ tục sang tên được nên bà K có đóng lãi cho bà H1 hàng tháng khoảng 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng, đến giữa năm 2023 thì ngưng.

Do đó, bà K yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp IV, cột bê tông cốt thép, lợp tol, vách tường, nền lát gạch bông, diện tích 47,0m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 02 giữa bà Phạm Kim K với ông Huỳnh Phạm T là vô hiệu. Buộc ông T có nghĩa vụ trả lại cho bà K diện tích quyền sử dụng đất và căn nhà nêu trên, bà K sẽ trả lại cho ông T và bà H số tiền 300.000.000 đồng;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp IV, cột bê tông cốt thép, lợp tol, vách tường, nền lát gạch bông, điện nước hoàn chỉnh, diện tích 46,9m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2 giữa bà Phạm Kim K với bà Trần Thị Tố N là vô hiệu. Buộc bà N trả lại cho bà K diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên và bà K trả lại cho bà N số tiền 250.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng căn nhà giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H1 với bà K thì bà K thống nhất vô hiệu hợp đồng, số tiền 240.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Ngọc H1 thì bà K đồng ý trả thành nhiều đợt và không trả lãi. Không tranh chấp đối với số tiền đã trả lãi cho bà H1 23.500.000 đồng.

** Bị đơn ông Huỳnh Phạm T và bà Lê Thị H cùng trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của bà Phạm Kim K về quá trình xác lập giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở. Các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà và đất là 350.000.000 đồng thể hiện trong hợp đồng đặt cọc và bà K cam kết sẽ tách thửa được. Tuy nhiên, các bên có thương lượng lại với bà K giá chuyển nhượng nhà và đất còn lại 315.000.000 đồng, bà K đồng ý và ông T, bà H giao đủ số tiền còn lại 215.000.000 đồng cho

bà K. Bà K hứa đến ngày 30/4/2022 sẽ hoàn tất thủ tục giấy tờ nhưng bà K không thực hiện. Sau đó, ông T, bà H cùng với bà N (nhà giáp ranh) gặp bà K để thỏa thuận với bà K làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà H và bà N đồng đứng tên nhưng bà K không đồng ý và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà K, bà H, ông T không đồng ý. Bà H, ông T yêu cầu yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở giữa bà Phạm Kim K với ông Huỳnh Phạm T, bà Lê Thị H được lập ngày 08/12/2021 đối với căn nhà cấp IV, cột bê tông cốt thép, lợp tol, vách tường, nền lát gạch bông, diện tích 47,5 m² (qua đo đạc thực tế 47m²), thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 02 và hợp đồng lập ngày 24/10/2021 giữa bà Phạm Kim K với bà Trần Thị Tố N đối với căn nhà cấp IV, cột bê tông cốt thép, lợp tol, vách tường, nền lát gạch bông, diện tích 47,5 m² (qua đo đạc thực tế 46,9m²). Trong đó, có diện tích 10.8m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K, diện tích còn lại thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 02; yêu cầu bà Phạm Kim K tiếp tục thực hiện các hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà N, ông T, bà H đứng tên đồng sở hữu quyền sử dụng đất cùng căn nhà trên đất.

** Bị đơn bà Trần Thị Tố N trình bày:* Thống nhất với lời trình của bà K về quá trình xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà ở. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà K, bà N không đồng ý mà yêu cầu như yêu cầu của bà H, ông T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H1 trình bày:*

Vào khoảng năm 2021 âm lịch, bà H1 có nhận chuyển nhượng một phần đất cùng với căn nhà có kích thước mà hiện nay bà H và ông T đang ở với giá 250.000.000 đồng, có đặt cọc đưa nhiều lần với tổng số tiền 240.000.000 đồng, số tiền 10.000.000 đồng các bên thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục giấy tờ sẽ trả dứt. Số tiền 10.000.000 đồng bà K đồng ý nhận hàng để trừ dần vào được tổng cộng 247.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận ngày 19/3/2021, bà K giao nhà và đất cho bà H1. Đến hạn, bà K không giao nhà và đất mà còn kêu bán cho nhiều người. Do yêu cầu bà K giao nhà và đất nhiều lần nhưng bà K không thực hiện và bà K viết tờ cam kết thể hiện có bán nhà và đất cho bà H1 hẹn 30/3/2022 nếu không xong thì sẽ tính lãi theo lãi suất Ngân hàng. Nếu không giao nhà thì bà K sẽ trả cho bà H1 số tiền 300.000.000 đồng. Nay, bà H1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với bà Phạm Kim K là vô hiệu, buộc bà K có nghĩa vụ trả cho bà H1 số tiền 240.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật kể từ ngày 07/01/2022 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm. Số tiền 7.000.000 đồng không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

Ông Trương Phước C, ông Lê Quang M, ông Lê Hoàng N1 vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa:

- *Nguyên đơn bà Phạm Kim K trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp là bà K nhận chuyển nhượng từ ông Lê Quang M, các bên đã thực hiện việc sang tên. Phần diện tích 10.8m² do bà mua thêm của ông M cùng thời điểm với xây dựng hai căn nhà. Do kẹt tiền đang vay vốn tại Ngân hàng không có tiền trả nên mới đồng ý giảm số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà đã thỏa thuận trước đó với các bị đơn. Bà K xác nhận có nhận số tiền 315.000.000 đồng từ bà H, ông T. Sau đó, bà dùng số tiền 15.000.000 đồng để trả cho người giới thiệu (cò) 15.000.000 đồng nên bà chỉ còn 300.000.000 đồng. Khi giao số tiền 15.000.000 đồng, không có mặt của ông T, bà H. Nay bà K đồng ý trả số tiền 315.000.000 đồng cho ông T, bà H.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở với bà Trần Thị Tố N, bà N đưa bà số tiền 50.000.000 đồng và dọn vào nhà ở, số tiền còn lại bà N trả thành nhiều lần, tổng cộng nhận của bà N là 250.000.000 đồng và đồng ý trả số tiền này cho bà N trong trường hợp hợp đồng bị vô hiệu.

Về yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc H1: Giữa bà K với bà H1 có xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng căn nhà trên đất (phần đã bán cho ông T) với giá 250.000.000 đồng. Bà H1 trả tiền nhiều đợt nên không có tiền trả cho Ngân hàng nên bà K mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà cho ông T. Tuy nhiên, các bên chưa giao quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất, bà K đã nhận đủ số tiền 240.000.000 đồng. Nay, bà K đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa bà K với bà H1. Đồng ý trả lại cho bà H1 số tiền 240.000.000 đồng với hình thức trả thành nhiều đợt và không đồng ý trả lãi. Không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với số tiền lãi mà bà K đã giao cho bà H1 23.500.000 đồng.

- *Đồng bị đơn bà Trần Thị Tố N, ông Huỳnh Phạm T và bà Lê Thị H xác định:* Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất theo các văn bản thỏa thuận với bà K, bị đơn không có sự ép buộc đối với bà K, hoàn toàn tự nguyện và bà K cam kết sẽ thực hiện thủ tục tách thửa sang tên được cho các bị đơn. Bà K cũng nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán nhà ở, bị đơn đã nhận quyền sử dụng đất và căn nhà để quản lý, sử dụng, có cải tạo sửa chữa căn nhà nhưng bà K không thực hiện thủ tục tách thửa sang tên. Bà H, ông T, bà N vẫn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng căn nhà trên đất thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Phạm Kim K đứng tên có hiệu lực pháp lực. Yêu cầu được quyền sở hữu căn nhà theo kết quả đo đạc do Văn phòng Đ chi nhánh C1 lập. Không yêu cầu khởi kiện đối với diện tích quyền sử dụng đất 10.8m² do chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H1 trình bày:* Vào khoảng đầu năm 2021, giữa bà H1 với bà K có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất đối với phần quyền sử dụng đất và căn nhà do ông T, bà H quản lý, giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng. Bà H1 đưa cọc

trước 20.000.000 đồng. Sau đó, bà K yêu cầu bà H1 đưa tiền thêm, bà H1 đưa nhiều lần với tổng số tiền 240.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng bà K hứa khi nào hoàn tất. Bà H1 nhiều lần yêu cầu bà K giao nhà và đất nhưng bà K không giao. Đến cuối năm 2021 thì hay tin bà K đã bán lại cho người khác. Nay yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K với bà H1 là vô hiệu, buộc bà K có nghĩa vụ trả cho bà H1 số tiền 240.000.000 đồng; rút lại yêu cầu bà K trả lãi theo quy định của pháp luật kể từ ngày 07/01/2022 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang, đã quyết định:***

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Kim K đối với các đồng bị đơn ông Huỳnh Phạm T, bà Trần Thị Tố N và bà Lê Thị H liên quan đến các yêu cầu:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp IV, cột bê tông cốt thép, lợp tol, vách tường, nền lát gạch bông, diện tích 47,0m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 02 giữa bà Phạm Kim K với ông Huỳnh Phạm T là vô hiệu. Buộc ông T có nghĩa vụ trả lại cho bà K diện tích quyền sử dụng đất và căn nhà nêu trên, bà K sẽ trả lại cho ông T và bà H số tiền 315.000.000 (ba trăm mười lăm triệu) đồng;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp IV, cột bê tông cốt thép, lợp tol, vách tường, nền lát gạch bông, điện nước hoàn chỉnh, diện tích 46,9m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2 giữa bà Phạm Kim K với bà Trần Thị Tố N là vô hiệu. Buộc bà N trả lại cho bà K diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên và bà K trả lại cho bà N số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của đồng bị đơn Huỳnh Phạm T, bà Trần Thị Tố N, bà Lê Thị H đối với bà Phạm Kim K.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa bà Phạm Kim K với ông Huỳnh Phạm T, bà Lê Thị H theo Giấy thỏa thuận mua bán nhà ngày 08/12/2021 đối với căn nhà có diện tích 46,1m² tại các mốc điểm 3, 4, 5, 6 gắn liền với diện tích đất 47m² theo các mốc điểm 11, 12, 13, 6 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 01/3/2025 của Văn phòng Đ chi nhánh C1.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa bà Phạm Kim K với bà Trần Thị Tố N theo Tờ mua bán nhà đất ngày 24/10/2021 đối với căn nhà có diện tích 46,6m² tại các mốc điểm 1, 2, 3, 6, 7, 8 gắn liền với diện tích đất 36,1m² theo các mốc điểm 2, 3, 6, 9 và các điểm 2, 10, 11, 3 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 01/3/2025 của Văn phòng Đ chi nhánh C1.

Công nhận toàn bộ các tài sản trên đất bao gồm: Căn nhà có kết cấu bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch ceramit, mái lợp tole, khung sắt, có nhà vệ sinh, hệ thống điện nước hoàn chỉnh, diện tích 46,6 m² tại các mốc điểm 1, 2, 3, 6, 7, 8 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 01/3/2025 của Văn phòng Đ chi nhánh C1 thuộc sở hữu hợp pháp của bà Trần Thị Tố N; căn nhà có kết cấu bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch ceramit, mái lợp tole, khung sắt, có nhà vệ sinh, hệ thống điện nước hoàn chỉnh, diện tích 46,1 m² tại các mốc điểm 3, 4, 5, 6 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 01/3/2025 của Văn phòng Đ chi nhánh C1 thuộc sở hữu hợp pháp của ông Huỳnh Phạm T và bà Lê Thị H.

Bà Trần Thị Tố N, ông Huỳnh Phạm T và bà Lê Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

(Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 01/3/2025 của Văn phòng Đ chi nhánh C1 là một bộ phận không tách rời với bản án).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đối với bà Phạm Kim K.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa bà Phạm Kim K và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 theo biên nhận ngày 13/02/2021.

Buộc bà Phạm Kim K có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H1 số tiền 240.000.000 (hai trăm bốn mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H1 yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật đối với số tiền 240.000.000 (hai trăm bốn mươi 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 30/8/2025, bà Phạm Kim K kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang. Kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm không đồng ý toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét lại bản án.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Luật sư Đặng Văn K1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đưa ra các quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm

Kim K và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 11-An Giang, chấp nhận đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà K. Trong trường hợp cấp phúc thẩm nhận thấy cấp sơ thẩm có sai sót không thể khắc phục thì đề nghị hủy án sơ thẩm chuyển hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại đối với vụ án.

+ Bà Phạm Kim K có ý kiến trình bày đối với các hợp đồng chuyển nhượng do vào thời điểm thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất do dịch bệnh vì bà kẹt tiền trả cho ngân hàng nên phía ông T, bà N đã ép để bớt giá tiền thỏa thuận chuyển nhượng của hai bên thỏa thuận nên ông T, bà N đưa chưa đủ tiền. Đề nghị giao trả lại nhà đất cho bà thì bà đồng ý trả lại tiền, bà trả số tiền 315.000.000 đồng cho ông T, bà H và bà đồng ý trả bà N số tiền là 250.000.000 đồng.

+ Ông T, bà H: Thống nhất với bản án sơ thẩm, đối với số tiền thỏa thuận chuyển nhượng tự bà K đến nơi nhà trọ của ông bà đề nghị giảm tiền chuyển nhượng nhà đất, tự bà K đưa bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà giữ và đưa chìa khóa nhà. Bà K còn chắc chắn việc giao nhà sẽ làm thủ tục tách thửa đất được giờ bà K không thể tách thửa đất nhưng buộc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng trả lại nhà đất thì bà K không thể hoàn trả lại tiền cho ông bà.

+ Bà Tổ N: Thống nhất với bản án sơ thẩm và đối với nội dung của giấy chuyển nhượng nhà đất chính tay bà K ghi và có nhò trưởng ấp ký tên chứng kiến và xác nhận nội dung hai bên thỏa thuận chuyển nhượng.

+ Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang M, ông Lê Hoàng N1, bà Nguyễn Thị Ngọc H1, ông Trương Phước 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 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 bà Phạm Kim K, giữ nguyên đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Phạm Kim K làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp là người cao tuổi không phải 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] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang M, ông Lê Hoàng N1, bà Nguyễn Thị Ngọc H1, ông Trương Phước C đã được Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Kim K, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Giữa bà K với ông T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở hai bên có lập giấy tay Hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2021, ông T đặt cọc 100.000.000 đồng mua diện tích đất 47,5m² và Giấy thỏa thuận mua bán nhà ngày 08/12/2021, ông T, bà H và bà K thỏa thuận giá chuyển nhượng 315.000.000 đồng không qua công chứng, chứng thực và đăng ký sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng tiền bà K nhận đầy đủ và cũng như bàn giao nhà đất cho ông T, bà H xong từ năm 2021. Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa bà K và bà N, ông N1 thỏa thuận và viết Tờ mua bán nhà đất ngày 24/10/2021, mua bán căn nhà với giá 250.000.000 đồng

[2.2] Cả hai thỏa thuận chuyển nhượng các bên đều không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng là phải thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 27 của Luật Đất đai năm 2024 và các Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự

[2.3] Các đương sự đều thống nhất trình bày bà K đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, bị đơn đã nhận nhà và đất sử dụng, cải tạo, sửa chữa nhà và ở ổn định nên các bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ là phù hợp theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự. Đối với việc sang tên bà K không thực hiện nghĩa vụ cho các người mua tài sản do chính bà K giao làm ảnh hưởng quyền lợi của ông T, bà H và bà N nhưng bà K yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà vô hiệu là bị ép giá, không đủ điều kiện để tách thửa.

[3] Hội đồng nhận thấy, vào thời điểm hai bên thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện việc bà K trình bày bà bị ép giá nhưng thực tế đất bà K được cấp diện tích nhỏ nhưng chính bà K đã thực hiện việc sang nhượng cho hai bên và chuyển nhượng cả nhà ở. Tại phiên tòa, bà K thừa nhận bà có biết gia đình ông T, bà H, bà N vào ở trong các căn nhà đều có tu bổ, sửa chữa nhà, vào thời điểm sửa nhà bà có biết nhưng bà không có ngăn cản hay tranh chấp. Đến năm 2025, bà K mới khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là không phù hợp

[3.1] Xét đối với các hợp đồng chuyển nhượng vi phạm về mặt hình thức và điều kiện tách thửa riêng của các hộ sẽ không đủ hạn mức tối thiểu nên ông T, bà H và bà N cùng thống nhất đồng ý cùng đứng tên đồng sở hữu đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ bà K nên cấp sơ thẩm đã căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 27 Luật Đất đai “*Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì các thành viên cùng nhau thực hiện hoặc ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất*”. Các bị đơn tại phiên tòa đều thống nhất xác định cùng nhau được cấp chung một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là phù hợp với Điều 135 Luật Đất đai năm 2024, để công nhận hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà Phạm Kim K với ông Huỳnh Phạm T, bà Lê Thị H theo Giấy thỏa thuận mua bán nhà ngày 08/12/2021 đối với căn nhà có diện tích 46,1m² tại các mốc điểm 3, 4, 5, 6, có kết cấu cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch ceramit, mái lợp tole, khung sắt, có nhà vệ sinh, hệ thống điện nước hoàn chỉnh, gắn liền với diện tích đất 47m² theo các mốc điểm 11, 12, 13, 6 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 01/3/2025 của Văn phòng Đ chi nhánh C1.

[3.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở với đất giữa bà Phạm Kim K với bà Trần Thị Tố N theo Tờ mua bán nhà đất ngày 24/10/2021 đối với căn nhà có diện tích 46,6m² tại các mốc điểm 1, 2, 3, 6, 7, 8 có kết cấu bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch ceramit, mái lợp tole, khung sắt, có nhà vệ sinh, hệ thống điện nước hoàn chỉnh có diện tích 46,6 m² gắn liền với diện tích đất 36,1m² theo các mốc điểm điểm 2, 3, 6, 9 và các điểm 2, 10, 11, 3 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 01/3/2025 của Văn phòng Đ chi nhánh C1.

[3.3] Thỏa thuận của các bên là tự nguyện và hoàn tất việc giao tiền chuyển nhượng cũng như bà K đã bàn giao nhà đất cho ông T, bà H và bà Tố N từ năm 2021 là phù hợp theo quy định của pháp luật, không có căn cứ tuyên bố vô hiệu hợp đồng nên cấp sơ thẩm không chấp nhận đối với yêu cầu của bà K là phù hợp theo quy định.

[4] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với bà Phạm Kim K là vô hiệu, buộc bà K có nghĩa vụ trả cho bà H1 số tiền 240.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật kể từ ngày 07/01/2022 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H1 rút yêu cầu tính lãi, bà K đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở và trả số tiền 240.000.000 đồng với hình thức trả nhiều lần đến khi dứt nợ.

[4.1] Giữa các đương sự thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu là phù hợp theo quy định tại theo Điều 123 Bộ luật Dân sự. Bà K đã nhận của bà H1 số tiền 240.000.000 đồng nên buộc bà K phải có nghĩa vụ trả lại cho bà H1 số tiền này là phù hợp với Điều 131 Bộ luật Dân sự. Bà K xin trả dần thành nhiều đợt

nhưng không được bà H1 chấp nhận, việc trả dần làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H1 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu xin trả dần của bà K là phù hợp

[4.2] Về yêu cầu tính lãi bà H1 rút lại yêu cầu tính lãi đối với số tiền 240.000.000 đồng nên cấp sơ thẩm đã đình chỉ theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng.

[4.3] Đối với số tiền bà K đã giao cho bà H1 23.500.000 đồng và số tiền bà K nhận hàng đường, sữa, tã của bà H1 với giá trị 7.000.000 đồng, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, đương sự không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết nên không đề cập đến.

[5] Đối với diện tích đất 10,8m² bà K trình bày có 01 một phần căn nhà bà N, ông N1 đang quản lý, phần đất này chưa được cấp quyền sử dụng đất. Theo bà K xác định, khi xây dựng nhà bà có mua của ông Lê Quang M ngang 02m, dài 9,5m. Tòa án đã đưa ông M vào tham gia tố tụng nhưng ông M không có ý kiến liên quan đến phần đất này. Đối với diện tích đất 10,8m² thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 02, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Kim K tại cấp sơ thẩm các đương sự đều thống nhất không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết nên dành quyền khởi kiện cho các đương sự khi phát sinh là phù hợp. Do đó, phạm vi xét xử phúc thẩm Hội đồng không xem xét, giải quyết, trường hợp các đương sự có tranh chấp xem xét, giải quyết bằng vụ kiện khác theo quy định.

[6] Cấp sơ thẩm tuyên tại phần quyết định cho các bị đơn được quyền đăng ký kê khai nhưng phần đất các đương sự tranh chấp tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06429 ngày 17/01/2020 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Phạm Kim K đứng tên nhưng tuyên chưa rõ ràng sẽ gây khó khăn cho việc thi hành án nên Hội đồng xét xử điều chỉnh về cách tuyên cho phù hợp theo quy định của pháp luật.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là phù hợp theo quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà K. Tuy nhiên, án sơ thẩm có thiếu sót nên cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về cách tuyên.

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

[8] Về án phí phúc thẩm: Bà K thuộc trường hợp là người cao tuổi không phải nộp tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 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 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 18, điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 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 bà Phạm Kim Khuyển

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang về cách tuyên

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 244, khoản 1 Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản, Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang; Điều 26, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Kim K đối với các đồng bị đơn ông Huỳnh Phạm T, bà Trần Thị Tố N và bà Lê Thị H liên quan đến các yêu cầu:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp IV, cột bê tông cốt thép, lợp tol, vách tường, nền lát gạch bông, diện tích 47,0m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 02 giữa bà Phạm Kim K với ông Huỳnh Phạm T là vô hiệu. Buộc ông T có nghĩa vụ trả lại cho bà K diện tích quyền sử dụng đất và căn nhà nêu trên, bà K sẽ trả lại cho ông T và bà H số tiền 315.000.000 (*Ba trăm mười lăm triệu*) đồng;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp IV, cột bê tông cốt thép, lợp tol, vách tường, nền lát gạch bông, điện nước hoàn chỉnh, diện tích 46,9m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2 giữa bà Phạm Kim K với bà Trần Thị Tố N là vô hiệu. Buộc bà N trả lại cho bà K diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên và bà K trả lại cho bà N số tiền 250.000.000 (*hai trăm năm mươi triệu*) đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của đồng bị đơn ông Huỳnh Phạm T, bà Trần Thị Tố N, bà Lê Thị H đối với bà Phạm Kim K.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa bà Phạm Kim K với ông Huỳnh Phạm T, bà Lê Thị H theo Giấy thỏa thuận mua bán nhà ngày 08/12/2021 đối với căn nhà có diện tích 46,1m² tại các mốc điểm 3, 4, 5, 6 gắn liền với diện tích đất 47m² theo các mốc điểm 11, 12, 13, 6 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 01/3/2025 của Văn phòng Đ chi nhánh C1.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa bà Phạm Kim K với bà Trần Thị Tố N theo Tờ mua bán nhà đất ngày 24/10/2021 đối với căn nhà có diện tích 46,6m² tại các mốc điểm 1, 2, 3, 6, 7, 8 gắn liền với diện tích đất 36,1m² theo các mốc điểm 2, 3, 6, 9 và các điểm 2, 10, 11, 3 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 01/3/2025 của Văn phòng Đ chi nhánh C1.

Công nhận toàn bộ các tài sản trên đất bao gồm: Căn nhà có kết cấu bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch ceramit, mái lợp tole, khung sắt, có nhà vệ sinh, hệ thống điện nước hoàn chỉnh, diện tích 46,6 m² tại các mốc điểm 1, 2, 3, 6, 7, 8 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 01/3/2025 của Văn phòng Đ chi nhánh C1 thuộc sở hữu hợp pháp của bà Trần Thị Tố N; căn nhà có kết cấu bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch ceramit, mái lợp tole, khung sắt, có nhà vệ sinh, hệ thống điện nước hoàn chỉnh, diện tích 46,1 m² tại các mốc điểm 3, 4, 5, 6 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 01/3/2025 của Văn phòng Đ chi nhánh C1 thuộc sở hữu hợp pháp của ông Huỳnh Phạm T và bà Lê Thị H.

Bà Trần Thị Tố N, ông Huỳnh Phạm T và bà Lê Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký điều chỉnh biến động những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06429 ngày 17/01/2020 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Phạm Kim K đứng tên theo quy định của pháp luật đất đai.

(Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 01/3/2025 của Văn phòng Đ chi nhánh C1 là một bộ phận không tách rời với bản án).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đối với bà Phạm Kim K.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa bà Phạm Kim K và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 theo biên nhận ngày 13/02/2021.

Buộc bà Phạm Kim K có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H1 số tiền 240.000.000 (hai trăm bốn mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ngọc H1 yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật đối với số tiền 240.000.000 (*Hai trăm bốn mươi triệu*) đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản 1.000.000 (một triệu) đồng; Chi phí đo đạc 1.320.000 (một triệu, ba trăm hai mươi nghìn) đồng. Tổng cộng 2.320.000 (*Hai triệu ba trăm hai mươi nghìn*) đồng, nguyên đơn phải chịu (đã nộp xong).

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Kim K là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn, giảm án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 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;

H2 lại cho bà Trần Thị Tô N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0024655 ngày 22/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11), tỉnh An Giang.

H2 lại cho bà Lê Thị H, ông Huỳnh Phạm T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0024656 ngày 22/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11), tỉnh An Giang.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H1 là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn, giảm án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 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;

6.2. Về án phí phúc thẩm:

Bà Phạm Kim K là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn, giảm án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 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;

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 thỏa 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.

*** 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;
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Trịnh Ngọc Thúy

