TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **360**/2026/DS-PT

Ngày: 17-7-2026

V/v tranh chấp: " *Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng vay tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và xử lý hậu quả khi hợp đồng vô hiệu"*

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 Trịnh Văn Đương - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 17 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2026/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2026, về việc: "*Tranh chấp hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng vay tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và xử lý hậu quả khi hợp đồng vô hiệu"*.

Do, Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 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: 29/2026/QĐXXPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1968 (Có mặt)

1.2. Anh Nguyễn Tuấn K, sinh năm 1989 (Có mặt)

1.3. Anh Nguyễn Tuấn K1, sinh năm 1996 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Số nhà A, Bùi Văn D, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T: Bà Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1982. Nơi thường trú: Số A đường T, khóm E, phường L, tỉnh An Giang theo Văn bản ủy quyền ngày 12/11/2024 (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lâm Thị Quốc T2, sinh năm 1954 (Có mặt)

2.2. Ông Đặng Công Đ, sinh năm 1953 (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng cư trú địa chỉ hiện nay: Số A L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh

+ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Trần Tuấn M, sinh năm 1988. Địa chỉ số F, khóm Đ, phường M, tỉnh An Giang đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 09/7/2024 (Có mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1997 (Có mặt)

3.2. Bà Trương Bá Thanh T3, sinh năm 1997 (Có mặt)

Cùng cư trú: Số B, đường B, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lâm Thị Quốc T2, ông Đặng Công Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

** Nguyên đơn bà Nguyễn Kim T ủy quyền cho bà Nguyễn Ngọc T1 trình bày ý kiến:* Ngày 21/4/2011, vợ chồng bà T, ông T7 có nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông Đ, bà T2 diện tích ngang 4,3m x dài 4,5m, tổng diện tích là 19,35m^2 với giá 347.400.000 đồng. Có làm tờ thỏa thuận mua bán viết tay ghi ngày 21/4/2011, vợ chồng ông Đ, bà T2 ký tên bên bán, vợ chồng bà T ký tên bên mua, có con ông Đ, bà T2 là Đặng Đức T4, Đặng Đức T5 ký tên chứng kiến. Vợ chồng bà T đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông Đ, bà T2.

Sau đó, vợ chồng bà T mua thêm của vợ chồng ông Đ, bà T2 diện tích ngang 2m x dài 4,5m, tổng diện tích là 9m^2, với giá là 170.000.000 đồng, tiếp giáp với miếng đất trên. Khi mua có làm tờ thỏa thuận mua bán viết tay không ghi ngày tháng năm, không có công chứng, chứng thực. Ông Đ ký tên bên bán, chồng bà T ký tên bên mua, ông Bùi Văn H1 ký tên người làm chứng. Tổng cộng 2 lần vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ bà T2 là 28,35m^2. Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất có nhà với kết cấu nhà vách tường, mái tole, nền gạch. Sau khi giao nhận tiền một tháng thì gia đình bà T dọn vào ở cho đến nay.

Theo thỏa thuận thì bên bán là ông Đ, bà T2 chịu trách nhiệm làm sổ đỏ sang tên cho vợ chồng bà T, nhưng ông Đ và bà T2 cứ hứa hẹn, không chịu thực hiện. Năm 2023, ông T7 chết, hiện nay bà T cùng các con là K và K1 đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà T2 có đơn ngăn chặn.

Vụ việc tranh chấp đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường M vào ngày 07/3/2024 nhưng không thành.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2011 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không ghi ngày tháng năm) giữa bên chuyển nhượng ông Đ, bà T2 với bên nhận chuyển nhượng bà T và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T7 là K, K1.

Hiện nay phần đất này nguyên đơn đã chuyển nhượng cho ông H1 và bà T3 với giá là 1,2 tỷ đồng, ông H1 và bà T3 đã trả cho bà T 800.000.000đ, khi nào bà T được cấp giấy và sang tên cho ông H1, bà T3 thì ông H1, bà T3 sẽ giao số tiền còn lại. Đối với yêu cầu độc lập của ông H1, bà T3 nguyên đơn đồng ý.

Ngày 21/8/2024, nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T2 với bà T và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T7 là K, K1 thì yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, cụ thể: Yêu cầu Tòa án buộc ông Đặng Công Đ và bà Lâm Thị Quốc T2 hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng là 517.400.000đ; bồi thường thiệt hại số tiền chênh lệch giá là 515.262.450đ.

Ngày 04/12/2024, bà T, anh K và K1 yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 27,1m^2 cho bà T, anh K và K1.

* *Bị đơn bà Lâm Thị Quốc T2 ủy quyền cho ông Trần Tuấn M trình bày:* Ông Đ và bà T2 có quen biết bà T (L) và ông T7 (T6) nên có hỏi vay tiền của bà T để nộp lãi Ngân hàng từ năm 2004 tới năm 2011 thì không có khả năng trả. Bà T và ông T7 tính lãi chồng lãi và buộc ông Đ và bà T2 phải trả nợ hoặc giao nhà cho bà T để bà sử dụng mặt bằng kinh doanh coi như không tính lãi vay nữa, khi nào bà T2 trả nợ gốc thì bà T và ông T7 sẽ trả lại nhà đất cho gia đình bà T2.

Lúc đó, gia đình bà T2 gặp khó khăn buộc phải dời đi nơi khác ở để các con an toàn học tập và chờ giải quyết các khiếu kiện. Bà T buộc ông Đ và bà T2 phải làm tờ bán đất mới cho đi, nên ông Đ và bà T2 đành phải viết hợp đồng mua bán ngày 21/04/2011 với nội dung: bán cho bà T, ông T7 diện tích đất 4,3m^2 x 4,5m^2 với giá 18.000.000đ/m^2 = 347.400.000đ. Khi hay tin bà T đăng ký quyền sử dụng đất nên ông Đ và bà T2 đã làm đơn ngăn chặn thì bà T và các đồng thừa kế của ông T7 khởi kiện.

Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T và các con bà T, bởi các lý do sau đây:

- Bà T2 và ông Đ không bán đất cho bà T và ông T7.

- Theo Thông báo hòa giải không thành số: 05/TB-UBND ngày 11/03/2024 của UBND phường M thì bà T xác định có TỜ MUA BÁN ĐẤT năm 2006, tới

năm 2011 bà T mới dọn vào ở và có nộp thuế năm 2011 (Không cung cấp được biên lai thuế).

- Theo Đơn khởi kiện của bà T ngày 25/4/2024 thì bà T cho rằng mua đất theo Tờ sang nhượng ngày 21/04/2011 và một Tờ sang nhượng không ghi ngày tháng, với 2 lần mua là: 28,35m^2 và *"Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất có sẵn nhà với kết cấu: vách tường, mái tole, nền gạch"*.

- Tờ Hợp đồng mua bán ngày 21/4/2011 chỉ là đảm bảo cho bà T không ngăn cản gia đình bà T2 dời đi nơi khác lánh nạn nên ghi chung chung, không có vị trí đất, không ghi nhà cửa trên đất.

- Tờ thỏa thuận mua bán không ghi ngày, tháng, năm có giá tiền 170.000.000đ mà bà T nộp theo Đơn khởi kiện là giả mạo.

Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các yêu cầu phản tố sau đây:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán ngày 21/4/2011; không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Buộc bà T và những người thừa kế của ông T7 có trách nhiệm di dời đồ đạc cá nhân và giao trả cho bà T2 căn nhà gắn liền diện tích đất ghi trong hợp đồng: 19,35m^2 và phần tự lấn chiếm 09m^2, tổng cộng là: 28,35m^2.

- Bà T2 và ông Đ hoàn trả cho bà T số tiền đã vay (Lãi nhập gốc): 347.400.000đ.

- Đối với yêu cầu độc lập của ông H1 và bà T3, bị đơn có ý kiến yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với H1, T3 vì bà T không có quyền chuyển nhượng.

Ngày 23/6/2025, bà T2 và ông Đ có yêu cầu phản tố bổ sung:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2023 giữa bên chuyển nhượng là bà T, K, K1 với bên nhận chuyển nhượng là H1 và T3.

- Buộc bà T và những người thừa kế của ông T7, ông H1, bà T3 có trách nhiệm di dời đồ đạc cá nhân và giao trả cho ông Đ và bà T2 căn nhà gắn liền diện tích đất ghi trong hợp đồng 19,35m^2 và phần tự lấn chiếm 09m^2, tổng cộng là 28,35m^2.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tấn H và bà Trương Bá Thanh T3 trình bày*:

Vợ chồng ông H, bà T3 có nhận chuyển nhượng nhà và đất của bà T và hàng thừa kế thứ nhất của ông T7 là ông K, ông K1, với diện tích ngang 6,5m dài 4,5m. Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất đã có căn nhà cấp 4, với kết cấu nhà vách tường, mái tole, nền gạch (Diện tích nhà bằng diện tích đất). Nhà và đất tọa lạc tại đường B, phường M (N là phường L, tỉnh An Giang). Hai bên thống nhất giá mua

bán là 1.200.000.000 đồng. Ông H và bà T3 đã đưa trước cho bà T, ông K, ông K1 số tiền 800.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận bà T, ông K, ông K1 phải có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên cho ông, bà theo quy định pháp luật. Khi nào xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà sẽ trả đủ số tiền còn lại. Khi nhận chuyển nhượng ông H và bà T3 có lập tờ tự thỏa thuận về việc "cha chết, mẹ và hai con đồng ý bán nhà và đất ở đô thị" đề ngày 16/10/2023. Vợ chồng ký tên bên mua, bà T, ông K, ông K1 ký tên bên bán, ông Bùi Triệu K2 ký tên người làm chứng. Ông H và bà T3 đã nhận nhà đất và quản lý sử dụng cho đến nay.

Khi đang tiến hành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà T2 và ông Đ ngăn cản, tranh chấp.

Hiện vụ án tranh chấp giữa bà T, ông K, ông K1 và bà T2, ông Đ đang do Tòa án thụ lý giải quyết. Do phần đất tranh chấp trên hiện tại ông H và bà T3 đã nhận chuyển nhượng lại của bà T, ông K, ông K1 và đang quản lý sử dụng nên ông H và bà T3 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2023 giữa bên chuyển nhượng bà T và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T7 với bên nhận chuyển nhượng ông H, bà T3.

Ngày 14/8/2024, ông H và bà T3 có yêu cầu độc lập bổ sung như sau: Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/10/2023 giữa H và T3 với bà T, K và K1 thì yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, cụ thể: Yêu cầu Tòa án buộc bà T, K và K1 hoàn trả cho ông H và bà T3 số tiền chuyển nhượng là 800.000.000đ; bồi thường thiệt hại số tiền chênh lệch giá là 115.980.765đ.

Đối với số tiền 80.000.000đ ông H và bà T3 hỗ trợ thêm cho bà T, ông H bà T3 sẽ thỏa thuận riêng với bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

* *Người làm chứng ông Bùi Văn H1 trình bày*: Ông là người làm công cho cửa hàng bán vật liệu xây dựng của ông Đ và bà T2 từ khoảng năm 1995 đến khi cửa hàng không còn kinh doanh. Đối với tờ thỏa thuận thuận mua bán giữa ông Đ và bà T2 với ông T7 và bà T với phần đất có diện tích 09m^2 là do ông viết theo yêu cầu của ông Đ và bà T2, vì ông Đ và bà T2 xem ông như người nhà, sau khi viết xong ông H1 có đưa lại cho ông Đ và bà T2 xem nội dung, sau khi thống nhất nội dung ông Đ và bà T2 kêu ông ký và viết tên thay ông Đ sau đó thì mang đưa cho ông T7 ký. Ông H1 không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa các bên.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang, đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Tuấn K và ông Nguyễn Tuấn K1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2011 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không ghi ngày tháng năm) giữa bên chuyển nhượng ông Đặng Công Đ, bà

Lâm Thị Quốc T2 với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Kim T và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Thành T7 là Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Tuấn K1.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Công Đ và bà Lâm Quốc T2 yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2023 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Kim T, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Tuấn K1 với bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Tấn H và Trương Bá Thanh T3.

- Buộc bà Nguyễn Kim T và những người thừa kế của ông T7, ông Nguyễn Tấn H, bà Trương Bá Thanh T3 có trách nhiệm di dời đồ đạc cá nhân và giao trả cho ông Đ và bà T2 căn nhà gắn liền diện tích đất ghi trong hợp đồng 19,35m^2 và phần tự lấn chiếm 09m^2, tổng cộng là 28,35m^2.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tấn H và bà Trương Bá Thanh T3.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/10/2023 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Kim T, Nguyễn Tuấn K và Nguyễn Tuấn K1 với bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Tấn H và Trương Bá Thanh T3 đối với thửa đất số 06 có diện tích là 27,1m^2 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 theo bản trích đo hiện trạng ngày 04/6/2024 của Công ty TNHH M1.

- Ông Nguyễn Tấn H và bà Trương Bá Thanh T3 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Kim T, Nguyễn Tuấn K và Nguyễn Tuấn K1 số tiền 400.000.000đ.

- Ông Nguyễn Tấn H và bà Trương Bá Thanh T3 được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

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 25/8/2025, bà Lâm Thị Quốc T2 và ngày 29/9/2025, ông Đặng Công Đ kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Trần Tuấn M là người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị Quốc T2 có ý kiến tranh luận bà Lâm Thị Quốc T2 có yêu cầu kháng cáo ngày 16/3/2026, bà T2 yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm số 63/2025/DS-ST của Toà án nhân dân Khu vực 9 – An Giang. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán ngày 21/04/2011, giữa ông Đặng Công Đ, bà Lâm Thị Quốc T2 với ông Nguyễn Thành T7, bà Nguyễn Kim T và Hợp đồng mua bán 9m^2 không ghi ngày, tháng, năm. Không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp

đồng vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Kim T và những người thừa kế của ông Nguyễn Thành T7, hoặc ông Nguyễn Tấn H, bà Trương Bá Thanh T3 có trách nhiệm di dời đồ đạc, vật kiến trúc, giao trả cho bị đơn đối với diện tích đất 27,1 m^2 (theo sơ đồ đo đạc ngày 04/6/2024). Bị đơn đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã vay (lãi nhập gốc): 347.400.000đ (*Ba trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm nghìn đồng*).

Trong trường hợp Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng không thể khắc phục thì đề nghị xem xét giải quyết theo quy định

+ Bà Lâm Thị Quốc T2 có ý kiến tranh luận bổ sung đối với nguồn gốc đất là của gia đình bà T2 được cha mẹ tặng cho bà và chị là bà Lâm Ngọc T8 đối với diện tích đất này, bà cũng có ý kiến đối với bản án sơ thẩm giải quyết là chưa xem xét đến quyền lợi của bà, đối với giấy chuyển nhượng đối với diện tích đất 9m^2 theo ý kiến trình bày của ông Bùi Văn H1 cho rằng vợ chồng bà yêu cầu viết ký và xác nhận nội dung không đúng, bà đề nghị xem xét tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với thỏa thuận tiền bà nhận thì bà chịu trách nhiệm trả lại cho bà T số tiền 374.400.000 đồng. Gia đình bà T phải trả lại cho gia đình bà đối với diện tích đất có nhà của anh H1, chị T3 trên đất.

+ Bà Nguyễn Ngọc T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến tranh luận: Nguyên đơn không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị Quốc T2, ông Nguyễn Công Đ1, theo nội dung yêu cầu liên quan đến tiền bồi thường thiệt hại của ông H1, bà T3 thì hai bên thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng, gia đình bà T đã giao nhà đất cho ông H1, bà T3. Nguyên đơn không đồng ý đối với yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Trường hợp Hội đồng xét xử xem xét đối với thoả thuận tại hợp đồng chuyển nhượng diện tích 9 m^2 chưa phù hợp thì người đang trực tiếp quản lý, sử dụng do ông H1, bà T3 sẽ có trách nhiệm bồi thường đối với số tiền này cho bà T2. Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên đối với bản án sơ thẩm do Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang đã xét xử

+ Bà Nguyễn Kim T có ý kiến tranh luận bà không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của bà T2, ông Đ1 do bà T2 đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà đất cho bà quản lý sử dụng, bà không đồng ý trả lại tiền cũng như không đồng ý thỏa thuận với bị đơn. Đề nghị hội đồng xem xét giữ nguyên đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang.

+ Ông Nguyễn Tấn H, bà Trương Bá Thanh T3 thống nhất đề nghị Hội đồng xem xét giữ nguyên đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 9-An Giang. Trường hợp xác định tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông bà không yêu cầu phía gia đình bà T có trách nhiệm bồi thường thiệt hại số tiền 115.980.765 đồng, hai bên tự giải quyết và không thỏa thuận được ông bà sẽ khởi kiện bằng vụ án

khác, ông bà tại phiên tòa rút lại đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền số tiền 115.980.765 đồng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

+ Tại phiên tòa, ông Nguyễn Công Đ1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và giữ yêu cầu kháng cáo, ông Nguyễn Tuấn K1 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: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị Quốc T2 với ông Đặng Công Đ. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang:

Tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành T7 với bà Lâm Thị Quốc T2, ông Đặng Công Đ và giữa bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Tuấn K, ông Nguyễn Tuấn K1 với ông Nguyễn Tấn H, bà Trương Bá Thanh T3

Buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận của phía nguyên đơn số tiền 347.400.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn 378.926.325 đồng, tổng cộng số tiền 726.326.325 đồng

Buộc nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông H, bà T3 số 800.000.000 đồng.

Ông H, bà T3 có trách nhiệm tháo dỡ di dời vật kiến trúc nhà có trên đất giao lại diện tích đất 27,1 m^2 cho phía bị đơn. Cho ông H và T3 được quyền lưu cư theo quy định và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền 115.980.765 đồng tại phiên tòa ông H, bà T3 đã rút lại yêu cầu.

Các đương sự có trách nhiệm nộp chi phí tố tụng và án phí dân sự theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Lâm Thị Quốc T2, ông Đặng Công Đ làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Bà T2, ông Đ là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án quy định nên 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] Ông Đặng Công Đ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, yêu cầu xét xử vắng mặt của ông Đ là hợp lệ, ông Nguyễn Tuấn K1 vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham dự phiên tòa nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Đ, ông K1 theo quy định.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị Quốc T2, ông Đặng Công Đ, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất vào ngày 21/4/2011, bà Lâm Thị Quốc T2, ông Đặng Công Đ với ông Nguyễn Thành T7 (đã chết ngày 29/01/2023) có ký với nhau Tờ sang nhượng với nội dung thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất của ông Đ, bà T2 diện tích ngang 4,3m x dài 4,5m, tổng diện tích 19,35m^2, với giá 347.400.000 đồng. Bà T, ông K, ông K1 (con của ông T7, bà T) xác định sau khi hai bên thỏa thuận năm 2011 thì gia đình của bà T đã nhận nhà và đất quản lý, sử dụng

[2.2] Bị đơn bà T2, ông Đ thì cho rằng việc hai bên làm tờ sang nhượng ngày 21/4/2011 nhằm để đảm bảo cho khoản vay tiền của bà T2, ông Đ vay đóng lãi cho ngân hàng và không có khả năng thanh toán nên buộc lòng phải viết tờ sang nhượng nhà đất cho gia đình của ông T7, bà T

[2.3] Hội đồng xét thấy đối với thỏa thuận chuyển nhượng đất của các bên có làm hợp đồng viết tay, giao nhận nhà đất, tài sản xong mặc dù vào thời điểm viết Tờ sang nhượng bà T2, ông Đ vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng địa phương có hòa giải cũng như các đương sự đều xác định nguồn gốc là của gia đình bà T2, nội dung bà T2, ông Đ trình bày đây là hợp đồng vay tiền nhưng không có căn cứ gì thể hiện thỏa thuận ngày 21/4/2011, giữa các bên là hợp đồng vay tài sản nên không có căn cứ để xem xét.

[2.4] Trong quá trình sử dụng bà T trình bày căn nhà cũ bị sập nên bà có sửa và làm lại hiện trạng nhà. Sau khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất, gia đình bà T có nhận chuyển nhượng thêm diện tích ngang 2m x dài 4,5m, tổng diện tích là 9m^2, giá chuyển nhượng 170.000.000 đồng, vị trí mua tiếp giáp với miếng đất diện tích 19,35 m^2. Khi mua hai bên có làm tờ thỏa thuận mua bán viết tay không ghi ngày tháng năm, không có công chứng, chứng thực. Ông Đ ký tên bên bán, chồng bà T là ông T7 ký tên bên mua, ông Bùi Văn H1 ký tên người làm chứng.

[2.5] Đối với giấy thỏa thuận không ghi ngày tháng năm tại kết luận giám định số 131, ngày 05 tháng 4 năm 2025 của Phòng K3 Công án tỉnh A đã kết luận xác định đây không phải là chữ ký của ông Đ và theo lời khai của người làm chứng ông Bùi Văn H1 cũng có lời khai "*Đối với tờ thỏa thuận thuận mua bán giữa ông Đ và bà T2 với ông T7 và bà T với phần đất có diện tích 09m^2 là do ông viết theo yêu cầu của ông Đ và bà T2, vì ông Đ và bà T2 xem ông như người nhà, sau khi viết xong ông H1 có đưa lại cho ông Đ và bà T2 xem nội dung, sau khi*

thống nhất nội dung ông Đ và bà T2 kêu ông ký và viết tên thay ông Đ" sau đó thì mang đưa cho ông T7 ký. Ông H1 không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa các bên. Vì vậy, không có cơ sở xác định đây là thỏa thuận chuyển nhượng thêm 9m^2 đất giữa bà T2, ông Đ với ông T7 chồng của bà T, trị giá 170.000.000 đồng.

[3] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì đối với hiện trạng của diện tích đất chỉ có 27,1m^2 tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 theo bản trích đo hiện trạng ngày 04/6/2024 của Công ty TNHH M1 nên xác định diện tích tăng thêm so với hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là 7,75 m^2. Căn cứ theo chứng thư thẩm định giá số 313-2024/HĐ.VVAC ngày 10/7/2024 của Công ty CP T10, giá trị tài sản các đương sự thống nhất theo chứng thư thẩm định, tại phiên tòa các đương sự đều không có yêu cầu định giá lại nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự sử dụng giá tại chứng thư thẩm định để xem xét, giải quyết theo quy định.

[4] Trong vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1 và bà T3 có yêu cầu độc lập yêu cầu đối với với bà T, ông K và ông K1 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thì yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc bà T, K và K1 hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn H và bà Trương Bá Thanh T3 số tiền chuyển nhượng là 800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền chênh lệch giá là 115.980.765 đồng.

[4.1] Nhận thấy, sau khi ông T7 chồng của bà T chết vào năm 2023, thì bà T, ông K1 và ông K đã lập tờ thỏa thuận ngày 16/10/2023 chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích ngang 6,5m x dài 4,5m, tọa lạc số 114/2 đường B, phường L, tỉnh An Giang, đã nhận chuyển nhượng trước đó từ bà T2, ông Đ để chuyển nhượng diện tích đất lại cho ông H và bà T3, giá thỏa thuận là 1.200.000.000 đồng. Phía ông H, bà T3 đã trả cho gia đình bà T, ông K1 và ông K được 800.000.000 đồng, còn lại số tiền 400.000.000 đồng sau khi ông H, bà T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả số tiền còn lại cho bà T, ông K1 và ông K.

[4.2] Hiện nay, nhà và đất bà T, ông K1, ông K đã giao cho ông H và bà T3 quản lý, sử dụng từ năm 2023 cho đến nay. Cả nguyên đơn và ông H, bà T3 đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án, bà T, ông K1, ông K đều thống nhất với lời trình bày của ông H và bà T3, đồng ý với yêu cầu độc lập của ông H, bà T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều không đồng ý thực hiện việc đo đạc và định giá lại đối hiện trạng khu đất tranh chấp, mặc dù Hội đồng xét xử đã động viên nên sau khi ngừng phiên tòa Tòa án nhân dân tỉnh An Giang chỉ thực hiện lập Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2026. Tại vị trí khu đất tranh chấp có ghi nhận hiện trạng thay đổi khác so với hiện trạng căn nhà

được Tòa án nhân dân Khu vực 9-An Giang được ghi nhận vào năm 2024. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, bà T3 xác định ông bà có xây dựng thêm, sửa chữa thay đổi hiện trạng vào thời gian sau khi Tòa án nhân dân- Khu vực 9 vừa tuyên án thì ông H đã thực hiện ngay việc sửa chữa (trong đó có phần vách hiện nay tháo dỡ phần ngăn thửa đất của ông H nhận chuyển nhượng của nguyên đơn với phần đất của ông Nguyễn Tấn H2 là cha của ông H phần đất này cũng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm thêm phần mái che phía trước vị trí căn nhà).

[5.1] Tại biên bản xác minh ngày 22/5/2026, ghi nhận nội dung đối với phần đất tranh chấp trước đây có nguồn gốc của mẹ bà T2, sau khi mẹ bà T2 chết thì bà T2 với chị em là bà T8 tiếp tục quản lý, phần đất này không có nộp thuế, không thể kiểm tra được người kê khai. Phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện nay diện tích đất này chỉ có 27,1 m^2 chưa đủ hạn mức tối thiểu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trường hợp kê khai phải thực hiện theo quy định của luật đất đai.

[5.2] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ thể hiện nguồn gốc đất, diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, ngoài ghi nhận hiện trạng khu đất tranh chấp tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2026, Tòa án có thu thập về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, đối với hiện trạng khu đất. Tại giai đoạn phúc thẩm, bà Lâm Thị Quốc T2 cung cấp các tài liệu, chứng cứ liên quan về nguồn gốc đất cho Tòa án, trong đó có Tờ di chúc của ông Nguyễn Thanh V, bà Lâm Ngọc Y là cha mẹ ruột của bà T2 để lại thì những người thuộc hàng thừa kế của ông V, bà Y ngoài bà Lâm Thị Quốc T2 còn có bà Lâm Ngọc T8 và người con riêng của ông V là ông Nguyễn Thanh H3, sinh năm 1963 (tại phiên tòa bà T2 trình bày ông H3 đã chết năm 2025)

[6] Hội đồng xét xử phúc thẩm đánh giá về chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

+ Tờ thỏa thuận mua bán viết tay không ghi ngày tháng năm, không có công chứng, chứng thực. Ông Đ ký tên bên bán, chồng bà T ký tên bên mua, ông Bùi Văn H1 ký tên người làm chứng thì diện tích là 9m^2 xác định bị đơn không có ký tên thể hiện tại lời khai của ông H1 là người làm chứng và theo kết quả giám định chữ ký cũng đã xác định tờ thỏa thuận này không có căn cứ xác định do bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng thêm diện tích đất

+ Tờ thỏa thuận mua bán viết tay ghi ngày 21/4/2011, giữa bà T2, ông Đ, ông T7, bà T ký và có con ông Đ, bà T2 là Đặng Đức T4, Đặng Đức T5 ký tên chứng kiến đối với diện tích là 19,35m^2 các đương sự đều có thừa nhận nên được xem là chứng cứ phù hợp theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Tờ thỏa thuận mua bán nhà và đất ngày 24/12/2006, thể hiện nội dung thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 32m^2, giá mua bán 500.000.000 đồng có bà T2, bà T, ông Đ, ông T7 và ông H1 là người chứng kiến. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn bà T, ông K xác định đây là chứng

cứ do phía nguyên đơn tự nhờ người làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tự ghi và ký tên để hợp thức hóa hồ sơ làm thủ tục. Các đương sự tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều xác định năm 2006 thì vào thời điểm này giữa nguyên đơn với bị đơn chưa thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên chỉ thỏa thuận thực tế vào năm 2011 nên Tờ giấy mua bán năm 2006 được xác định không phải là tài liệu, chứng cứ chứng minh.

[6.1] Trên thực tế căn nhà được xây dựng sau khi có bản vẽ hiện trạng khu đất và việc này chỉ được ghi nhận trên cơ sở Biên bản xem xét thẩm định ngày 21/11/2024. Liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa được đo đạc lại đối với hiện trạng căn nhà xây dựng diện tích bao nhiêu m^2, chưa có định giá nhà chỉ có chứng thư định giá về đất. Theo biên bản xem xét, thẩm định được tòa án lập ngày 22/5/2026, thể hiện cấu trúc căn nhà nền lát gạch ceramic, khung sắt tiền chế, mái tole, nhà sử dụng nhờ 02 vách của 02 hộ, vị trí hướng đường B vào, vách nhờ phía tay phải nhìn vào nay không còn vách đã tháo ra liền với nền nhà của ông Nguyễn Tấn H, vách còn lại nhờ của hộ tên T9 (không rõ họ tên), cửa chính làm bằng cửa kiếng lùa khung nhôm, trần nhà ốp tấm lam sóng + thạch cao, trang trí nơi các vách mượn có gắn các tấm thang tre + lam sóng + thạch cao. Mái che ở vị trí trước căn nhà cấu trúc cấu trúc cột sắt, bạt kéo. Nhà đất được ông H sử dụng làm chỗ kinh doanh xe gắn máy Hiền N.

[6.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ đầy đủ để đánh giá toàn diện đối với nội dung của vụ án và các tranh chấp cũng như yêu cầu của đương sự trong vụ án nên cần rút kinh nghiệm chung.

[6.3] Đối với diện tích đất các bên đang tranh chấp xét không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định, một trong những điều kiện bắt buộc để người sử dụng đất được quyền chuyển nhượng là đối với diện tích đất này phải có Giấy chứng nhận, hoặc một trong các loại giấy tờ theo quy định của luật đất đai, bà T2 vào thời điểm thỏa thuận với ông T7 (đã chết hiện nay là những người thừa kế: bà T, ông K1, ông K) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên chỉ thỏa thuận giấy tay là vi phạm về hình thức của hợp đồng không thể thực hiện thủ tục công chứng, sang tên theo quy định pháp luật.

[6.4] Việc chuyển nhượng một phần diện tích đất nằm dưới hạn mức tối thiểu cho phép của địa phương tại tỉnh An Giang căn cứ theo Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 và Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 13/10/2024 sẽ không được phép tách thửa. Do đó, hợp đồng này bị coi là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật về điều kiện tách thửa, cũng như thỏa thuận chuyển nhượng và hình thức hợp đồng.

[6.5] Thực tế sử dụng thì người tiếp nhận đất, trực tiếp cất nhà, sửa chữa nhà là ông H, bà T3 có bị chính quyền địa phương lập biên bản xử lý vi phạm hành chính về xây dựng trái phép đối với phần nhà trên đất vào năm 2023. Căn nhà trên đất ông H, bà T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được phía nguyên đơn bà T, ông K1, ông K chuyển nhượng lại. Trong khi phía bị đơn bà T2, ông Đ làm

tờ thỏa thuận ký chuyển nhượng cho phía ông T7, bà T chỉ 19,35 m^2, còn phần diện tích đất theo tờ thoả thuận lần 2 không ghi ngày tháng năm, đối với diện tích đất đã có kết luận giám định xác định không phải chữ ký của ông Đ và cũng như người làm chứng ông H xác định chữ ký tại tờ mua bán thêm diện tích đất 9 m^2 là do tự người làm công của ông Đ, bà T2 tự ký nên không phù hợp theo quy định. Tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất còn có con ông Đ, bà T2 là Đặng Đức T4, Đặng Đức T5 ký tên đối với diện tích là 19,35m^2 được bị đơn thừa nhận có ký tên xác định nội dung này là có thật.

[7] Vào thời điểm chuyển nhượng đất nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên lập bằng văn bản nhưng diện tích nhà đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng về hình thức phải được công chứng, chứng thực và đăng ký vào sổ địa chính theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; hai bên đều không tuân thủ về hình thức hợp đồng chuyển nhượng phải thông qua công chứng, chứng thực và đăng ký vào sổ địa chính. Bà T, ông K1, ông K đều chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hai bên thỏa thuận lập vi bằng vào thời điểm giữa bà T cùng với bà T2, ông Đ chưa có bản án nào có hiệu lực xác định hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực cũng như bà T được quyền quản lý, sử dụng nhà đất nên việc thỏa thuận giữa hai bên là vô hiệu do vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự.

[7.1] Xét đối với thỏa thuận xuất phát từ ông Đ, bà T2 cùng với ông T7 (chết hiện nay do những người thuộc hàng thừa kế của ông T7 khởi kiện) yêu cầu trường hợp tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng thì giải quyết hậu quả buộc bị đơn có trách nhiệm trả số tiền chuyển nhượng là 517.400.000đ; bồi thường thiệt hại số tiền chênh lệch giá là 515.262.450đ. Tuy nhiên, đánh giá chứng cứ thì đối với nội dung yêu cầu của nguyên đơn chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện xác định các bên đều có lỗi dẫn đến việc làm vô hiệu đối với hợp đồng. Còn việc nguyên đơn yêu cầu hoàn trả giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 170.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 136.336.125 đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

[7.2] Hợp đồng thỏa thuận từ năm 2011 đến nay bị đơn xác định có nhận tiền trường hợp thiệt hại của nguyên đơn là có nên phía bị đơn phải có bồi thường một phần thiệt hại cho phía nguyên đơn theo giá trị đất được các bên thống nhất tại giá chứng thư thẩm định giá số 313-2024/HĐ.VVAC ngày 10/7/2024 của Công ty CP T10 là 57.400.000/m^2. Trên phần thực tế bà T2, ông Đ có ký tên thừa nhận có ghi giấy hợp đồng với diện tích 19,35 m^2 và đồng ý hoàn trả lại số tiền đã nhận 347.400.000 đồng nên chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm bồi thường thiệt hại tính giá trị thực tế hiện nay đối với diện tích 19,35 m^2 là 1.110.690.000 đồng, tính một phần thiệt hại cho phía nguyên đơn số tiền 378.926.325 đồng (cách tính thiệt hại đối với số tiền bị đơn có trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn, cụ thể: Giá trị diện tích 19,35 m^2 đất là

1.110.690.000 đồng – 347.400.000 đồng tiền bị đơn xác nhận đã nhận = 757.852.650 đồng/2 = 378.926.325 đồng).

[7.3] Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập;

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận"

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của bên nhận chuyển nhượng ông H, bà T3 thì Hội đồng xét xử nhận thấy vào thời điểm đang phát sinh tranh chấp các bên vẫn thỏa thuận chuyển nhượng, tự sửa chữa, xây dựng nhà mặc dù đã bị địa phương lập biên bản nhưng vẫn tự xây dựng đối với các công trình trên đất, ông H, bà T3 biết được nhà đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng và xây dựng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H, bà T3 có xin rút lại đối với yêu cầu bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Tuấn K và ông Nguyễn Tuấn K1 bồi thường thiệt hại đối với trường hợp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét, trường hợp có phát sinh tranh chấp thì sẽ được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

[8] Tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T2, ông Đ là phù hợp theo chứng cứ và nhận định phân tích của cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa bản án của cấp sơ thẩm tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu. Do đó, điều chỉnh về nội dung, chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

[8.1] Ông Đặng Công Đ, bà Lâm Thị Quốc T2 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Tuấn K và ông Nguyễn Tuấn K1 tổng số tiền 726.326.325 đồng; trong đó số tiền bà T2, ông Đ đã nhận theo Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2011 với số tiền 347.400.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại số tiền 378.926.325 đồng.

[8.2] Bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Tuấn K và ông Nguyễn Tuấn K1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn H, bà Trương Bá Thanh T3 số tiền 800.000.000 đồng

[8.3] Sau khi các đương sự thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền thì ông Nguyễn Tấn H, bà Trương Bá Thanh T3 có trách nhiệm tháo dỡ nhà, vật kiến trúc trên đất, di dời đồ đạc cá nhân được ghi nhận theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2026 do Tòa án nhân dân tỉnh An Giang lập để giao trả cho gia đình của bà T2 đối với thửa đất số 06 có diện tích là 27,1m^2 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 theo bản trích đo hiện trạng ngày 04/6/2024 của Công ty TNHH M1. Vị trí thửa đất tọa lạc tại đường B, phường L, tỉnh An Giang.

[8.4] Bà Lâm Thị Quốc T2 tại phiên tòa phúc thẩm xác định đất của những người thuộc hàng thừa kế của ông V, bà Y thì có bà T2, bà T8, ông H3 (chết

2025), còn đối với thỏa thuận tiền do bà T2 nhận nên cá nhân bà T2 sẽ chịu trách nhiệm trả lại cho phía nguyên đơn. Sau khi vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến diện tích đất tranh chấp 27,1 m^2 thì giao cho bà T2 đại diện quản lý, các thủ tục kê khai đăng ký đối với diện tích đất này sẽ do những người thuộc hàng thừa kế của ông V, bà Y thực hiện đúng theo quy định của pháp luật đất đai.

[8.5] Hiện nay, ông Nguyễn Tấn H, bà Trương Bá Thanh T3 đang ở trong nhà nên đảm bảo cho ông H, bà T3 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc nhận thấy đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bị tuyên vô hiệu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận đất tranh chấp đã buộc trả lại cho gia đình của bà T2. Do đó, không cần thiết đưa bà T8, ông H3 là những người bà T2 cho rằng đồng thừa kế với bà T2, con bà T2 là ông Đặng Đức T4, ông Đặng Đức T5 chứng ký việc thỏa thuận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng, trường hợp các đương sự có phát sinh tranh chấp sẽ được xem xét, giải quyết bằng một vụ án khác.

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

[10] Về chi phí tố tụng:

[10.1] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tổng cộng 13.017.800 đồng nhưng trong giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm đều do nguyên đơn đã tạm ứng. Trong đó: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 3.400.000 đồng; thẩm định giá là 4.800.000 đồng; chi phí đo đạc là 3.817.800 đồng; chi phí xem xét, thẩm định tại giai đoạn phúc thẩm số tiền 1.000.000 đồng. Các đương sự đều phải nộp chi phí tố tụng tương ứng với số tiền 4.339.266 đồng. Sau khi khấu trừ tiền tạm ứng nguyên đơn đã nộp đủ đối với chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá. Ông Đ, bà T2 có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 4.339.266 đồng. Ông H, bà T3 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 4.339.266 đồng

[10.2] Chi phí giám định chữ ký, chữ viết số tiền 2.550.000 đồng nhưng chi phí giám định do bị đơn nộp tạm ứng, do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải hoàn trả lại cho ông Đ, bà T2 chi phí giám định là 2.550.000 đồng. ,

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[11.1] Bà Nguyễn Kim T, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Tuấn K1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 55.916.806 đồng;(trong đó: tiền án phí dân sự sơ thẩm 40.000.000 đồng đối với nghĩa vụ hoàn trả lại tiền cho ông H, bà T3 số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 800.000.000 đồng; tiền án phí 15.316.806 đồng đối với số tiền yêu cầu không được chấp nhận hoàn trả giá trị hợp đồng 170.000.000 đồng, tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 136.336.125 đồng và 600.000 đồng đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn ông Đ, bà T2 với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông

H, bà T3 được chấp nhận) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.689.937 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001878 ngày 19/11/2024, số 0002045, số 0002046, số 0002047 cùng ngày 13/5/2024 và số 0002944 ngày 20/5/2025 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). Sau khi khấu trừ bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Tuấn K, ông Nguyễn Tuấn K1 còn phải nộp tiếp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 33.226.869 đồng

[11.2] Ông Đặng Công Đ và bà Lâm Thị Quốc T2 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm 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.

[11.3] Ông Nguyễn Tấn H, bà Trương Bá Thanh T3 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 20.339.711 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002373, số 0002373 cùng ngày 19/7/2024 và số 0001879 ngày 19/11/2024 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). Sau khi khấu trừ ông Nguyễn Tấn H và bà Trương Bá Thanh T3 được nhận lại 20.039.711 đồng

[12] Về án phí phúc thẩm: Bà Lâm Thị Quốc T2, ông Nguyễn Công Đ1 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản Điều 148, khoản 2 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 Toà án;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Lâm Thị Quốc T2, ông Đặng Công Đ

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tấn H và bà Trương Bá Thanh T3 yêu cầu bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Tuấn K và ông Nguyễn Tuấn K1 bồi thường thiệt hại số tiền 115.980.765 đồng cho ông Nguyễn Tấn H và bà Trương Bá Thanh T3.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 165,

Điều 166, Điều 244, khoản 1 Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, khoản 3 Điều 27 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Tuấn K và ông Nguyễn Tuấn K1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 09m^2 (không ghi ngày tháng năm) giữa bên chuyển nhượng ông Đặng Công Đ, bà Lâm Thị Quốc T2 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thành T7, người chứng kiến ông Bùi Văn H1

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Tuấn K và ông Nguyễn Tuấn K1 yêu cầu ông Đặng Công Đ, bà Lâm Thị Quốc T2 hoàn trả giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 170.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 136.336.125 đồng

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Tuấn K và ông Nguyễn Tuấn K1 đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2011, diện tích 19,35 m^2

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Công Đ và bà Lâm Quốc T2 yêu cầu:

4.1.Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2011, diện tích 19,35 m^2 giữa bên chuyển nhượng ông Đặng Công Đ, bà Lâm Thị Quốc T2 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thành T7 là vô hiệu do vi phạm điều cấm.

4.2. Buộc ông Đặng Công Đ, bà Lâm Thị Quốc T2 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Tuấn K và ông Nguyễn Tuấn K1 tổng số tiền 726.326.325 đồng; trong đó số tiền bà T2 ông Đ đã nhận theo chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2011, số tiền 347.400.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại số tiền 378.926.325 đồng.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tấn H và bà Trương Bá Thanh T3 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Tuấn K và ông Nguyễn Tuấn K1 vô hiệu

5.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/10/2023 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Kim T, Nguyễn Tuấn K và Nguyễn Tuấn K1 với bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Tấn H và Trương Bá Thanh T3 đối với thửa đất số 06, diện tích là 27,1m^2 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 theo bản trích đo hiện trạng ngày 04/6/2024 của Công ty TNHH M1. Vị trí thửa đất tọa lạc tổ B đường B, phường L, tỉnh An Giang là vô hiệu

5.2. Buộc bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Tuấn K và ông Nguyễn Tuấn K1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn H, bà Trương Bá Thanh T3 số tiền 800.000.000 đồng.

5.3. Buộc ông Nguyễn Tấn H, bà Trương Bá Thanh T3 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời vật kiến trúc là căn nhà cấu trúc nền lát gạch ceramic, khung sắt tiền chế, mái tole, nhà sử dụng nhờ 02 vách của 02 hộ, vị trí hướng đường B vào, cửa chính làm bằng cửa kiếng lùa, khung nhôm; trần nhà ốp tấm lam sóng + thạch cao, trang trí nơi các vách mượn có gắn các tấm thang tre + lam sóng + thạch cao. Mái che ở vị trí phía trước căn nhà cấu trúc cấu trúc cột sắt, bạt kéo (kinh doanh xe gắn máy Hiền N) và đồ đạc cá nhân để giao trả cho gia đình của bà Lâm Thị Quốc T2 đối với diện tích là 27,1m^2, thửa đất số 06 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 theo bản trích đo hiện trạng ngày 04/6/2024 của Công ty TNHH M1. Vị trí thửa đất tọa lạc tại đường B, phường L, tỉnh An Giang

5.4. Giao cho bà Lâm Quốc T2 đại diện quản lý đối với diện tích 27,1m^2 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 theo bản trích đo hiện trạng ngày 04/6/2024 của Công ty TNHH M1

(Bản trích đo hiện trạng ngày 04/6/2024 của Công ty TNHH M1 được đính kèm với bản án)

6. Về quyền lưu cư: Ông Nguyễn Tấn H, bà Trương Bá Thanh T3 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Ông Nguyễn Tấn H, bà Trương Bá Thanh T3 có nghĩa vụ giao lại diện tích đất cho gia đình của bà Lâm Thị Quốc T2 kể từ khi hết thời hạn lưu cư.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Về chi phí tố tụng:

[7.1] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá đối với tài sản là 13.017.800 đồng. Các đương sự đều phải nộp chi phí tố tụng tương ứng với số tiền 4.339.266 đồng. Sau khi khấu trừ tiền tạm ứng chi phí đều do nguyên đơn nộp nên bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Tuấn K và ông Nguyễn Tuấn K1 đã nộp đủ đối với chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá.

- Ông Đ, bà T2 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí tố tụng số tiền 4.339.266 đồng.

- Ông H, bà T3 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí tố tụng số tiền 4.339.266 đồng.

[7.2] Chi phí giám định chữ ký, chữ viết: nguyên đơn bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Tuấn K, ông Nguyễn Tuấn K1 phải hoàn trả lại cho ông Đ, bà T2 số tiền tạm ứng chi phí giám định là 2.550.000 đồng.

8. Về án phí dân sự:

8.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Kim T, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Tuấn K1 cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 55.916.806 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.689.937 đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001878 ngày 19/11/2024, số 0002045, số 0002046, số 0002047 cùng ngày 13/5/2024 và số 0002944 ngày 20/5/2025 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). Sau khi khấu trừ bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Tuấn K, ông Nguyễn Tuấn K1 còn phải nộp tiếp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 33.226.869 đồng

- Ông Nguyễn Tấn H và bà Trương Bá Thanh T3 cùng phải chịu án phí 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 20.339.711 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002373, số 0002373 cùng ngày 19/7/2024 và số 0001879 ngày 19/11/2024 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). Sau khi khấu trừ ông Nguyễn Tấn H và bà Trương Bá Thanh T3 được nhận lại 20.039.711 đồng.

- Ông Đặng Công Đ và bà Lâm Thị Quốc T2 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm 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.

8.2. Về án phí phúc thẩm: Ông Đặng Công Đ và bà Lâm Thị Quốc T2 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án quy định.

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 An Giang;
- Phòng GĐKT,TT&THA;
- TAND Khu vực 9-An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 9-An Giang;
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

Trịnh Ngọc Thúy