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

Bản án số: 08/2026/DS-PT
Ngày: 06/01/2026
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và 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 Nguyễn Thị Thúy Hồng.

Các Thẩm phán: Ông Đào Chí Keo và ông Trương Văn Hai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Trọng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 458/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 410/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 466/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1962; CCCD số 089062001150 cấp ngày 29/04/2021 (có mặt);

1.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973; CCCD số 089173001889 cấp ngày 29/04/2021 (có mặt);

Cùng cư trú: Tổ A, ấp T, phường C, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971; CCCD số 089071022028 cấp ngày 18/01/2022 (có mặt);

2.2. Bà Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Cùng cư trú: Tổ A, ấp T, phường C, tỉnh An Giang.

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

3.1. Anh Nguyễn Khánh T2, sinh năm 2005 (vắng mặt);

3.2. Chị Nguyễn Phan Trần Diễm H1, sinh năm 2010 (vắng mặt);

Cùng cư trú: Tổ A, ấp T, phường C , tỉnh An Giang.

4. Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Nghệ N1, sinh năm 1966; nơi cư trú: Tổ B, ấp T, phường C, tỉnh An Giang; CCCD số 089166001650 cấp ngày 20/05/2025 (có mặt).

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày:

Vào năm 2014 vợ, chồng ông có thỏa thuận với vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thanh T1 sang nhượng đất vườn gắn liền với nhà ở và cây ăn trái với giá 100.000.000 đồng, có lập giấy mua bán nhà ở và đất vườn. Hiện tại ông bà đã trả đủ số tiền 100.000.000 đồng; đồng thời ông T, bà T1 cũng đã giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông giữ cụ thể:

+ Thửa thứ nhất: Giấy chứng nhận QSDĐ số: H0701IK, thửa 390, tờ bản đồ số 12, diện tích 350,1m^2;

+ Thửa thứ hai: Giấy chứng nhận QSDĐ số: H0710IK, thửa 387, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.096,4m^2;

+ 01 căn nhà diện tích 75m^2 đất và cây ăn trái trên đất.

Các thửa đất trên tọa lạc tại ấp T, phường C, tỉnh An Giang.

Ngoài nội dung thỏa thuận sang nhượng đất vợ chồng ông và vợ chồng ông T, bà T1 còn có thỏa thuận khác ghi trong hợp đồng chuyển nhượng cụ thể: Trong 03 năm kể từ ngày làm hợp đồng mua bán ngày 05/12/2014 đến ngày 05/12/2017; ông T, bà T1 có quyền chuộc lại phần diện tích đất và căn nhà nói trên, sau 03 năm ông T, bà T1 không có quyền chuộc lại. Căn cứ hợp đồng mua bán và nội dung thỏa thuận, đến nay đã trên 03 năm xem như ông T, bà T1 không có quyền yêu cầu chuộc lại.

Nay ông N, bà H yêu cầu Tòa án:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *(giấy mua, bán nhà ở và đất vườn)* lập ngày 05/12/2014 là hợp pháp.

- Công nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 1.446,5m^2 (đất vườn) và nhà ở diện tích là 75m^2 mà ông T, bà T1 đã sang nhượng cho vợ chồng ông N, bà H theo giấy mua bán nhà và đất vườn ngày 05/12/2014

+ Giấy thứ nhất: Diện tích 1.096,4m^2, thửa số 387, tờ bản đồ số 12, thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số H07101 cấp ngày 30/6/2008 do Ủy ban nhân

dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T3.

+ Giấy thứ hai: Diện tích 350,1m^2, thửa số 390, tờ bản đồ số 12, thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số H07011 cấp ngày 18/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T3.

+ Giao nhà ở ngang 5m x dài 15m tổng diện tích = 75m^2, đất và nhà ở tọa lạc ở ấp T, phường C, tỉnh An Giang .

- Buộc ông T, bà T3 tháo dỡ, di dời chuồng dê.

Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Bà Nguyễn Thị H là chị ruột của ông, ông Nguyễn Văn N là anh rể. Vợ, chồng ông có 02 thửa đất tọa lạc tại ấp T, phường C, An Giang; thửa đất số 390, tờ bản đồ số 12; diện tích 350.1m^2 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/6/2008 và thửa 387, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.096.4m^2 do Nguyễn Văn T và Nguyễn Thanh T1 đứng tên giấy chứng nhận. Khoảng tháng 4 năm 2016 vợ chồng ông gặp khó khăn, có thỏa thuận cố phần đất trên cho bà H, ông N 100.000.000 đồng, thời gian cố 07 năm, đến tháng 4/2023 ông sẽ chuộc lại. Hai bên có làm giấy cầm cố, vợ chồng ông có ký tên và giấy cầm cố đó ông N, bà Hồng G; vợ chồng ông không có giữ.

Đối với giấy mua bán nhà ở và đất vườn lập ngày 05/12/2014, vợ chồng ông không có ký tên vào hợp đồng, chữ ký trong hợp đồng không phải do ông ký.

+ Đối với kết quả giám định số 140/KL-KTHS (TL-GT) ngày 02/10/2024 của Phòng K1 Công an tỉnh A kết luận chữ ký tên T, T1 bên bán trong giấy mua bán nhà ở và đất vườn xác lập ngày 05/12/2014 và chữ ký mẫu giám định của ông T, bà T1 là cùng một người ký ra là ông không đồng ý, ông xác nhận ông và bà T1 có ký tên hợp đồng cầm cố năm 2016, không có ký tên trong giấy mua bán nhà ở và đất vườn. Ông không yêu cầu Tòa án làm thủ tục giám định lại, lý do ông không có khả năng đóng tiền chi phí giám định lại.

Ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng là giấy mua bán nhà ở và đất vườn xác lập ngày 05/12/2014 giữa ông, bà T1 và ông N, bà H là giả tạo, ông và bà T1 đồng ý giao trả lại cho ông N, bà H số tiền 100.000.000 đồng

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực - An Giang quyết định:*

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng năm 2014; Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 410, Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 91, Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T5.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H.

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2014 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thanh T1 đối với căn nhà diện tích 75m^2 đất và thửa đất số: 390, tờ bản đồ số 12, diện tích 350,1m^2 đất và thửa 387, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.096,4m^2 đất. Nhà và đất tọa lạc tại ấp T, phường C, tỉnh An Giang do Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thanh T1 đứng tên và quản lý sử dụng là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thanh T1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H số tiền 427.491.500 đồng *(bốn trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi mốt nghìn năm trăm đồng).*

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông T, bà T1 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H0701IK, thửa 390, tờ bản đồ số 12, diện tích 350,1m^2 đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/6/2008 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đấ số: H0710IK, thửa 387, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.096,4m^2 đất, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/6/2008 cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thanh T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, bị đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông không đồng ý với bản án sơ thẩm, ông không chuyển nhượng, mua bán đất cho ông N, bà H mà vợ chồng ông chỉ cầm cố quyền sử dụng đất với số tiền 100.000.000 đồng nên chỉ đồng ý trả lại cho ông N, bà H số tiền đã nhận cố đất là 100.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực – An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự: Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thanh T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Căn cứ Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[1.3] Về áp dụng pháp luật: Tại thời điểm giữa các bên thỏa thuận có vi phạm nghĩa vụ được điều chỉnh theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 nhưng đến thời điểm xét xử thì Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực. Do đó, căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 688 điều khoản chuyển tiếp của Bộ luật Dân sự năm 2015, cấp sơ thẩm đã áp dụng các quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Đất đai năm 2013 và Luật Nhà ở năm 2005 để giải quyết vụ án là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn vợ chồng ông N, bà H cho rằng ngày 05/12/2014 có thỏa thuận với vợ chồng ông T, bà T4 nhận chuyển nhượng 02 phần đất có tổng diện tích 1.446,5m^2 cùng căn nhà trên đất với số tiền 100.000.000 đồng và có lập giấy mua, bán nhà ở và đất vườn ghi ngày 05/12/2014.

Về phía bị đơn, vợ chồng ông T, bà T1 cho rằng giữa ông, bà với ông N, bà H không có thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà và đất; mà chỉ có thỏa thuận cầm cố nhà, đất vào năm 2016 và cho rằng ông, bà không có ký tên vào giấy mua, bán nhà ở và đất vườn ghi ngày 05/12/2014, các chữ ký trong giấy mua bán nhà đất không phải của ông, bà.

Tuy nhiên, căn cứ Bản kết luận giám định số 140/KLGĐ-KTHS (TL-GT) ngày 02/01/2024 của Phòng K1 - Công an tỉnh A đã kết luận: "*Chữ ký mang tên Nguyễn Văn T dưới mục "BÊN BÁN" trên Giấy mua bán nhà ở và đất vườn ngày 05/12/2014 (ký hiệu: A) so với chữ ký mang tên Nguyễn Văn T trên các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu: M1 đến M11) do cùng một người ký ra; Chữ ký "Tuyền" dưới mục "BÊN BÁN" trên Giấy mua bán nhà ở và đất vườn ngày 05/12/2014 (ký hiệu: A) so với chữ ký "Tuyền" trên các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu: M3 đến M12) do cùng một người ký ra*". Như vậy, có căn cứ xác định giữa ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thanh T1 có ký kết, thỏa thuận việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Về hình thức: Mặc dù hợp đồng được xác lập bằng văn bản, khi giao kết hợp đồng các bên đều có năng lực hành vi dân sự; bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có ký tên vào hợp đồng. Tuy nhiên, hợp đồng không được công chứng theo quy định tại Điều 122, Điều 134, Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005 và không thuộc trường hợp được công nhận theo điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng bị vô hiệu về mặt hình thức do không tuân thủ về hình thức của hợp đồng là có căn cứ.

[2.2.2] Về nội dung: Theo hợp đồng thể hiện, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất có diện tích đất 350,1 m^2 thuộc thửa đất số 390, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0701IK do UBND huyện T, tỉnh An Giang cấp ngày 18/6/2008 và diện tích đất 1.096,4 m^2 thuộc thửa đất số 387, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0710IK do UBND huyện T, tỉnh An Giang cấp ngày 30/6/2008 cho ông Nguyễn Văn T và Nguyễn Thanh T1 cùng 01 căn nhà diện tích 75m^2 (qua đo đạt thực tế 56,9m^2). Tuy nhiên, căn cứ lời trình bày của các bên và bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/11/2022 của Văn phòng Đ Chi nhánh T6 xác định "Nhà gỗ diện tích 56,9m^2 chưa được cấp quyền sở hữu nhà ở". Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng, ông T và bà T1 chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà trên, nên việc các bên xác lập giao dịch mua bán là vi phạm Điều 91 của Luật Nhà ở năm 2005, nên hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 do vi phạm điều cấm của luật.

[2.3] Do hợp đồng vô hiệu, nên việc ông N, bà H yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo "Giấy mua, bán nhà ở và đất vườn ngày 05/12/2014" đồng thời yêu cầu công nhận cho ông, bà được quyền sử dụng 02 phần đất nêu trên cùng quyền sở hữu căn nhà trên đất có diện tích 56,9m^2 là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu

[2.4.1] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Nguyên nhân làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về lỗi của cả hai bên khi xác lập hợp đồng không tìm hiểu, tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức, điều kiện và nội dung để hợp đồng có hiệu lực.

[2.4.2] Về bồi thường thiệt hại: Do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về hai bên nên nguyên đơn và bị đơn - mỗi bên phải chịu một nửa (½) số tiền chênh lệch giá trị của hợp đồng. Căn cứ vào hợp đồng, các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất. Còn đối với chuồng nuôi dê và các loại cây trồng, trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, các bên đều thừa nhận chuồng dê do vợ chồng ông T, bà T1 xây dựng và phát sinh sau khi ký kết hợp. Riêng đối với các loại cây trồng trên đất thì không được ghi nhận trong hợp đồng, cũng chưa làm phát sinh thiệt hại và tại phiên tòa các đương sự cũng

không có yêu cầu tranh chấp cây trồng nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem tài sản trên đất là căn nhà trị giá 51.984.000 đồng, thửa đất số 387 trị giá 532.850.400 đồng và thửa đất số 390 trị giá 170.148.600 đồng. Tổng giá trị nhà và đất là 754.983.000 đồng.

Như vậy, số tiền thiệt hại do chênh lệch trượt giá được tính như sau: Giá trị thẩm định 754.983.000 đồng - 100.000.000 đồng = 654.983.000 đồng/2 = 327.491.500 đồng/người. Do đó, vợ chồng ông T, bà T1 phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông N, bà H số tiền chênh lệch do trượt giá và số tiền đã nhận là 327.491.500 đồng + 100.000.000 đồng = 427.491.500 đồng.

[2.4.3] Ngoài ra, do hợp đồng vô hiệu nên vợ chồng ông N, bà H có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông T, bà T1 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0701IK do UBND huyện T, tỉnh An Giang cấp ngày 18/6/2008 và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0710IK do UBND huyện T, tỉnh An Giang cấp ngày 30/6/2008 do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thanh T1 đứng tên.

[2.4.4] Đối với việc ông T, bà T1 cho rằng quá trình ông, bà đi làm ở xa thì ông N và bà H có tự ý đốn hạ 01 cây Tràm bông vàng và 01 cây Xà Cừ trên đất và ông N, bà H có ký kết hợp đồng cho ông Nguyễn Thanh K trồng 01 trụ điện trên đất thuộc quyền sử dụng của ông T, bà T1, do ông T và bà T1 không có yêu cầu tranh chấp, nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét là có căn cứ. Trường hợp có yêu cầu tranh chấp về sau, đương sự có quyền khởi kiện để được thụ lý, giải quyết trong một vụ án khác.

[2.5] Đối với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông T, bà T1 về việc yêu cầu tuyên bố "Giấy mua, bán nhà ở và đất vườn ghi ngày 05/12/2014" là vô hiệu do giả tạo, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 12/3/2025, Tòa án cáp sơ thẩm đã ban hành thông báo số 78/TB-TA yêu cầu ông T, bà T1 viết đơn yêu cầu phản tố và nộp tạm ứng án phí để Tòa án xem xét thụ lý, giải quyết theo quy định; nhưng ông T, bà T1 không thực hiện nên cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là đúng quy định.

[2.6] Đối với ý kiến của ông T về việc cho rằng không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ thỏa thuận và ký tên vào hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; tuy nhiên, ngoài lời trình bày trên, ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh và cũng không được phía nguyên đơn thừa nhận, do đó không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở xem xét chấp nhận; do vậy, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực - An Giang.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 410, Điều 689 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 91, Điều 93 của Luật nhà ở năm 2005; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H.

1.1. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2014 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thanh T1 đối với căn nhà diện tích 75m^2 đất và thửa đất số 390, tờ bản đồ số 12, diện tích 350,1m^2 và thửa đất số 387, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.096,4m^2 tọa lạc tại ấp T, phường C, tỉnh An Giang do ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thanh T1 đứng tên và quản lý sử dụng là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thanh T1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H số tiền 427.491.500 đồng *(bốn trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi mốt ngàn năm trăm đồng).*

1.3. Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thanh T1 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H0701IK, thửa 390, tờ bản đồ số 12, diện tích 350,1m^2 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/6/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H0710IK, thửa 387, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.096,4m^2 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/6/2008 cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thanh T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, của người được thi hành án (đối với các 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007679 ngày 27/4/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã T (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực - An Giang) (đã nộp xong).

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thanh T1 liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 21.099.000 đồng *(hai mươi mốt triệu không trăm chín mươi chín ngàn đồng).*

2.2. Dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002900 ngày 03/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang) (đã nộp xong).

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang;
- Phòng Thi hành án DS khu vực -An Giang;
- Tòa án nhân dân khu vực -An Giang;
- Phòng KTNV & THA;
- Đương sự "Để thi hành";
- Văn phòng; Tòa Dân sự, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thúy Hồng