

Bản án số: 336/2026/DS-PT

Ngày 30 tháng 6 năm 2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu
tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết
hậu quả của 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 Nguyễn Thị Minh Phượng.

Các Thẩm phán: Ông Đào Chí Keo và ông Nguyễn Hoàng Thám.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:**
Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Trong ngày ngày 23/6/2026 và ngày 30/6/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 143/2026/TLPT-DS ngày 27/02/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 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 233/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Trần Thị Thùy T, sinh năm 1987; vắng mặt;

- Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1982; có mặt;

Cùng cư trú: số nhà D, Đường số F, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

- Ông Lãng Anh T1, sinh năm 1984; vắng mặt;

- Bà Triệu Ngọc T2, sinh năm 1989; vắng mặt;

Cùng cư trú: số B đường L, phường L, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: số F đường Y, phường L, tỉnh An Giang.

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

- Ông Đinh Anh T3, sinh năm 1977; cư trú: số 265/1 hẻm R, khóm B, phường B, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Anh T3: Bà Đặng Ngọc M, sinh năm 2000; địa chỉ: khóm C, phường L, tỉnh An Giang; địa chỉ liên lạc: số C đường B, phường L, tỉnh An Giang, có mặt.

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 - Thi hành án dân sự tỉnh A; địa chỉ: số G N, Tổ A, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang; vắng mặt;

- Văn phòng C, tỉnh An Giang; địa chỉ: số C đường L, phường L, tỉnh An Giang; vắng mặt;

- Người kháng cáo: Ông Đinh Anh T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Minh H, bà Trần Thị Thùy T trình bày:

Ngày 29/10/2024 vợ chồng ông Nguyễn Minh H, bà Trần Thị Thùy T nhận chuyển nhượng của ông Lăng Anh T1, bà Triệu Ngọc T2 diện tích đất 90,0m², thửa số 485, tờ bản đồ số 101 tại phường M, thành phố L (nay là phường L), tỉnh An Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH18752 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 14/12/2023 cho ông Đinh Võ Minh T4, bà Đoàn Thị Bích N ngày 31/05/2024 được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố L chính lý biến động sang tên cho ông Lăng Anh T1, bà Triệu Ngọc T2.

Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đang được ông Lăng Anh T1, bà Triệu Ngọc T2 thế chấp tại Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh A để đảm bảo cho khoản vay với số tiền 2 tỷ đồng, do ông T1, bà T2 cần tất toán khoản vay, nên vợ chồng ông H đã đưa tiền mặt 01 tỷ đồng, chuyển khoản 01 tỷ đồng, vợ chồng ông T1 đã làm giấy xác nhận nhận tiền vào ngày 29/10/2024. Sau khi tất toán khoản và ký giải chấp tài sản, ngày 30/10/2024 ông T1, bà T2 tiến hành xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, cùng ngày đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông H tại Văn phòng C, đồng thời 02 bên đã thực hiện bàn giao khu đất và nộp hồ sơ đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất, theo giấy hẹn sẽ có kết quả vào ngày 14/11/2024, nhưng đến ngày 19/11/2024 Văn phòng Đ chi nhánh L có thông báo về việc dừng giải quyết thủ tục đăng ký biến động với lý do: Theo quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 19/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Do việc dừng hồ sơ, đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông H, nên đã có yêu cầu khởi kiện:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh H, bà Trần Thị Thùy T với ông Lăng Anh T1, bà Triệu Ngọc T2 đối với phần đất diện tích 90,0m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH18752, thửa số 485, tờ bản đồ số 101 tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang được chứng thực tại Văn phòng C số 1289 ngày 30/10/2024.

- Yêu cầu ông T1, bà T2 thực hiện thủ tục sang tên, chuyển quyền cho ông H, bà T.

Tại văn bản đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 04/02/2025 bị đơn ông Lăng Anh T1, bà Triệu Ngọc T2 trình bày: Ông T1, bà T2 có nhận được Thông báo thụ lý của Tòa án, cũng như giấy triệu tập của Tòa án, nhưng do sức khỏe hiện nay không tốt không trực tiếp tham gia vụ án được, nên xin vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa án, cũng như xin vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án.

Do tình hình kinh tế khó khăn, kinh doanh giảm sút nên chúng tôi không đủ tiền để đóng lãi ngân hàng tại V1 dẫn tới nợ xấu, nên ông Nguyễn Minh H có nhiều lần bàn bạc, thương lượng để mua lại tài sản để xử lý nợ xấu, với tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH18752 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp của chúng tôi và chúng tôi đồng ý. Ngày 29/10/2024 chúng tôi cùng ông H, bà T đến Văn phòng C, ký các hợp đồng:

Hợp đồng ủy quyền để ông H đi xóa thế chấp tại Ngân hàng V1 và làm hồ sơ sang tên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà T (ký treo).

Cùng ngày 29/10/2024, sau khi làm hồ sơ tất toán khoản vay với số tiền 2.025.000.000 đồng, bao gồm ông H đưa cho bà T2 01 tỷ đồng tiền mặt nộp vào tài khoản bên vay tại Ngân hàng V1 và 1.100 triệu đồng với hình thức chuyển khoản, khi tất toán xong, Ngân hàng đã giao giấy chứng nhận cho chúng tôi, chúng tôi đưa lại cho ông H, ngày 30/10/2024 khi văn phòng công chứng ký xác nhận chính thức thì chúng tôi và ông H, bà T có ký biên bản xác nhận tiền và biên bản bàn giao đất; ngày 31/10/2024 ông H đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L để sang tên nhận giấy hẹn và trả kết quả ngày 14/11/2024, cho tới ngày 21/11/2024 chúng tôi mới nhận được đơn của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên về việc ngăn chặn tài sản của chúng tôi, bản thân mới biết tài sản bị ngăn chặn. Việc có bản án số 359/2024/DS-ST thì chúng tôi hoàn toàn không biết, vì không nhận được giấy triệu tập của Tòa án, chỉ khi nhận giấy triệu tập của Thi hành án mới biết việc này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Ông Đinh Anh T3 do bà Đặng Ngọc M làm đại diện trình bày:

Ngày 30/01/2024, ông Đinh Anh T3 có chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất tại thửa số 485, tờ bản đồ số 101, diện tích 90,0m² theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CH18752 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 14/12/2023 và thửa số 486, tờ bản đồ số 101, diện tích 90,0m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH18710 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 13/12/2023 cho ông Lãng Anh T1, bà Triệu Ngọc T2 với giá 5,5 tỷ đồng, ông T1, bà T2 đã trả trước 2 tỷ đồng, còn nợ số tiền 3,5 tỷ đồng.

Do nhiều lần yêu cầu ông T1, bà T2 thanh toán, nhưng không thực hiện thanh toán, ông Đinh Anh T3 có đơn yêu cầu khởi kiện tại Tòa án thành phố L (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9), tại Bản án số 359/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên đã tuyên xử: Buộc ông Lãng Anh T1, bà Triệu Ngọc T2 phải có nghĩa vụ trả cho ông Đinh Anh T3 số tiền 3.610.274.000 đồng, trong đó 3,5 tỷ đồng tiền nợ (theo thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 485, 496 thuộc tờ bản đồ số 101) và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ là 110.274.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đinh Anh T3 có đơn yêu cầu thi hành án đối với bản án, sau đó ông được biết thông tin việc ông Lãng Anh T1, bà T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 485 cho ông H, bà T nhưng chưa sang tên. Ngày 19/11/2024 Chi cục THADS thành phố L có văn bản thi hành án và dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng đối với thửa 485, diện tích 90,0m², nên ông T1, bà T2 không sang tên cho ông H, bà T được. Việc ông T1, bà T2 chuyển nhượng tài sản nhưng không dùng khoản tiền chuyển nhượng để trả cho ông, hành vi chuyển nhượng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của ông. Vì vậy, ông Đinh Anh T3 có yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QDSĐ lập ngày 30/10/2024 do Văn phòng C chứng nhận số 1289, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐ giữa ông Lãng Anh T1, bà Triệu Ngọc T2 với ông Nguyễn Minh H, bà Trần Thị Thùy T.

- Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Buộc ông Lãng Anh T1, bà Triệu Ngọc T2 trả lại số tiền chuyển nhượng đất cho ông H, bà T. Đồng thời buộc ông Nguyễn Minh H, bà Trần Thị T trả lại diện tích 90,0m² đất ở đô thị, thửa đất 485, tờ bản đồ số 101 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH18710 do UBND thành phố L cấp ngày 13/12/2023 tọa lạc phường M, thành phố L, tỉnh An Giang cho ông Lãng Anh T1, bà Triệu Ngọc T2 để đảm bảo thi hành án cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác gồm: Chi cục THADS thành phố L (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9), Phòng CI vắng mặt trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, không có văn bản trình bày ý kiến, không thực hiện việc cung cấp tài liệu, chứng cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H, bà Trần Thị Thu T5 đối với ông Lãng Anh T1, bà Triệu Ngọc T2.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh H, bà Trần Thị Thùy T với ông Lãng Anh T1, bà Triệu Ngọc T2 đối với phần đất diện tích 90,0m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 885839, sổ vào sổ CH18752, thửa số 485, tờ bản đồ số 101 tọa lạc tại phường M, thành phố L (nay là phường L), tỉnh An Giang được chứng thực tại Văn phòng C số 1289 ngày 30/10/2024.

- Buộc ông Lãng Anh T1, bà Triệu Ngọc T2 thực hiện thủ tục sang tên, chuyển quyền cho ông H, bà T.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Đinh Anh T3 về việc:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 30/10/2024 do Văn phòng C chứng nhận số 1289, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐ giữa ông Lãng Anh T1, bà Triệu Ngọc T2 với ông Nguyễn Minh H, bà Trần Thị Thùy T.

- Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Buộc ông Lãng Anh T1, bà Triệu Ngọc T2 trả lại số tiền chuyển nhượng đất cho ông H, bà T. Đồng thời buộc ông Nguyễn Minh H, bà Trần Thị Thùy T trả lại diện tích 90,0m² đất ở đô thị, thửa đất 485, tờ bản đồ số 101 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH18752 do UBND thành phố L cấp ngày 14/12/2023 tọa lạc phường M, thành phố L, tỉnh An Giang cho ông Lãng Anh T1, bà Triệu Ngọc T2 để đảm bảo thi hành cho ông Đinh Anh T3.

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

Ngày 12/9/2025 ông Đinh Anh T3 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông Đinh Anh T3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Các đương sự không tranh luận

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

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đinh Anh T3; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 05/09/2025

của TAND khu vực 9 - tỉnh An Giang; ông **Đinh Anh T3** phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông **Đinh Anh T3** kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong hạn luật định. Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn, người có quyền nghĩa vụ liên quan bà **Đinh Anh T3**; các đương sự còn lại đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự vắng mặt.

[2] Xét kháng cáo của ông **Đinh Anh T3**

Ngày 29/10/2024 ông **Nguyễn Minh H**, bà **Trần Thị Thùy T** chuyển nhượng của ông **Lăng Anh T1**, bà **Triệu Ngọc T2** diện tích đất 90,0m², tại thửa số 485, tờ bản đồ số 101 tọa lạc phường M, thành phố L (nay là phường L), tỉnh An Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH18752 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 14/12/2023 cho ông **Đinh Võ Minh T4**, bà **Đoàn Thị Bích N**, được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố L chính lý biến động sang tên cho ông **Lăng Anh T1**, bà **Triệu Ngọc T2** ngày 31/05/2024.

Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đang được ông **Lăng Anh T1**, bà **T2** đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh A để đảm bảo cho khoản vay 02 tỷ đồng theo Hợp đồng tín dụng ký ngày 17/5/2024 và Hợp đồng hạn mức thấu chi ngày 01/7/2024; tài sản thế chấp để đảm bảo cho 02 khoản vay là diện tích đất 90,0m², tại thửa số 485, tờ bản đồ số 101 nêu trên, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 06/6/2026. Ông **H**, bà **T** đã đưa cho ông **Lăng Anh T1**, bà **T2** 2,1 tỷ đồng (đưa trực tiếp và chuyển vào tài khoản của bà **T2**), ông **Lăng Anh T1**, bà **T2** đã dùng số tiền này để tắt toán hợp đồng vay cho Ngân hàng TMCP V vào ngày 29/10/2024. Ngày 30/10/2024 ông ông **Lăng Anh T1**, bà **T2** xóa thế chấp. Cùng ngày 30/10/2024 ông ông **Lăng Anh T1**, bà **T2** và ông **H**, bà **T** ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 90,0m², hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C. Ngày 31/10/2024 ông **Lăng Anh T1**, bà **T2** đã lập biên bản giao đất cho ông **H**, bà **T** và ông **H**, bà **T** nộp hồ sơ đăng ký biến động tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND thành phố L và hẹn trả kết quả giải quyết hồ sơ vào ngày 14/11/2024. Ngày 14/11/2024 ông **T1**, bà **T** đã nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ xong. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên tự nguyện xác lập, đúng hình thức theo quy định pháp luật, có thanh toán tiền thực tế và đã thực hiện xong việc giao nhận tài sản; ông **H**, bà **T** đã thực hiện xong nghĩa vụ thuế cho Nhà nước.

Đến ngày 19/11/2024, Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Long Xuyên có Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tích đất

90,0m², tại thửa số 485, tờ bản đồ số 101 cho ông **Lăng Anh T1**, bà **Triệu Ngọc T2** đứng tên. Cùng ngày 19/11/2024 **Văn phòng Đ** chi nhánh **L** có thông báo về việc dừng giải quyết thủ tục đăng ký biến động với lý do: Theo quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 19/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

Nhận thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên tự nguyện xác lập, đúng hình thức theo quy định pháp luật, có thanh toán tiền thực tế và đã thực hiện xong việc giao nhận tài sản; ông **H**, bà **T** đã thực hiện xong nghĩa vụ thuế cho Nhà nước. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng và nộp hồ sơ đăng ký biến động, thửa đất tranh chấp không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, không bị kê biên, phong tỏa hoặc bị cơ quan có thẩm quyền áp dụng biện pháp ngăn chặn giao dịch. Ngày 11/11/2024 ông **T1** mới xin xác nhận bản án có hiệu lực pháp luật và đến ngày 19/11/2024 mới có đơn yêu cầu thi hành án, đơn đề nghị tạm dừng giao dịch tài sản; cùng ngày Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên mới ban hành Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản. Toàn bộ quá trình giao kết hợp đồng, thanh toán tiền, giải chấp tài sản, bàn giao đất và nộp hồ sơ sang tên đều diễn ra trước thời điểm có quyết định ngăn chặn của cơ quan thi hành án. Do đó, việc Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên ban hành Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản là diện tích đất 90m² là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông **H**, bà **T**. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **H**, bà **T** là có căn cứ.

Đối với yêu cầu độc lập của ông **Đinh Anh T3**: Toàn bộ số tiền chuyển nhượng ông **Lăng Anh T1**, bà **T2** đã sử dụng vào việc tất toán hợp đồng vay với **Ngân hàng TMCP V**; không có chứng cứ chứng minh các bên tham gia giao dịch có sự thông đồng nhằm che giấu giao dịch khác hoặc nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba. Ông **H**, bà **T** là bên nhận chuyển nhượng ngay tình, đã thanh toán thực tế số tiền 2,1 tỷ đồng; số tiền này được sử dụng để tất toán khoản vay ngân hàng và giải chấp chính tài sản chuyển nhượng. Vì vậy, không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2024 là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122, 123 và 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Đinh Anh T3** là có căn cứ. Ông **Đinh Anh T3** kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông **Đinh Anh T3**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông **Đinh Anh T3** phải chịu 300.000 đồng

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông **Đinh Anh T3**.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Minh H**, bà **Trần Thị Thu T5** đối với ông **Lăng Anh T1**, bà **Triệu Ngọc T2**.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Minh H**, bà **Trần Thị Thùy T** với ông **Lăng Anh T1**, bà **Triệu Ngọc T2** đối với phần đất diện tích 90,0m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 885839, số vào sổ CH18752, thửa số 485, tờ bản đồ số 101 tọa lạc tại **phường M, thành phố L (nay là phường L), tỉnh An Giang** được chứng thực tại **Văn phòng C** số 1289 ngày 30/10/2024.

- Buộc ông **Lăng Anh T1**, bà **Triệu Ngọc T2** thực hiện thủ tục sang tên, chuyển quyền cho ông **H**, bà **T**.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông **Đinh Anh T3** về việc:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QDSĐ lập ngày 30/10/2024 do **Văn phòng C** chứng nhận số 1289, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐ giữa ông **Lăng Anh T1**, bà **Triệu Ngọc T2** với ông **Nguyễn Minh H**, bà **Trần Thị Thùy T**.

- Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Buộc ông **Lăng Anh T1**, bà **Triệu Ngọc T2** trả lại số tiền chuyển nhượng đất cho ông **H**, bà **T**. Đồng thời buộc ông **Nguyễn Minh H**, bà **Trần Thị Thùy T** trả lại diện tích 90,0m² đất ở đô thị, thửa đất 485, tờ bản đồ số 101 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH18752 do **UBND thành phố L** cấp ngày 14/12/2023 tọa lạc **phường M, thành phố L, tỉnh An Giang** cho ông **Lăng Anh T1**, bà **Triệu Ngọc T2** để đảm bảo thi hành cho ông **Đinh Anh T3**.

3. Về chi phí tố tụng: Ông **Nguyễn Minh H**, bà **Trần Thị Thùy T** tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng: Trong đó chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.135.000 đồng (Một triệu, một trăm ba mươi lăm nghìn đồng) và Chi phí định giá tài sản số tiền 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) theo phiếu thu số 001256 ngày 15/5/2025 của **Công ty cổ phần T6**. Tổng số tiền là 5.635.000 đồng (Năm triệu, sáu trăm ba mươi lăm nghìn đồng); ông **H**, bà **T** đã nộp đủ chi phí tố tụng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông **Lăng Anh T1**, bà **Triệu Ngọc T2** cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), ông **T1**, bà **T2** phải nộp tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

- Ông Nguyễn Minh H, bà Trần Thị Thủy T được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002015 ngày 31/12/2024 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).

- Ông Đinh Anh T3 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003023 ngày 06/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 - Thi hành án dân sự tỉnh An Giang).

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Đinh Anh T3 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu ký hiệu BLTU/25E, số 0002469 ngày 26/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Phòng GD,KT,TT&THA tỉnh;
- TAND khu vực 9- An Giang;
- Phòng THADS khu vực 9 - An Giang;
- Đường sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Minh Phượng