

Bản án số: 138/2024/DS-PT  
Ngày 14 tháng 6 năm 2024  
V/v: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà, yêu  
cầu huỷ bỏ hợp đồng mua bán nhà ở”.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Sơn.

*Các Thẩm phán:* Ông Cao Minh Lễ, bà Trần Thị Thúy Hà.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 62/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024; tranh chấp “*Quyền sở hữu nhà, yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán nhà ở*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 230/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023, của Toà án nhân dân huyện Châu Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 124/2024/QĐXXPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1962; nơi cư trú: Số B, tổ I, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Huỳnh Minh N, sinh năm 1980 và bà Đặng Thị K, sinh năm 1986; nơi cư trú: Số B, tổ I, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Huỳnh Minh N, bà Đặng Thị K có ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1981; nơi cư trú: Khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang, theo văn bản uỷ quyền ngày 22/4/2024. (có mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1988. Có đơn xin vắng mặt.

3.2. Bà Võ Thị Yến N1, sinh năm 1988. Vắng mặt.

Cùng cư trú: số B, tổ I, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Võ Thị Yến N1: Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1988. Cư trú: số 259, tổ I, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh An Giang. Được uỷ quyền theo văn bản ngày 06/9/2022.

Người kháng cáo: Bà Đặng Thị K là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Nguyên vào năm 2014, ông Nguyễn Văn C có bỏ tiền ra xây dựng một căn nhà trên nền đất cặp mé sông thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn C chiều ngang 5,3m x dài 14m = 74,2m<sup>2</sup>, với kết cấu: Phía trước nhà cuốn nền bê tông, cốt thép, lát gạch ceramic, vách tole, mái tole; Phía sau nhà khung gỗ, sàn gỗ, mái tole, vách tole. Căn nhà và đất trên toạ lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh An Giang; bề trên giáp ranh với đất của ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1957. Địa chỉ: tổ I, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh An Giang, bề dưới là đất trống. Nhà và đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Chi phí xây dựng căn nhà số tiền 250.000.000 đồng.

Tháng 07/2020, ông Nguyễn Văn C đồng ý cho ông Huỳnh Minh N và bà Đặng Thị K ở nhờ trong căn nhà này để ông N và bà K cất nhà mới trên phần đất đã mua gần đó. Ngày 30/4/2021, ông Nguyễn Văn C có xuống nhà hỏi bà K có qua lại tiền bạc gì với Nguyễn Văn P1 không thì bà K đáp là không có. Sau đó ông Nguyễn Văn C phát hiện ông N, bà K đã làm hợp đồng mua bán căn nhà này với Nguyễn Văn P1 với số tiền 150.000.000 đồng. Việc làm của ông N, bà K đã xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông Nguyễn Văn C. Đối với chi phí sửa chữa nhà của ông Huỳnh Minh N, bà Đặng Thị K số tiền 219.517.000 đồng thì ông Nguyễn Văn C không đồng ý do ông N và bà K sửa chữa, ông C có báo chính quyền địa phương nhưng ông N, bà K vẫn cố tình sửa chữa; nên ông N, bà K chịu trách nhiệm chi phí việc sửa chữa nhà.

Tại phiên toà, ông Nguyễn Văn C đồng ý tự nguyện trả chi phí sửa chữa nhà cho ông N, bà K theo các hoá đơn bán hàng số HD024595 ngày 12/7/2022 với số tiền 4.605.000 đồng; số HD024559 ngày 14/7/2022 với số tiền 1.900.000 đồng; số HD024649 ngày 18/7/2022 với số tiền 670.000 đồng; số HD024806 ngày 24/7/2022 với số tiền 360.000 đồng và số HD025477 ngày 29/8/2022 với số tiền 840.000 đồng của Công ty TNHH -; Hoá đơn không số ngày 13/7/2022 của Út Rô chuyên mua bán sắt các loại ống B, T, inox với số tiền 13.870.000 đồng; 01 Hoá đơn bán lẻ của Yokohama ngày 15/7/2022 với số tiền 13.870.000 đồng; 01 cửa kiếng trị giá 30.000.000 đồng; tổng cộng 82.030.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn P1, bà Võ Thị Yến N1 huỷ bỏ hợp đồng mua bán nhà ở ngày 30/4/2021 giữa ông Nguyễn Văn P1, bà Võ Thị Yến N1 với ông Huỳnh Minh N, bà Đặng Thị K. Ông Huỳnh Minh N, bà Đặng Thị K có trách nhiệm trả lại nhà, đất cho ông Nguyễn Văn P1, bà Võ Thị Yến N1, để ông Nguyễn Văn P1, bà Võ Thị Yến N1 trả lại cho ông Nguyễn Văn C. Ông Nguyễn Văn P1, bà Võ Thị Yến N1 đồng ý trả lại cho ông Huỳnh Minh N, bà Đặng Thị K số tiền 150.000.000

đồng thì ông Nguyễn Văn C không có ý kiến, đề nghị Toà án xét xử theo quy định của pháp luật.

Đối với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản cùng ngày 23/9/2022; Biên bản về việc đo đạc tài sản đang tranh chấp ngày 02/6/2023 và Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ lập ngày 14/7/2023 thì ông Nguyễn Văn C đồng ý, không có ý kiến.

Nay ông Nguyễn Văn C yêu cầu buộc ông Huỳnh Minh N, bà Đặng Thị K, trả lại ông Nguyễn Văn C căn nhà, gắn liền với diện tích đất 76,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh An Giang. Giá trị căn nhà và đất hiện nay là 250.000.000 đồng.

*Bị đơn ông Huỳnh Minh N, bà Đặng Thị K trình bày như sau:* Khoảng tháng 9 âm lịch năm 2020, bà K cùng với chồng là ông Huỳnh Minh N đến hỏi ông Nguyễn Văn C thuê căn nhà để ở, nhưng ông C kêu ông N, bà K hỏi ông P1, bà N1 để thuê căn nhà tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C với giá 300.000 đồng/tháng và đã đưa trước tiền thuê nhà 1.000.000 đồng. Bà K đã thanh toán tiền thuê nhà xong rồi (đưa tiền thuê nhà cho con của ông P1, ông C, con ông C là Nguyễn Văn T1).

Đến ngày 30/4/2021, ông N, bà K với ông Nguyễn Văn P1, bà Võ Thị Yến N1 thỏa thuận mua bán nhà và đất với giá 150.000.000 đồng (căn nhà mà vợ chồng tôi đã thuê của ông Nguyễn Văn C). Hai bên có làm hợp đồng mua bán nhà ở, có sự chứng kiến của người làm chứng Phan Quốc K1, Mai Văn R, nhưng chưa được công chứng chứng thực. Ông N, bà K đã trả đủ tiền mua nhà cho ông P1, bà N1 và hiện đang quản lý sử dụng căn nhà này; nên không đồng ý theo yêu cầu của ông C, lý do ông N, bà K mua bán nhà và đất với ông Nguyễn Văn P1 và bà Võ Thị Yến N1, không có liên quan gì với ông Nguyễn Văn C. Ngoài ra không có ý kiến khác.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn P1, bà Võ Thị Yến N1 là yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng mua bán nhà ở ngày 30/4/2021 giữa ông Nguyễn Văn P1, bà Võ Thị Yến N1 với ông Huỳnh Minh N, bà Đặng Thị K. Ông N, bà K có trách nhiệm trả lại nhà và đất cho ông P1, bà N1, để ông P1, bà N1 trả lại cho ông Nguyễn Văn C. Ông P1, bà N1 đồng ý trả lại cho ông N, bà K số tiền 150.000.000 đồng thì bà K không đồng ý theo yêu cầu độc lập của ông P1, bà N1 lý do bà mua nhà và đất để ở chứ không phải mua đi trả lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Huỳnh Minh N, bà Đặng Thị K có yêu cầu Toà án xem xét công nhận hợp đồng mua bán nhà ở ngày 30/4/2021 giữa ông Nguyễn Văn P1, bà Võ Thị Yến N1 với ông Huỳnh Minh N, bà Đặng Thị K. Trường hợp hợp đồng này vô hiệu thì yêu cầu ông P1 và bà N1 bồi thường thiệt hại theo giá trị thực tế khoảng 700.00.000 đồng. Toà án đã ban hành thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số: 666/TB-TA ngày 20/4/2023 của Toà án nhân nhân huyện C nhưng bị đơn không có nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P1, bà Võ Thị Yến N1 trình bày và có ý kiến như sau:*

Vào ngày 30 tháng 4 năm 2021, ông P1 và bà N1 thừa nhận có bán căn nhà với diện tích đất ngang 5,3m x dài 14m = 74,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh An

Giang với giá 150.000.000 đồng cho ông Huỳnh Minh N, bà Đặng Thị K và đã nhận đủ tiền. Sau đó cha ruột là ông Nguyễn Văn C phát hiện, không đồng ý với việc mua bán nêu trên. Nay ông P1, bà N1 có yêu cầu độc lập huỷ bỏ hợp đồng mua bán nhà ở ngày 30/4/2021 giữa ông bà với ông N, bà K. Ông N, bà K có trách nhiệm trả lại nhà và đất cho ông P1, bà N1, để trả lại cho ông Nguyễn Văn C. Ông P1, bà N1 đồng ý trả lại cho ông N, bà K số tiền 150.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 230/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Châu Phú đã xử:

Căn cứ các Điều 5, Điều 25, khoản 1 Điều 131, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 245 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122 Luật nhà ở năm 2014; Điều 194, Điều 195, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 158, Điều 164, Điều 166, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về quyền sở hữu nhà toạ lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh An Giang thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn C.

- Bà Đặng Thị K và ông Huỳnh Minh N có trách nhiệm trả nhà toạ lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh An Giang cho ông Nguyễn Văn C.

2. Công nhận tự nguyện của ông Nguyễn Văn C trả cho bà Đặng Thị K và ông Huỳnh Minh N chi phí sửa chữa nhà với số tiền 82.030.000 đồng (T2 mươi hai triệu không trăm ba mươi nghìn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn P1 và bà Võ Thị YẾN N1 đối với bà Đặng Thị K và ông Huỳnh Minh N.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở ngày 30/4/2021 giữa ông Nguyễn Văn P1 và bà Võ Thị YẾN N1 với ông Huỳnh Minh N và bà Đặng Thị K vô hiệu.

- Ông Nguyễn Văn P1 và bà Võ Thị YẾN N1 có trách nhiệm trả cho ông Huỳnh Minh N và bà Đặng Thị K số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

4. Về chi phí tố tụng khác:

4.1. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản tổng cộng 1.900.000 đồng (một triệu chín trăm nghìn đồng). Ông Nguyễn Văn C tự nguyện chịu 1.900.000 đồng (một triệu chín trăm nghìn đồng). Đương sự đã nộp xong.

4.2. Về chi phí đo đạc là 3.500.000 đồng (ba triệu, năm trăm nghìn đồng). Ông Nguyễn Văn C đã tạm ứng chi phí đo đạc. Ông Nguyễn Văn C tự nguyện chịu 3.500.000 đồng (ba triệu, năm trăm nghìn đồng). Đương sự đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Nguyễn Văn C được nhận 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005338 ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

5.2. Bà Đặng Thị K và ông Huỳnh Minh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.3. Ông Nguyễn Văn P1 và bà Võ Thị Yến N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu 0004995 ngày 14 tháng 11 năm 2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Sau khi khấu trừ ông Nguyễn Văn P1 và bà Võ Thị Yến N1 còn phải nộp tiếp 4.050.000 đồng (bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo pháp luật.

Ngày 09/10/2023, bị đơn bà Đặng Thị K kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ của bản án sơ thẩm;

### **Tại phiên tòa phúc thẩm,**

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn Đặng Thị K kháng cáo chỉ yêu cầu xem xét bồi thường thêm tiền sửa chữa nhà là 147.597.000đ; nguyên đơn chỉ đồng ý bồi thường thêm số tiền mà cấp sơ thẩm đã tuyên tổng cộng là 100.000.000đ,

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

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật;

- Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ, trình bày của các đương sự tại phiên tòa, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người liên quan xét xử là có căn cứ; tại phiên tòa phúc thẩm ông C tự nguyện đồng ý bồi thường tiền sửa chữa nhà tổng cộng là 100.000.000đ; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; sửa Bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự tự nguyện của ông C bồi thường thêm tiền sửa chữa nhà tổng cộng 100.000.000đ.

### **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 như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Bị đơn Đặng Thị K kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nội dung vụ án: Ông Nguyễn Văn C trình bày năm 2014, ông C bỏ tiền ra xây dựng nhà cặp mé sông có diện tích 74,2m<sup>2</sup> (ngang 5,3m dài 14m), nhà chưa có giấy tờ nhà đất, tiền xây cất tốn 250.000.000đ; sau khi xây xong ông C cho vợ chồng con trai Nguyễn Văn P1, Võ Thị Yến N1 ở căn nhà này; đến ngày 30/4/2021 vợ chồng ông P1, bà N1 với ông N, bà K làm hợp đồng mua bán căn nhà với giá 150.000.000đ mà không thông qua ông C; do đó ông C khởi kiện đòi lại căn nhà, đất nêu trên; bởi vì ông C cho

rằng căn nhà, đất này là tài sản của ông C không có tặng cho ông P1, bà N1 việc con trai ông tên P1 tự ý mua bán với vợ chồng N, K ông C hoàn toàn không biết.

Ông Nguyễn Văn P1, bà Võ Thị Yến N1 với ông Huỳnh Minh N, bà Đặng Thị K cũng thừa nhận nhà và đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh An Giang là do ông Nguyễn Văn C xây, cất; nhưng ông N, bà K cho rằng ông C đã cho con ông P1, bà N1; còn ông P1 thì nói ông C chỉ cho ông P1, bà N1 ở thôi chứ không có cho ông P1, bà N1 được sở hữu căn nhà; ông C không thừa nhận tặng cho con trai là ông P1; ông N, bà K không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh căn nhà là của ông P1, bà N1 và không có bất cứ tài liệu nào thể hiện ông C có tặng cho ông P1, bà N1.

[3] Tại Công văn số: 851/UBND-VP ngày 19/9/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang, thể hiện: “Xác định phần diện tích đất 76,2m<sup>2</sup> là đất thủy lợi và đất giao thông; căn cứ điểm a khoản 1 Điều 8 Luật đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì phần đất được nêu trong vụ án này là đất thủy lợi và đất giao thông không thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[4] Xét hợp đồng mua bán căn nhà lập ngày 30/4/2021 giữa Nguyễn Văn P1, bà Võ Thị Yến N1 với ông Huỳnh Minh N, bà Đặng Thị K thì về hình thức hợp đồng chưa được công chứng chứng thực; về nội dung nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nên giao dịch giữa các bên đương sự là không được pháp luật công nhận.

Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông P1, bà N1 về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà, đất lập ngày 30/4/2021 vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Trong trường hợp này, cả hai bên ký hợp đồng mua bán căn nhà có lỗi như nhau, bên bán căn nhà không thuộc sở hữu của mình vẫn bán nhà, bên mua biết nhà không có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu của người bán nhưng vẫn mua; do đương sự không yêu cầu xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Ông P1, bà N1 cũng thừa nhận nhà đất là của ông C tự xây dựng, chỉ cho vợ chồng ông ở, tại phiên tòa bị đơn bà K xác nhận nội dung này, nên quyền sở hữu nhà thuộc quản lý của ông Nguyễn Văn C là phù hợp với quy định tại Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật dân sự 2015.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Minh N, bà Đặng Thị K có yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hợp đồng mua bán nhà ở ngày 30/4/2021 giữa ông Nguyễn Văn P1, bà Võ Thị Yến N1 với ông Huỳnh Minh N, bà Đặng Thị K. Trường hợp hợp đồng này vô hiệu thì yêu cầu ông P1, bà N1 bồi thường thiệt hại theo giá trị thực tế khoảng 700.000.000đ; quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay bị đơn xác nhận có nhận được thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số: 666/TB-TA ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú nhưng bị đơn không có nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết.

[6] Đối với yêu cầu chi phí sửa chữa nhà của ông Huỳnh Minh N, bà Đặng Thị K số tiền 219.517.000đ, thì ông Nguyễn Văn C không đồng ý; vì ông C cho rằng hai bên đã có tranh chấp được hòa giải tại ấp B, xã T và Ủy ban nhân dân xã T đang tiến hành giải quyết, nhưng ông N, bà K vẫn cố tình sửa chữa cho nên việc ông N, bà Kiều t chịu trách nhiệm chi phí việc sửa chữa nhà. Xét thấy, ông Huỳnh Minh N, bà Đặng Thị K không có yêu cầu ai phải có trách nhiệm trả đối với phần chi phí sửa chữa nhà nên Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn C đồng ý tự nguyện trả chi phí sửa chữa nhà cho ông N, bà K theo các hoá đơn bán hàng chứng từ hợp lệ mua ở các cửa hàng vật tư; tổng cộng 82.030.000 đồng; đây là sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn C là phù hợp nên Hội đồng xét xử công nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đồng ý không kháng cáo các nội dung khác, chỉ mong Hội đồng xét xử xem xét thêm số tiền sửa chữa nhà 147.597.000đ, bị đơn không cung cấp được các chứng từ có liên quan đến việc mua đồ vật tư sửa chữa nhà; tuy nhiên, qua động viên các đương sự thì nguyên đơn đồng ý bồi thường thêm tiền sửa chữa nhà cho bị đơn tổng cộng số tiền 100.000.000đ, có lợi cho bị đơn và đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên bà K không phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 2 điều 148; điều 296 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị K.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 230/2023/DSST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện huyện Châu Phú.

1. Bà Đặng Thị K, ông Huỳnh Minh N có trách nhiệm trả lại nhà tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh An Giang cho ông Nguyễn Văn C.

2. Công nhận tự nguyện của ông Nguyễn Văn C trả tiền chi phí sửa chữa nhà cho bà Đặng Thị K, ông Huỳnh Minh N số tiền 100.000.000đ đồng (một trăm triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn P1, bà Võ Thị Yến N1 đối với bà Đặng Thị K, ông Huỳnh Minh N.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở ngày 30/4/2021 giữa ông Nguyễn Văn P1, bà Võ Thị Yến N1 với ông Huỳnh Minh N, bà Đặng Thị K vô hiệu.

- Ông Nguyễn Văn P1, bà Võ Thị Yên N1 có trách nhiệm trả cho ông Huỳnh Minh N, bà Đặng Thị K số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Các phần Quyết định còn lại của Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2023/DSSP ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị K không phải chịu, được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005154 ngày 01/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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 PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

***Nơi nhận:***

- TANDTC (1)
- VKSND.AG (1)
- TAND huyện (1)
- THA huyện (1).
- Toà Dân sự (2)
- Văn phòng.(1)
- Phòng KTNV & THA (1)
- Đương sự “Đề thi hành”

- Lưu: HS. **Nguyễn Văn Sơn**