

Bản án số: 156/2026/DS-PT  
Ngày: 27 - 3 - 2026  
V/v tranh chấp hợp đồng 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:* Ông Trương Văn Hai

*Các Thẩm phán:* Ông Cao Minh Lễ và ông Đào Chí Keo

*Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Trần Huyền Trân - 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.

Trong ngày 27 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 512/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2025/DS-ST ngày 09/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2026/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

1.1. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1986;

1.2. Bà Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1990.

Cùng nơi cư trú: Số A, tổ B, ấp A, xã H, tỉnh An Giang.

*Người đại diện hợp pháp của bà T1:* ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1986 (Văn bản ủy quyền ngày 24/12/2022).

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông Huỳnh Văn T2, sinh năm 1974;

2.2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1972;

2.3. Ông Huỳnh Tấn P, sinh năm 2000;

2.4. Bà Huỳnh Thị Mỹ N, sinh năm 2006.

Cùng nơi cư trú: Số G, tổ B, ấp A, xã H, tỉnh An Giang.

*Người đại diện hợp pháp của chị N:* Ông Huỳnh Tấn P, sinh năm 2000 (Văn bản ủy quyền ngày 04/11/2024).

*Người đại diện hợp pháp của ông T2, bà S, anh P:* Ông Bùi Quốc N1, sinh năm 1981; nơi cư trú: ấp M, xã N, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2023, ngày 08/7/2023).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2, bà S và anh P:* Luật sư Đặng Văn K - Văn phòng Luật sư Đặng Văn K, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A.

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

3.1. Bà Lê Thị Yến N2, sinh năm 1995; nơi cư trú: Tổ B, ấp A, xã H, tỉnh An Giang;

3.2. Ông Nguyễn Vũ Hoàng L, sinh năm 1992; nơi cư trú: Số B, đường B, phường K, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên hệ: Tổ B, ấp A, xã H, tỉnh An Giang.

3.3. Cháu Nguyễn Hoàng Tuấn T3, sinh ngày 10/11/2021.

*Người đại diện hợp pháp của cháu T3:* Ông Nguyễn Vũ Hoàng L và bà Lê Thị Yến N2.

3.4. Bà Lê Thị Tuyết H, sinh năm 1970; nơi cư trú: Số A, đường B, khóm T, phường L, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên hệ: Tổ B, ấp A, xã H, tỉnh An Giang.

3.5. Cháu Nguyễn Minh T4, sinh ngày 16/4/2014;

3.6. Cháu Nguyễn Minh P1, sinh ngày 25/6/2020.

*Người đại diện hợp pháp của cháu T4 và cháu P1:* ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1986 và bà Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1990.

3.7. Văn phòng C; địa chỉ: Số C, đường L, phường L, tỉnh An Giang.

3.8. Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín; địa chỉ chi nhánh: Số C, đường T, phường L, tỉnh An Giang.

3.9. Văn phòng C1; địa chỉ: Số B, đường N, phường L, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Văn T2, Huỳnh Tấn P; bà Nguyễn Thị S, Huỳnh Thị Mỹ N là bị đơn.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 11 - An Giang.

(Ông T, ông N1, anh P và Luật sư K có mặt; các đương sự khác vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo các đơn khởi kiện ngày 31/3/2021, ngày 06/12/2021, bổ sung ngày 31/10/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 trình bày:*

Ông T, bà T1 và ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 139,8m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 19, tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã H, tỉnh An Giang), giấy chứng nhận số 03304/mB ngày 25/9/2001 cấp cho bà S theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng của Văn phòng C lập ngày 23/8/2019 (sau đây gọi là hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/8/2019). Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 60.000.000 đồng nhưng thực tế là 150.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, ông T, bà T1 đã giao cho ông T2, bà S nhận đủ số tiền chuyển nhượng đã thanh toán 150.000.000 đồng. Đồng thời, ông T, bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận số CS04613 ngày 24/9/2019 có diện tích 139,8m<sup>2</sup> đất ở. Sau đó, ông T, bà T1 cấp đổi lại thành giấy chứng nhận số CS04613 ngày 27/12/2019 có diện tích 73,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 19, trên đất có căn nhà cấp 3B của ông T, bà T1 và giấy chứng nhận số CS04746 ngày 27/12/2019 có diện tích 66,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 208, tờ bản đồ số 19, trên đất có căn nhà của ông T2, bà S. Mặc dù đã hết thời hạn thỏa thuận 01 tháng nhưng ông T2, bà S không thực hiện việc di dời đồ vật, giao đất đã chuyển nhượng cho ông T, bà T1.

Vì vậy, ông T, bà T2 yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/8/2019 giữa ông T, bà T1 và ông T2, bà S về diện tích 139,8m<sup>2</sup> đất ở. Đồng thời, ông T, bà T1 yêu cầu ông T2, bà S cùng anh P, chị N phải thực hiện hợp đồng, có trách nhiệm di dời đồ vật, nhà ở giao cho ông T, bà T1 sử dụng đất diện tích 66,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 208, tờ bản đồ số 19, tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

*Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 06/12/2022, bổ sung ngày 20/4/2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Văn T2, Huỳnh Tấn P; bà Nguyễn Thị S, Huỳnh Thị Mỹ N và người đại diện, ông Bùi Quốc N1 trình bày:*

Ông T2, bà S được quyền sử dụng diện tích 234,0m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, thửa đất số 19, tờ bản đồ số 51, tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã H, tỉnh An Giang) theo Giấy chứng nhận số 03304/mB ngày 25/9/2001 cấp cho bà S. Ngày 20/8/2009, ông T2, bà S chuyển nhượng diện tích 103,2m<sup>2</sup> cho Công ty P3, còn lại diện tích 139,8m<sup>2</sup>.

Ngày 09/7/2010, ông T2, bà S chuyển nhượng tiếp cho ông Dương Xuân Đ, bà Hồ Thị P2 diện tích 60m<sup>2</sup> (ngang 5m dài 12m) nhưng không tách thửa được.

Tháng 8 năm 2019, ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 thỏa thuận với ông T2, bà S thông qua giới thiệu của ông Võ Thanh N3 để nhận chuyển đất với giá 150.000.000 đồng với điều kiện phải chuyển nhượng hết diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà T1 để họ làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng lại phần diện tích còn lại 74,8m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông T2, bà S. Do tin tưởng, ông T2, bà S ký vào hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C.

Tháng 3/2020, ông T2, bà S phát hiện ông T, bà T1 đã được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: diện tích 66,6m<sup>2</sup> và diện tích 73,2m<sup>2</sup> thì mới biết bị lừa. Bởi vì, trên đất có nhà của ông T2, bà S. Vì vậy, phản tố yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/8/2019 giữa ông T, bà T1 và ông T2, bà S tại Văn phòng C đối với diện tích đất 139,8m<sup>2</sup>;

- Yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04613 ngày 27/12/2019, diện tích 73,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 19 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04746 ngày 27/12/2019, diện tích 66,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 208, tờ bản đồ số 19.

- Yêu cầu ông T, bà T1 tháo dỡ, di dời nhà, vật kiến trúc, giao trả lại cho ông T2, bà S, anh P và chị N diện tích 73,2m<sup>2</sup> đất ở, và ông T2, bà S, anh P, chị N chấp nhận trả lại cho ông T, bà T1 số tiền 145.000.000 đồng.

Đến ngày 20/4/2025, ông T2, bà S, anh P và chị N phản tố bổ sung: Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/11/2023 giữa ông T, bà T1 và ông Nguyễn Vũ Hoàng L tại Văn phòng C1 đối với diện tích 73,2m<sup>2</sup> đất. Đồng thời, yêu cầu ông T, bà T1 cùng với ông L, bà N2, bà H và cháu T3 phải tháo dỡ, di dời nhà, vật kiến trúc, trả lại diện tích 73,2m<sup>2</sup> đất ở.

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

- Ông Nguyễn Vũ Hoàng L trình bày:

Ngày 08/11/2023, ông nhận chuyển nhượng diện tích 73,2m<sup>2</sup> đất và căn nhà trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04613 ngày 27/12/2019 cấp cho ông T, bà T1, với giá thực tế 900.000.000 đồng và đã thanh toán xong, đã nhận nhà, đất sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1. Sau đó, ông được cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện gia đình ông L đang cư trú trên đất và đã thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 73,2m<sup>2</sup> để vay Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh A. Ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T2, bà S.

Trường hợp Tòa án giải quyết vô hiệu hợp đồng này thì ông yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Văn phòng C trình bày:

Văn phòng C công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của ông T2, bà S, đã kiểm tra nhân thân của các bên tham gia giao dịch, thỏa thuận về giá chuyển nhượng, các khoản thuế phí và tiến hành soạn thảo hợp đồng. Các bên tham gia giao dịch đã đọc lại, thống nhất toàn bộ nội dung, chấp nhận ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1855, quyền số 17TP/CC-HĐGD, ngày 23/8/2019. Quy trình công chứng đúng theo quy định của Luật công chứng. Vì vậy, ông T2, bà S không giao hiện trạng thửa đất cho ông T, bà T1 sử dụng là không đúng với nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết.

- Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 08/11/2023, Văn phòng C1 nhận được yêu cầu công chứng về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã H, tỉnh An Giang). Căn cứ theo giấy chứng nhận số CS04613 ngày 27/12/2019 cấp cho ông T, bà T1 diện tích 73,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 19 và các bên đã cung cấp giấy tờ hợp pháp; tại thời điểm giao dịch tài sản không bị hạn chế quyền sử dụng bởi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự phù hợp quy định của pháp luật.

Công chứng viên đã có giải thích cho người yêu cầu công chứng về quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả của việc công chứng. Người yêu cầu công chứng đã đọc lại, chấp nhận toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng, đã ký tên, điểm chỉ vào trang cuối cùng trước mặt Công chứng viên. Vì vậy, Văn phòng C1 chứng nhận hợp đồng hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2025/DS-ST ngày 09/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang đã tuyên xử:

1. Chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 về yêu cầu công nhận hợp đồng,

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019 giữa ông T, bà T1 và ông T2, bà S về diện tích 139,8m<sup>2</sup> đất ở, tọa lạc xã H, tỉnh An Giang, buộc ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S, anh Huỳnh Tấn P, chị Huỳnh Thị Mỹ N cùng có trách nhiệm di dời đồ vật, nhà ở, cây trồng trên đất, giao cho ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 quyền sử dụng diện tích 66,6m<sup>2</sup> đất ở tại các điểm 2, 3, 4, 5, 6, 7 (có kèm theo Sơ đồ hiện trạng khu đất lập ngày 15/4/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh C2).

2. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S, anh Huỳnh Tấn P, chị Huỳnh Thị Mỹ N về yêu cầu vô hiệu hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019 giữa ông T, bà T1 và ông T2, bà S diện tích 139,8m<sup>2</sup>; hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/11/2023 giữa ông T, bà T1 và ông L diện tích 73,2m<sup>2</sup> và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Công nhận sự tự nguyện của ông T, bà T1, buộc ông T, bà T1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông T2, bà S số tiền chuyển nhượng 5.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, áp dụng luật thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

*Ngày 15 tháng 9 năm 2025, bị đơn ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Tấn P, bà Huỳnh Thị Mỹ N kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn*

*Quyết định kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 22/9/2025 của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 11 - An Giang kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2025/DS-ST ngày 09/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang. Đề nghị, cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm:*

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1;

- Công nhận hiệu lực một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019 giữa ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 với ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S đối với diện tích đất 73,2m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04613 ngày 27/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông T, bà T1;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 yêu cầu ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S, anh Huỳnh Tấn P, chị Huỳnh Thị Mỹ N di dời nhà, đồ vật, cây trồng trả diện tích đất 66,6m<sup>2</sup>;

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S;

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019 giữa ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 với ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S đối với diện tích đất 66,6m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04746 ngày 27/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông T, bà T1;

- Ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04746 ngày 27/12/2019 theo quy định của pháp luật.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp; người đại diện cho bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Trường hợp xác định đất của bị đơn do ông T tiếp tục chuyển nhượng cho ông T5, bà K1 khi bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực thì hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ông T xin thời gian 03 tháng để thương lượng với ông T5, bà K1 khắc phục hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị y án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử tiến hành hòa giải, nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của nguyên đơn, bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị chấp nhận 01 phần đơn kháng cáo của bị đơn và chấp nhận 01 phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 11 - An Giang. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Viện kiểm sát và của các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Văn T2, Huỳnh Tấn P; bà Nguyễn Thị S và Huỳnh Thị Mỹ N làm trong thời hạn, có hình thức, nội dung phù hợp và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm; kháng nghị của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 11 – An Giang theo đúng quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Căn cứ Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, cấp sơ thẩm xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới. Đại diện Viện Kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị và có bổ sung yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm do thiếu người tham gia tố tụng (nguyên đơn tiếp tục chuyển nhượng 01 phần diện tích đất bị tranh chấp cho ông Phạm Chiến T5, bà Nguyễn Thị Phương K1 khi bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật mà trên đất có căn nhà của bị đơn), đề cấp sơ thẩm xem xét giải quyết lại vụ án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của tất cả các đương sự.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp.

[4] Về nội dung kháng cáo:

[4.1] Đồng bị đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số 104/2025/DS-ST ngày 09/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang.

[4.2] Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 11 – An Giang kháng nghị đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 104/2025/DS-ST ngày 09/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang.

[4.3] Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa ông Nguyễn Minh T thừa nhận không mua bán nhà trên diện tích đất 66,6m<sup>2</sup> với ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S là phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ (căn nhà của ông T2, bà S đã ở ổn định trên đất từ năm 2017, trước thời điểm các bên chuyển nhượng). Do đó, có căn cứ xác định ông T2, bà S không chuyển nhượng diện tích đất 66,6m<sup>2</sup> gắn liền căn nhà (loại nhà bê tông cốt thép, khung thép hộp, vách ốp tol, mái lợp tol, hệ thống điện nước hoàn chỉnh) cho ông T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1.

Lẽ ra, cần chấp nhận 01 phần đơn kháng cáo của bị đơn và 01 phần quyết định kháng nghị của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 11 – An Giang sửa bản án sơ thẩm về phần liên quan đến quyền sử dụng đất diện tích 66,6m<sup>2</sup> gắn liền căn nhà của bị đơn. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm và bản án chưa có hiệu lực thì 01 lần nữa, nguyên đơn là ông T tiếp tục chuyển nhượng 01 phần diện tích đất bị tranh chấp cho ông Phạm Chiến T5, bà Nguyễn Thị Phương K1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2025 và ông T5, bà K1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.4] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được, cần hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tại phiên tòa.

Cấp sơ thẩm không có lỗi trong trường hợp này và khi giải quyết lại, cần lưu ý phong tỏa tài sản tranh chấp để đảm bảo kịp thời quyền lợi của các đương sự trong vụ án.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng sơ thẩm: Sẽ được giải quyết lại.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:**

Chấp nhận 01 phần đơn kháng cáo của bị đơn, ông Huỳnh Văn T2, Huỳnh Tấn P; bà Nguyễn Thị S và Huỳnh Thị Mỹ N và 01 phần kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 22/9/2025 của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 11 - An Giang.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2025/DS-ST ngày 09/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

**Về án phí và chi phí tố tụng:**

- Án phí và chi phí tố tụng sơ thẩm: Sẽ được giải quyết lại.

- Về án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn T2, Huỳnh Tấn P; bà Nguyễn Thị S và Huỳnh Thị Mỹ N không phải chịu án phí và mỗi người được nhận lại số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0001969, ngày 16/9/2025; số 0009574, số 0009576 và số 0009580, cùng ngày 21/11/2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh An Giang (do ông Huỳnh Tấn P đại diện nhận).

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

**Nơi nhận:**

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 11 - An Giang;
- Thi hành án dân sự tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Phòng Giám đốc, kiểm tra, thanh tra và THA;
- Tòa Dân sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Trương Văn Hai**