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

Bản án số: 458/2026/DS-PT
Ngày 14/9/2026
V/v: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tuyên bố văn bản thỏa thuận và cam kết là vô hiệu; yêu cầu điều chỉnh sang tên lại quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Lại Hiệp Phong
Các Thẩm phán: Ông Võ Minh Triều
Bà Trần Thị Trâm Anh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 240/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 4 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận và cam kết là vô hiệu; yêu cầu điều chỉnh sang tên lại quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2026/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực A - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 292/2026/QĐXX-PT ngày 26/5/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:
1. Ông Phan Văn H, sinh năm 1985; có mặt.
2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1991; vắng mặt.
Cùng địa chỉ: Khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang.

Bị đơn: Ông Văn Việt T, sinh năm 1989; vắng mặt.
Địa chỉ: Khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Văn Việt T là: Ông Hồ Ngọc H, sinh năm 1987*;* có mặt.
Địa chỉ: Khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang *(Văn bản uỷ quyền ngày 04/3/2024)*.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1972; vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1976; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang.

3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1969; vắng mặt.

4. Ông Trà T, sinh năm 1969; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Đường L, khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang.

5. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1971; có mặt.

6. Ông Lê Thành K, sinh năm 1964; có mặt.

Cùng địa chỉ: Đường L, khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị Kim T, bà Nguyễn Thị L1, ông Lê Thành K, bà Nguyễn Thị L là: Ông Bùi Hảo T, sinh năm: 1960*;* có mặt.

Địa chỉ: Đường N, khu phố S, phường R, tỉnh An Giang *(Văn bản uỷ quyền ngày 07/9/2026).*

7. Văn phòng Công chứng P.

Địa chỉ: Đường B, khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L – Trưởng Văn phòng công chứng P; vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Văn Việt T; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị Kim T, bà Nguyễn Thị L1, ông Lê Thành K, bà Nguyễn Thị L, ông Trà T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị P trình bày:

Do cần vốn để làm ăn nên vào ngày 16/01/2023, vợ chồng ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P có thế chấp cho ông Văn Việt T bản gốc giấy chứng nhận QSD đất số DH 909064, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m², toạ lạc tại khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 05/12/2022, do ông Phan Văn H đứng tên chủ sử dụng, để vay số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), lãi suất 3%/tháng với số tiền 90.000.000 đồng/tháng, nhưng hai bên không làm giấy tay thế chấp.

Để đảm bảo cho việc vay số tiền nói trên ông Văn Việt T yêu cầu vợ chồng ông H, bà P phải ký văn bản thỏa thuận và cam kết thuê lại thửa đất trên với giá 90.000.000đ/tháng, đồng thời ông T yêu cầu vợ chồng ông H, bà P làm thêm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nói trên cho ông T tại phòng công chứng. Vì cần vốn làm ăn nên vợ chồng ông H, bà P đã đồng ý. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà P và ông Văn Việt T ký kết ngày 16/01/2023 do Văn phòng công chứng P chứng thực số 342, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

Thời gian đầu ông H, bà P trả tiền lãi đầy đủ cho ông T và đã trả lãi cho ông T được hơn 07 tháng tương đương số tiền 630.000.000 đồng. Sau đó, do tình hình kinh tế làm ăn không được nên vợ chồng ông H, bà P không có khả năng trả tiền lãi cho ông T nữa và cũng xin ông T giảm tiền lãi nhưng ông T không

đồng ý. Do chưa có khả năng trả lãi và giao trả tiền vốn gốc cho ông T, thì ông T doạ nói sẽ làm thủ tục sang tên và chiếm giữ thửa đất nói trên của vợ chồng ông H, bà P. Trong khi đó vợ chồng ông H, bà P chỉ vay tiền của ông T và cũng trả lãi đầy đủ cho ông T được số tiền 630.000.000 đồng, nhưng do tình hình kinh tế làm ăn không được nên không trả tiếp tiền lãi nữa thì ông T không đồng ý cho vợ chồng ông H, bà P chuộc lại thửa đất đã thế chấp để đảm bảo cho khoản vay và cố tình chiếm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất của vợ chồng ông.

Do đó, ông H, bà P đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P và ông Văn Việt T ký kết ngày 16/01/2023 do Văn phòng công chứng P chứng thực số 342, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m^2, tọa lạc tại khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 909064 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 05/12/2022 do Phan Văn H đứng tên quyền sử dụng.

- Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận và cam kết giữa vợ chồng Phan Văn H, Nguyễn Thị P và ông Văn Việt T ký kết ngày 16/01/2023 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m^2, tọa lạc tại khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 909064 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 05/12/2022 do Phan Văn H đứng tên quyền sử dụng.

- Buộc ông Văn Việt T giao trả lại cho ông H, bà P bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 909064 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 05/12/2022 do Phan Văn H đứng tên quyền sử dụng.

- Ông H, bà P đồng ý trả lại ông T số tiền gốc đã vay của ông T là 03 tỷ đồng. Yêu cầu Tòa án tính lại lãi suất theo quy định pháp luật đối với số tiền gốc 03 tỷ đồng từ ngày 16/01/2023.

Trong quá trình giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm, ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị P mới biết được ông Văn Việt T đã đem thửa đất của vợ chồng ông chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Quốc V, nên vợ chồng ông H, bà P đã làm đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Việt T và ông Nguyễn Quốc V số chứng thực 185 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2024 tại Văn phòng công chứng P đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m^2, tọa lạc tại khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 909064 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 05/12/2022.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 244235, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m^2, tọa lạc tại khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang) do Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc cấp ngày 06/02/2024 đứng tên ông Nguyễn Quốc V.

- Buộc ông Nguyễn Quốc V giao trả lại ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị P quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m^2, tọa lạc tại khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang).

Bị đơn ông Văn Việt T và người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Ngọc H trình bày*:*

Trước đây vợ chồng ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P có đến tìm ông Văn Việt T trao đổi thương lượng vay mượn hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Do hoàn cảnh nợ nần, đang thiếu vốn làm ăn. Vì tình nghĩa ông T đã đồng ý với hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T cũng phải đi vay mượn của người khác và ngân hàng để đủ số tiền nêu trên. Đến ngày 16/01/2023, ông T và vợ chồng ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P ra làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m^2, loại đất trồng cây lâu năm, trên đất có một căn nhà tọa lạc tại khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang). Ngay sau khi ông T và vợ chồng ông H, bà P ký công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong, ông T đã giao đủ số tiền 03 tỷ đồng cho vợ chồng ông H, bà P và vợ chồng ông H, bà P có thỏa thuận cam kết chung với ông T với nội dung: Trong thời hạn 06 tháng, nếu như vợ chồng ông H, bà P không trả đủ số tiền thuê nhà hàng tháng và không mua lại nhà và đất nói trên thì ông T được quyền đơn phương hủy hợp đồng thuê nhà và được quyền làm các thủ tục khác như đăng bộ sang tên ông T hoặc cầm cố, thế chấp, sang nhượng cho người khác. Vợ chồng ông H, bà P không được cản trở hay khiếu nại gì về sau, vì đã hết thời hạn bảo lưu tài sản và ngược lại trong thời hạn bảo lưu ông T cũng không được quyền đăng bộ sang tên cũng như không thế chấp, cầm cố, tặng cho, bảo lãnh, thực hiện một nghĩa vụ dân sự cho người nào khác. Trong suốt thời gian 06 tháng ông T đã thực hiện đúng như cam kết, nhưng về phía vợ chồng ông H không thực hiện đúng theo giao kèo cam kết, quá thời hạn 06 tháng vợ chồng ông H, bà P không trả lại đủ số tiền thuê nhà và đất và cũng không mua lại được nhà đất nêu trên. Sau đó, ông T đã chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc V theo quy định pháp luật và hiện nay quyền sử dụng đất đã được cấp đổi sang tên ông V và ông V là người đang trực tiếp quản lý nhà đất.

Do đó, đối với các yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông H, bà P thì ông T không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị Kim T, bà Nguyễn Thị L, ông Trà T, bà Nguyễn Thị L1 và ông Lê Thành K (do ông Trà T là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Giữa ông Nguyễn Quốc V, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị L với ông Phan Văn H là anh em cùng cha khác mẹ, ông V, bà L1, bà L là con người mẹ lớn, còn H là con của người mẹ nhỏ, còn ông Trà T là chồng bà L và ông K là

chồng bà L1. Nguyên nhân giữa ông V, bà L1, bà L và ông H có họ khác nhau là do anh em bên ông V theo họ bà ngoại do bà ngoại nuôi từ nhỏ, do ba ông V có vợ sau nên mẹ ông V cho ông V và các chị theo họ bà ngoại. Còn bà Nguyễn Thị P là vợ của Phan Văn H, còn Văn Việt T thì không có quan hệ thân thích gì chỉ biết nhau do người ở địa phương. Từ trước đó ông V chưa từng làm ăn hay giao dịch gì với ông T.

Vào ngày 28/11/2023, ông V biết được ông Hồ Ngọc H có rao bán miếng đất thửa số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m^2, tọa lạc tại khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang trên mạng xã hội thì được biết đây là miếng đất của ông H, bà P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có phần mộ của cha ông V, bà L1 và bà L và thông tin từ ông H cho hay là ông T có rao bán miếng đất này với giá 3,8 tỷ đồng. Do áp lực về việc ông Tuấn đặt cọc số tiền 500 triệu đồng để mua lại miếng đất này với giá 3,8 tỷ đồng, nên anh em trong gia đình mới hay việc này và có gặp ông H cùng ông Tuấn để thỏa thuận về việc giữ lại khu mộ của gia đình, sau đó ông Tuấn không đồng ý đập bức tường bít lại khu mộ (bức tường bít khu mộ là do ông H và ông H xây trước đó), nên ông V có bàn lại với anh chị em trong gia đình gồm vợ chồng bà L1, ông K và vợ chồng bà L, ông Trà T cùng vay ngân hàng để đàm phán lại với ông H và ông Tuấn để mua lại toàn bộ phần đất này, mục đích là để giữ lại khu mộ và giữ lại miếng đất của cha ông V, bà L1 và bà L. Sau đó, ông Tuấn đồng ý rút lại tiền cọc, nên anh em trong gia đình đã cùng nhau vay ngân hàng tiền 3,7 tỷ đồng để mua lại khu đất, tài sản thế chấp của chị L1 nhưng 3 chị em cùng đóng lãi chung của số tiền vay 3,7 tỷ đồng và để cho ông V là người đại diện đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong tổng số tiền 3,7 tỷ đồng thì mỗi người một phần, chia đều ra số tiền vay và trách nhiệm đóng lãi của mỗi người như nhau. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng công chứng ghi giá chuyển nhượng là 3 tỷ đồng nhưng hai bên có làm giấy tay ghi giá chuyển nhượng là 3,7 tỷ đồng và bên các ông, bà đã thanh toán đủ số tiền này cho ông T là 3,7 tỷ đồng.

Hiện nay, quyền sử dụng đất thửa số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m^2, tọa lạc tại khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang) đã được ông V đăng ký xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và đã đứng tên ông V trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số DM 244235 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc cấp ngày 06/02/2024.

Hiện nay, quyền sử dụng đất này vẫn do ông V đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giữ bản gốc, chưa thực hiện biến động gì đối với quyền sử dụng đất này thông qua giao dịch nào khác với tổ chức, cá nhân nào.

Sau khi ông V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T, ông V nhận thửa đất và tài sản gắn liền trên đất để quản lý sử dụng, đối với căn nhà trên đất có sẵn thì ông V giữ nguyên, ông V có chỉnh cầu thang lại, dọn dẹp cây trồng mặt bằng trên đất, xây mới tường rào một bên và đập bỏ một bên; và xây

mới cái am trên đất, cơ bản giống như lời trình bày của ông V trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2024 mà Thẩm phán đã ghi lại ý kiến.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P thì ông Trà T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Trà T làm đại diện theo ủy quyền đều không thống nhất. Do việc nhận chuyển nhượng lại diện tích nhà đất đã hoàn thành đúng quy định pháp luật, mục đích để giữ lại khu mộ của gia đình, chứ không vì mục đích kinh doanh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2026/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực A - An Giang đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P và ông Văn Việt T ký kết ngày 16/01/2023 do Văn phòng công chứng P chứng thực số 342, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m^2, tọa lạc tại khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang) là vô hiệu do giả tạo.

(Văn phòng công chứng Phú Quốc không có lỗi).

2. Tuyên bố văn bản thỏa thuận và cam kết không được công chứng, chứng thực giữa vợ chồng Phan Văn H, Nguyễn Thị P và ông Văn Việt T ký kết ngày 16/01/2023 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m^2, tọa lạc tại khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang) là vô hiệu.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Việt T và ông Nguyễn Quốc V số chứng thực 185 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2024 tại Văn phòng công chứng P đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m^2, tọa lạc tại khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang) là vô hiệu.

(Văn phòng công chứng Phú Quốc không có lỗi).

4. Buộc ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Văn Việt T số tiền còn nợ từ hợp đồng vay tài sản là: **3.184.566.000 đồng.** Trong đó: Nợ tiền gốc là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) và nợ tiền lãi là 184.566.000 đồng (Một trăm tám mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

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 Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Buộc ông Văn Việt T và ông Nguyễn Quốc V và các ông, bà gồm: ông Trà T, bà Trần Thị Kim T, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị L1 và ông Lê Thành

K phải có nghĩa vụ liên đới cùng với ông Văn Việt T để giao trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật.

(Về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong đó có căn nhà cấp 4, khu mộ, tường rào và sân được thể hiện chi tiết theo: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2024 của Tòa án, Tờ trích đo địa chính thửa đất số TĐ 237 – 2024 ngày 08/5/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P lập, Chứng thư định giá số 21.2/HĐDV – VATA ngày 13/8/2024 của Công ty TNHH định giá A; Chứng thư định giá số 058/2025/130/CTĐG ngày 07/10/2025 của Công ty TNHH thẩm định giá và tư vấn E lập).

6. Buộc ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P phải thanh toán cho ông Nguyễn Quốc V giá trị tường rào có kết cấu móng đá, cột BTCT, tường gạch, sơn nước, nền lát gạch ceramic, kèo sắt, mái ngói do ông V bỏ tiền ra xây dựng trên đất có giá trị là 159.395.000 đồng (Một trăm năm mươi chín triệu ba trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

7. Buộc ông Nguyễn Quốc V và những người liên quan gồm: ông Trà T, bà Trần Thị Kim T, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị L1 và ông Lê Thành K phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời mái che tạm và đồ đạc để trong mái che tạm ra khỏi thửa đất để bàn giao lại thửa đất cho ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P quản lý, sử dụng theo quy định (hình ảnh mái che tạm được thể hiện tại Bút lục 158)

8. Do hiện nay ông Nguyễn Quốc V đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 244235 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m^2, tọa lạc tại khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P cấp ngày 06/02/2024, nên ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị P được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh sang tên hoặc xin cấp mới lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P đối với quyền sử dụng đất này theo quy định pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Quốc V phải giao nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 244235 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P cấp ngày 06/02/2024 cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để điều chỉnh sang tên hoặc cấp mới lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P.

Trường hợp ông Nguyễn Quốc V không giao nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 244235 đứng tên ông V. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 244235 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P cấp ngày 06/02/2024 đứng tên ông Nguyễn Quốc V, để cấp mới lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m^2, tọa lạc tại khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang theo quy định pháp luật.

9. Đối với hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Việt T và ông Nguyễn Quốc V số chứng thực 185 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2024 tại Văn phòng công chứng P đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m^2, khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang) bị tuyên bố vô hiệu. Do ông Văn Việt T và ông Nguyễn Quốc V đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án, mặc dù đã được Tòa án giải thích cho các ông biết về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên vô hiệu nhưng các ông vẫn không yêu cầu, nên sau này có phát sinh tranh chấp thì các ông được quyền khởi kiện thành vụ kiện khác tại Tòa án có thẩm quyền để giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngày 09/02/2026, Tòa án nhân dân Khu vực A – An Giang ban hành Quyết định số 08/2026/QĐ-SCBSBA về việc sửa chữa, bổ sung bản án số 21/2026/DSST ngày 29/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực A – An Giang như sau:

- Tại dòng thứ 3 đến dòng thứ 11 từ dưới lên trang 11 của bản án đã ghi:

"Tổng cộng tiền lãi là: 298.800.000 đồng + 784.686.000 đồng = 814.566.000 đồng (Tám trăm mười bốn triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn đồng). Cấn trừ vào số tiền ông H, bà P đã đóng được cho ông T là 630.000.000 đồng, nên tiền lãi còn lại ông H, bà P có nghĩa vụ thanh toán cho ông T đến ngày 29/01/2026 là: 184.566.000 đồng (Một trăm tám mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Như vậy, tổng số tiền gốc và lãi ông H, bà P có nghĩa vụ trả cho ông T từ hợp đồng vay tài sản là: **3.184.566.000 đồng** (Ba tỷ một trăm tám mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn đồng)."

Nay được sửa chữa, bổ sung như sau:

"Tổng cộng tiền lãi là: 298.800.000 đồng + 784.686.000 đồng = **1.083.486.000** đồng (Một tỷ không trăm tám mươi ba triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn đồng). Cấn trừ vào số tiền ông H, bà P đã đóng được cho ông T là 630.000.000 đồng, nên tiền lãi còn lại ông H, bà P có nghĩa vụ thanh toán cho ông T đến ngày 29/01/2026 là: **453.486.000 đồng** (Bốn trăm năm mươi ba triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Như vậy, tổng số tiền gốc và lãi ông H, bà P có nghĩa vụ trả cho ông T từ hợp đồng vay tài sản là: **3.453.486.000 đồng** (Ba tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn đồng)."

- Tại dòng thứ 14 đến dòng thứ 18 từ dưới lên trang 14 của bản án đã ghi: "Ông H, bà P phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn ông Văn Việt T là 3.184.566.000 đồng, án phí được tính là: 72.000.000 đồng + 2% x 1.184.566.000 đồng = 23.691.320 đồng + 72.000.000 đồng = 95.691.000 đồng (Chín mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi mốt nghìn đồng)."

Nay được sửa chữa, bổ sung như sau: "Ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn ông Văn Việt T là **3.453.486.000 đồng**, án phí được tính là: 72.000.000 đồng + 2% x **1.453.486.000 đồng** = 72.000.000 đồng + 29.069.720 đồng = **101.069.720 đồng** (Một trăm lẻ một triệu không trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi đồng)."

- Tại dòng thứ 01 đến dòng thứ 03 từ dưới lên trang 15 và dòng thứ 01 đến dòng thứ 02 từ trên xuống trang 16 của bản án đã ghi: "Buộc ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Văn Việt T số tiền còn nợ từ hợp đồng vay tài sản là: **3.184.566.000 đồng.** Trong đó: Nợ tiền gốc là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) và nợ tiền lãi là 184.566.000 đồng (Một trăm tám mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn đồng)."

Nay được sửa chữa, bổ sung như sau: "Buộc ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Văn Việt T số tiền còn nợ từ hợp đồng vay tài sản là: **3.453.486.000 đồng** (Ba tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn đồng)**.** Trong đó: Nợ tiền gốc là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) và nợ tiền lãi là **453.486.000 đồng** (Bốn trăm năm mươi ba triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn đồng)."

- Tại dòng thứ 06 đến dòng thứ 14 từ dưới lên trang 17 của bản án đã ghi: "Ông H, bà P phải chịu án phí có giá ngạch là 95.691.000 đồng (Chín mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi mốt nghìn đồng). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P đã nộp 900.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004414 ngày 16/01/2024 và 900.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006633 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A – An Giang). Số tiền án phí ông H, bà P còn phải nộp là: **93.891.000 đồng** *(Chín mươi ba triệu tám trăm chín mươi mốt nghìn đồng)."*

Nay được sửa chữa, bổ sung như sau: "Ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí có giá ngạch là **101.069.720 đồng** (Một trăm lẻ một triệu không trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi đồng). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P đã nộp 900.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004414 ngày 16/01/2024 và 900.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006633 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A – An Giang). Số tiền án phí ông H, bà P còn phải nộp là: **99.269.720 đồng** *(Chín mươi chín triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi đồng)."*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm của tuyên án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 09 tháng 02 năm 2026, bị đơn ông Văn Việt T có đơn kháng cáo với nội dung:

- Đề nghị công nhận Văn bản thỏa thuận và cam kết giữa ông Văn Việt T với vợ chồng ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P ký kết ngày 16/01/2023 đối với thửa

đất số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m^2, tọa lạc tại khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang);

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/01/2023 giữa ông Văn Việt T với ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m^2, tọa lạc tại khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang);

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/01/2024 giữa ông Văn Việt T với ông Nguyễn Quốc V đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m^2, tọa lạc tại khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang);

Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận và các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì ông Văn Việt T yêu cầu nguyên đơn ông H, bà P phải trả lại cho ông T số tiền gốc và lãi cụ thể như sau: Tiền gốc: 3.000.000.000 đồng + tiền lãi: 3.000.000.000 đồng x 20%/năm (1.66%/tháng) x 30.43 tháng (tính từ ngày 16/7/2023 đến ngày 29/01/2026 là 30 tháng 13 ngày) 1.515.414.000 đồng (tiền lãi). Tổng cộng tiền gốc và lãi ông T yêu cầu là: 4.515.414.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm mười lăm triệu bốn trăm mười bốn nghìn đồng) và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật cho đến khi trả hết số tiền nêu trên; yêu cầu trả một lần ngay khi bản án (quyết định) của Tòa có hiệu lực pháp luật.

Ông Văn Việt T không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lần 1 là 46.968.644 đồng và chi phi xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lần 2 là 32.000.000 đồng. Bởi lẽ, dù tuyên công nhận hay vô hiệu Văn bản thỏa thuận và các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì nguyên đơn ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị P vẫn phải thực hiện nghĩa vụ đối với ông và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (giao đất hoặc trả tiền). Do đó nguyên đơn ông H, bà P phải chịu các chi phí tố tụng nêu trên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2026, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị Kim T, bà Nguyễn Thị L, ông Trà T, bà Nguyễn Thị L1, ông Lê Thành K có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 21/2026/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - An Giang để giao hồ sơ giải quyết lại theo trình tự, thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Phan Văn H có ý kiến thỏa thuận: Ông H, bà P đồng ý giao cho các ông, bà Nguyễn Quốc V, Trần Thị Kim T, Nguyễn Thị L, Trà T, Nguyễn Thị L1, Lê Thành K một lần số tiền 04 (bốn) tỷ đồng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật. Sau khi ông H, bà P thực hiện xong nghĩa vụ trả đủ số tiền 04 (bốn) tỷ đồng thì ông V, bà T, bà L, ông T, bà L1, ông K có trách nhiệm giao

trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật.

(Về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong đó có căn nhà cấp 4, khu mộ, tường rào và sân được thể hiện chi tiết theo: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2024 của Tòa án, Tờ trích đo địa chính thửa đất số TĐ 237 – 2024 ngày 08/5/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P lập, Chứng thư định giá số 21.2/HĐDV – VATA ngày 13/8/2024 của Công ty TNHH định giá A; Chứng thư định giá số 058/2025/130/CTĐG ngày 07/10/2025 của Công ty TNHH thẩm định giá và tư vấn E lập).

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà Nguyễn Quốc V, Trần Thị Kim T, Nguyễn Thị L, Trà T, Nguyễn Thị L1, Lê Thành K là ông Bùi Hảo T đồng ý với ý kiến thỏa thuận của ông H.

- Đại diện bị đơn là ông Hồ Ngọc H có ý kiến đồng ý với ý kiến thỏa thuận của ông H và ông Thủy.

- Bà L1 và ông K đồng ý theo ý kiến thoả thuận giữa các bên và thống nhất theo ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của mình.

Đại diện Viện kiểm sát ý kiến:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2026/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực A - An Giang; công nhận sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn ông Văn Việt T vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Ngọc H tham gia phiên tòa; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị Kim T, bà Nguyễn Thị L, ông Trà T vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Hảo T tham gia phiên tòa; Văn phòng Công chứng P vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định pháp luật.

[2] Về bản chất giao dịch thực tế và hiệu lực của các văn bản, hợp đồng liên quan:

Căn cứ vào lời khai thống nhất của các đương sự cùng các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định: Giao dịch thực tế ngày 16/01/2023 giữa ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P với ông Văn Việt T là giao dịch vay tài sản với số tiền gốc 3.000.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng. Nhằm mục đích bảo đảm cho khoản vay nêu trên, các

bên đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m² (theo Giấy chứng nhận QSDĐ số DH 909064) và lập "Văn bản thỏa thuận và cam kết" cùng ngày 16/01/2023.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2023 được xác lập nhằm che giấu giao dịch vay tài sản. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng nêu trên bị vô hiệu do giả tạo. Văn bản thỏa thuận và cam kết ký cùng ngày cũng là giao dịch phụ thuộc nhằm bảo đảm cho hợp đồng giả tạo nên hoàn toàn không có giá trị pháp lý.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2023 bị vô hiệu, bị đơn ông Văn Việt T không được quyền xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 73 nêu trên. Việc ông T tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2024 cho ông Nguyễn Quốc V là hành vi định đoạt tài sản không thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của mình. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Việt T và ông Nguyễn Quốc V ngày 09/01/2024 bị vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Xét sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phan Văn H (đồng thời thay mặt cho bà Nguyễn Thị P), đại diện bị đơn ông Hồ Ngọc H và đại diện những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hảo T cùng bà Nguyễn Thị L1, ông Lê Thành K đã tự nguyện bàn bạc, thống nhất và đi đến sự thỏa thuận toàn bộ về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

- Nguyên đơn ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm giao trả cho các ông bà Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị Kim T, bà Nguyễn Thị L, ông Trà T, bà Nguyễn Thị L1, ông Lê Thành K số tiền 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ngay sau khi ông H, bà P giao đủ số tiền 4.000.000.000 đồng nêu trên, các ông bà Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị Kim T, bà Nguyễn Thị L, ông Trà T, bà Nguyễn Thị L1, ông Lê Thành K có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho ông H, bà P quản lý, sử dụng; đồng thời giao lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 244235 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P cấp ngày 06/02/2024 đứng tên ông Nguyễn Quốc V.

- Ông Nguyễn Quốc V và những người liên quan gồm: ông Trà T, bà Trần Thị Kim T, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị L1 và ông Lê Thành K phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời mái che tạm và đồ đạc để trong mái che tạm ra khỏi thửa đất để bàn giao lại thửa đất cho ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P quản lý, sử dụng theo quy định.

- Đại diện bị đơn ông Văn Việt T là ông Hồ Ngọc H hoàn toàn đồng ý với nội dung thỏa thuận nêu trên, đồng thời các bên thống nhất việc giao nhận số tiền 4.000.000.000 đồng này giải quyết dứt điểm toàn bộ quan hệ vay nợ gốc/lãi, các hợp đồng chuyển nhượng, chi phí nhận chuyển nhượng và chi phí đầu tư xây dựng/di dời tài sản trên đất giữa tất cả các đương sự trong vụ án.

- Về chi phí tố tung: Các đương sự tự chịu đối với phần chi phí đã nộp tạm ứng tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Xét thấy: Nội dung thỏa thuận tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện rõ sự tự nguyện của các đương sự, không bị ép buộc hay lừa dối; các bên có đầy đủ năng lực hành vi tố tụng; nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và bảo đảm giải quyết triệt để, toàn diện quyền, nghĩa vụ tài sản của tất cả các bên. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận sự thỏa thuận tự nguyện của các đương sự và sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2026/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực A - An Giang.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau tại phiên tòa phúc thẩm nhưng không thỏa thuận về án phí dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử xác định nghĩa vụ án phí sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Các khoản án phí sơ thẩm được xác định lại phù hợp với nội dung giải quyết tại bản án phúc thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, trường hợp các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm thì đương sự kháng cáo phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm. Do đó, bị đơn ông Văn Việt T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị Kim T, bà Nguyễn Thị L, ông Trà T, bà Nguyễn Thị L1 và ông Lê Thành K, mỗi người chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về chi phí tố tụng: Các khoản chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá đã được cấp sơ thẩm xác định. Việc sửa bản án tại cấp phúc thẩm chủ yếu do các đương sự tự thỏa thuận nên không có căn cứ xác định cấp sơ thẩm có lỗi về nội dung giải quyết vụ án. Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng được xác định theo nội dung thỏa thuận của các đương sự tại phiên toà.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 124, 131 và 133 Bộ luật dân sự năm

2015; Điều 26 và khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Văn Việt T; chấp nhận một phần kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị Kim T, bà Nguyễn Thị L, ông Trà T, bà Nguyễn Thị L1 và ông Lê Thành K.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2026/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực A - An Giang.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P và ông Văn Việt T ký ngày 16/01/2023, được Văn phòng Công chứng P chứng thực số 342, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m², tọa lạc tại khu phố D, đặc khu P, tỉnh An Giang, là vô hiệu do giả tạo.

2. Tuyên bố văn bản thỏa thuận và cam kết giữa ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P và ông Văn Việt T ký ngày 16/01/2023 đối với thửa đất nêu trên là vô hiệu.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Việt T và ông Nguyễn Quốc V, số chứng thực 185, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2024 tại Văn phòng Công chứng P đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m² là vô hiệu.

4. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

- Ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị Kim T, bà Nguyễn Thị L, ông Trà T, bà Nguyễn Thị L1 và ông Lê Thành K số tiền 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Sau khi ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P giao đủ số tiền 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng thì ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị Kim T, bà Nguyễn Thị L, ông Trà T, bà Nguyễn Thị L1 và ông Lê Thành K có trách nhiệm giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 99, diện tích 657,7m² cho ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật; đồng thời giao lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 244235 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P cấp ngày 06/02/2024 đứng tên ông Nguyễn Quốc V.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao trả theo nội dung thỏa thuận này được xác định theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2024, Tờ trích đo địa chính thửa đất số TĐ 237-2024 ngày 08/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P và các chứng thư định giá có trong hồ sơ vụ án.

- Ông Nguyễn Quốc V và những người liên quan gồm: ông Trà T, bà Trần Thị Kim T, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị L1 và ông Lê Thành K phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời mái che tạm và đồ đạc để trong mái che tạm ra khỏi thửa đất để bàn giao lại thửa đất cho ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P quản lý,

sử dụng theo quy định (hình ảnh mái che tạm được thể hiện tại Bút lục 158).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí có giá ngạch là: 112.000.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P đã nộp 900.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004414 ngày 16/01/2024 và 900.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006633 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A – An Giang). Số tiền án phí ông H, bà P còn phải nộp là: 110.200.000 đồng (Một trăm mười triệu hai trăm nghìn đồng)

- Ông Văn Việt T phải chịu án phí không có giá ngạch là: 900.000 đồng đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông T phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0000612 ngày 09/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V, bà T, ông T, bà L, ông K, bà L1 phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông V, bà T, ông T, bà L, ông K, bà L1 đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0000461 ngày 09/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

7. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị P phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản lần 1 tổng cộng 46.968.644 đồng, ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị P đã thanh toán xong. Ông T phải chịu chi phí thẩm định giá lần 2 là 32.000.000 đồng và đã thanh toán xong.

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

Nơi nhận:
-Toà phúc thẩm TANDTC tại TPHCM;
- Viện Phúc thẩm 3;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực A - AG;
- Phòng THADS khu vực A - AG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

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

Lại Hiệp Phong