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

Bản án số: 226/2026/DS-PT
Ngày: 11/5/2026
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD 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 Đoàn Văn Th
Các Thẩm phán: Ông Trương Ngọc H
Bà Nguyễn Thị Tuyết M

- Th ký phiên tòa: Bà Quan Thanh Th – Th ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Ngọc Tr - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 03 năm 2026 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 193/2026/QĐPT-DS ngày 08 tháng 04 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 239/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông **Trần Chí H,** sinh năm 1988 (Vắng mặt)

Căn cước công dân số: 091088022606, nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 11/8/2021.

Địa chỉ Thờng trú: Số 38/24 Phùng Hưng, khu phố 2, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.

2. Ông **Trần Tứ H**, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

Căn cước công dân số: 046083015028, nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/5/2021.

Địa chỉ Thờng trú: Số 206/61 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Chí H và ông Trần Tứ H là: Bà **Hà Thị Ngọc Th**, sinh năm 1999. Căn cước công dân số: 084199004527, nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/4/2024. Địa chỉ Thờng trú: Khu phố Cây Thông Trong Cửa Dương, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (Văn bản uỷ quyền ngày 12/8/2024 – Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Chí H và ông Trần

Tứ H là: Luật sư Ngô Văn H – Công ty Luật TNHH Kim Long Ch nhánh Rạch Giá, tỉnh An Giang, thuộc đoàn luật sư tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông **Đặng Hiền H,** sinh năm 1965 (Vắng mặt)

Căn cước công dân số: 087065012255, nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội.

2. Bà **Hồ Kim Ch,** sinh năm 1966 (Vắng mặt)

Căn cước công dân số: 089166015085 nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cùng Thờng trú: Khu phố Chuồng Vích Gành Dầu, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch là: Bà **Đặng Hồ Ngọc D**, sinh năm 1988. Căn cước công dân số: 087188018470, nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 06/8/2022. Địa chỉ: Khu phố Chuồng Vích Gành Dầu, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2024 - Có mặt)

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

1. Bà **Ngô Thị Yến Nh**, sinh năm 1986 (Vắng mặt)

Căn cước công dân số: 091186013836, nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 18/11/2021.

Địa chỉ Thờng trú: Số 38/24 Phùng Hưng, khu phố 2, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.

2. Bà **Hồ Ngọc Bảo Th**, sinh năm 1986 (Vắng mặt)

Căn cước công dân số: 083186000080, nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 20/12/2021.

Địa chỉ Thờng trú: 206/61 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Ngô Thị Yến Nh và bà Hồ Ngọc Bảo Th là: Bà **Hà Thị Ngọc Th**, sinh năm 1999. Căn cước công dân số: 084199004527, nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/4/2024. Địa chỉ Thờng trú: Khu phố Cây Thông Trong Cửa Dương, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2025 và Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2025 - Có mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Trần Chí H, ông Trần Tứ H và người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là bà Hà Thị Ngọc Th trình bày:

Vào năm 2022, ông Trần Chí H và ông Trần Tứ H có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), thông qua môi giới được biết ông Đặng Hiền H, bà Hồ Kim Ch đang có nhu cầu chuyển nhượng một thửa đất diện tích 500m^2 tại địa chỉ: Ấp 4, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố 4 Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang).

Sau khi bàn bạc thỏa thuận, ngày 06/9/2022, ông H và ông H cùng vợ chồng

ông H, bà Ch đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đến Văn phòng Thừa phát lại Phú Quốc ký kết Vi Bằng số 1515.2022/VB-TPLPQ (sau đây gọi là Vi Bằng số 1515). Nội dung Vi Bằng số 1515 ghi nhận nội dung ông H và ông H đã thanh toán tổng số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) và phía ông H, bà Ch xác nhận đã nhận đủ số tiền trên.

Căn cứ vào Vi Bằng số 1515.2022/VB-TPLPQ, các bên tiếp tục lập Hợp đồng chuyển nhượng và Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, các bên thống nhất phía ông H, bà Ch sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 500m^2 thuộc thửa số 169, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp 4, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố 4 Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang) theo Tờ trích đo địa chính số: 801-2022 ngày 06/8/2022 cho ông H và ông H với giá 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H và ông H đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) cho phía ông H và bà Ch.

Ngày 21/10/2022, ông H cùng vợ chồng ông H, bà Ch đến Văn phòng Thừa phát lại Phú Quốc ký kết Vi bằng số 1711.2022/VB-TPLPQ (sau đây gọi là Vi bằng số 1711). Nội dung Vi bằng 1711 ghi nhận nội dung ông H đã thanh toán tổng số tiền 1 tỷ đồng và phía ông H, bà Ch đã nhận đủ số tiền 01 tỷ đồng.

Căn cứ vào Vi bằng số 1711.2022/VB-TPLPQ, các bên tiếp tục lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, các bên thống nhất phía ông H, bà Ch sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 500m^2 thuộc thửa số 169, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp 4, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố 4 Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang) theo Tờ trích đo địa chính số: 801-2022 ngày 06/8/2022 cho ông H với giá 01 tỷ đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán số tiền 01 tỷ đồng cho phía ông H, bà Ch.

Quá trình thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía vợ chồng ông H, bà Ch có cam kết sau khi nhận đủ tiền và bàn giao tài sản, giấy tờ sẽ thực hiện thủ tục hồ sơ pháp lý và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách sổ đối với thửa đất trên để sang tên cho ông H và ông H theo quy định pháp luật. Tuy Nhên, từ thời điểm hai bên ký kết văn bản thỏa thuận cho đến nay đã hơn 02 năm nhưng ông H, bà Ch không thực hiện việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên và Nhều lần ông H, ông H liên hệ thì ông H, bà Ch luôn cố tình né tránh gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H và ông H.

Do đó, ông Trần Chí H và ông Trần Tứ H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2022, văn bản thoả thuận ngày 06/9/2022 và Vi bằng số 1515.2022/VB-TPLPQ ngày 06/9/2022 của Văn phòng Thừa phát lại Phú Quốc giữa ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch với ông Trần Chí H và ông Trần Tứ H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 500m^2 thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại ấp 4, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo Tờ trích đo địa chính

số: 801-2022 ngày 06/8/2022 là vô hiệu.

- Buộc ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch trả lại số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) cho ông Trần Chí H và ông Trần Tứ H.

- Buộc ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch thanh toán khoản tiền lãi đối với số tiền gốc 900.000.000 đồng với lãi suất 10%/năm kể từ ngày 06/9/2022 đến ngày thực tế trả hết tiền gốc. Tiền lãi tạm tính đến ngày 21/7/2024 là 168.657.534 đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi bốn đồng).

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2022, văn bản thoả thuận ngày 21/10/2022 và Vi bằng số 1711.2022/VB-TPLPQ ngày 21/10/2022 của Văn phòng Thừa phát lại Phú Quốc giữa ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch với ông Trần Chí H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 500m^2 thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại ấp 4, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo Tờ trích đo địa chính số: 801-2022 ngày 06/8/2022 là vô hiệu.

- Buộc ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) cho ông Trần Chí H.

- Buộc ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch thanh toán khoản tiền lãi đối với số tiền gốc 1.000.000.000 đồng với lãi suất 10%/năm kể từ ngày 21/10/2022 đến ngày thực tế trả hết tiền gốc. Tiền lãi tạm tính đến ngày 21/7/2024 là 175.068.500 đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu không trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm đồng).

Tuy Nhên, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Chí H và ông Trần Tứ H có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc tính tiền lãi trên số tiền thanh toán cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ yêu cầu bị đơn ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch trả lại số tiền gốc đã nhận từ việc chuyển nhượng đất cho ông H và ông H, mà không yêu cầu tính tiền lãi.

Ông Trần Chí H xác định trong tổng số tiền 1.450.000.000 đồng ông góp vốn nhận chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất của ông H, bà Ch diện tích đất 1000m^2 tại ấp 4, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Khu phố 4 Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), đây là tài sản chung của vợ chồng ông H và bà Ngô Thị Yến Nh hình thành trong thời kỳ hôn nhân, nên bà Nh cũng có quyền đối với tài sản này. Do đó, ông H yêu cầu ông H, bà Ch thanh toán cho ông số tiền 725.000.000 đồng và thanh toán cho bà Nh số tiền 725.000.000 đồng.

Ông Trần Tứ H xác định trong tổng số tiền 450.000.000 đồng ông góp vốn với ông H để nhận chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất của ông H, bà Ch diện tích đất 500m^2 tại ấp 4, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Khu phố 4 Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), đây là tài sản chung của vợ chồng ông H và bà Hồ Ngọc Bảo Th hình thành trong thời kỳ hôn nhân, nên bà Bảo Th cũng có quyền đối với tài sản này. Do đó, ông H đồng thời yêu cầu ông H, bà Ch thanh toán cho vợ chồng ông số tiền 450.000.000 đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch là bà Đặng Hồ Ngọc D trình bày:

Về nội dung và quá trình hai bên tiến tới lập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các văn bản thỏa thuận và Vi Bằng để chuyển nhượng các

phần đất hiện đang tranh chấp đúng như bên nguyên đơn trình bày.

Tuy Nhên, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H và bà Ch đã đưa ra các thông tin như: Thửa đất này gia đình ông H, bà Ch đã quản lý sử dụng lâu đời, không có tranh chấp dân sự và có thông báo rõ ràng cho bên mua rằng hiện trạng của đất đang canh tác có nguồn gốc từ năm 2001 là chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông H, bà Ch chuyển nhượng lại đất cho ông H và ông H theo hình thức bán buông đuôi, mua đứt bán đoạn. Gia đình ông H, bà Ch chỉ cam kết sẽ hỗ trợ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sẽ sang tên, tách thửa khi đủ điều kiện theo quy định của Nhà nước. Khi đó bên ông H và ông H hiểu rõ, đồng ý nên đã lập hợp đồng chuyển nhượng, văn bản thỏa thuận và cùng ra Văn phòng Thừa phát lại lập vi bằng làm chứng cho việc thực hiện giao kết này và ông H, bà Ch có thêm Nhều cơ sở để chứng minh rằng ông H, bà Ch đã bàn giao đất sau khi đã nhận đủ tiền từ ông H và ông H.

Việc chậm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân trên địa bàn đặc khu Phú Quốc là tình hình chung, do chính sách, cơ chế đặc thù của địa phương chứ không pH do cá nhân ông H, bà Ch không muốn tiến hành hợp thức hóa việc làm giấy tờ như bên ông H và ông H đưa ra. Vì trong suốt thời gian qua, ông H, bà Ch đã liên tục liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nắm thông tin và để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bất cứ lúc nào khi các cơ quan có thẩm quyền có thông báo. Nên việc chậm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không pH do lỗi của bên chuyển nhượng là ông H, bà Ch.

Nay nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các văn bản thỏa thuận, các Vi Bằng đã lập vào ngày 06/9/2022 và ngày 21/10/2022 và yêu cầu bị đơn ông H, bà Ch pH trả lại tổng số tiền đã nhận là 1.900.000.000 đồng thì bị đơn cũng thống nhất hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các văn bản thỏa thuận, các Vi Bằng với ông H và ông H, đồng ý nhận lại toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng và đồng ý trả lại ông H và ông H tổng số tiền 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng).

Do nguyên đơn ông H và ông H đều xác định trong tổng số tiền 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng) các ông nhận chuyển nhượng tổng diện tích đất 1.000m^2 của ông H, bà Ch, trong đó có tài sản chung của vợ chồng ông Trần Chí H, bà Ngô Thị Yến Nh góp vào là 1.450.000.000 đồng và tài sản chung của vợ chồng ông Trần Tứ H, bà Hồ Ngọc Bảo Th góp vào là 450.000.000 đồng, nên yêu cầu việc trả tiền cụ thể như sau: trả cho ông H số tiền 725.000.000 đồng, trả cho bà Nh là 725.000.000 đồng và trả cho ông H, bà Bảo Th chung số tiền 450.000.000 đồng thì bị đơn đồng ý thanh toán theo yêu cầu của các nguyên đơn. Tuy Nhên, việc trả số tiền 1.900.000.000 đồng là tùy theo khả năng lao động của ông H, bà Ch, khả năng ông H và bà Ch có bao Nhêu tiền sẽ trả bấy Nhêu, chứ không nói rõ sẽ trả mỗi đợt là bao Nhều tiền và trả trong khoảng thời gian cụ thể như thế nào.

**** Người đại diện theo ủy quyền bà Ngô Thị Yến Nh là bà Hà Thị Ngọc Th trình bày:***

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Chí H và ông Trần Tứ H với vợ chồng ông Đặng Hiền H, bà Hồ Kim Ch và theo Vi bằng số 1515.2022/VB-TPLPQ và Vi bằng số 1711.2022/VB-TPLPQ, ghi

nhận việc giao nhận tiền tổng cộng 1 .900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng).

Trong tổng số tiền trên, bà Ngô Thị Yến Nh và ông Trần Chí H cùng góp vào số tiền 1.450.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1000m^2 tại ấp 4, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Khu phố 4 Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang). Đây là tài sản chung của vợ chồng ông H và bà Nh hình thành trong thời kỳ hôn nhân theo Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Bà Nh có quyền đối với tài sản này, mỗi người sở hữu 50% trong tổng số tiền 1.450.000.000 đồng, trong đó phần của bà Nh là 725.000.000 đồng và của ông H là 725.000.000 đồng.

Bà Nh thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông H và trình bày của ông H về việc hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các văn bản thỏa thuận và các vi bằng giữa ông H, ông H với ông H, bà Ch. Tuy Nhên, về nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 1.450.000.000 đồng thì bà Nh yêu cầu trả lại cho bà số tiền 725.000.000 đồng và trả cho ông H số tiền 725.000.000 đồng. Bà đồng ý với ý kiến của ông H về việc giao trả lại các phần đất ông H đã nhận chuyển nhượng cho ông H, bà Ch.

Người đại diện theo ủy quyền bà Hồ Ngọc Bảo Th là bà Hà Thị Ngọc Th trình bày:

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2022 và Vi bằng số 1515.2022/VB-TPLPQ ghi nhận ông H và ông H đã thanh toán số tiền 900.000.000 đồng cho ông H, bà Ch. Đây là số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 500m^2 tại ấp 4, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Khu phố 4 Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang).

Trong số tiền 900.000.000 đồng đã thanh toán chuyển nhượng đất cho ông H, bà Ch, số tiền vợ chồng ông Trần Tứ H và bà Hồ Ngọc Bảo Th góp vốn là 450.000.000 đồng đây là tài sản chung của vợ chồng ông H và bà Nh hình thành trong thời kỳ hôn nhân theo Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Bà Hồ Ngọc Bảo Th thống nhất theo yêu cầu và quyết định của chồng bà là ông Trần Tứ H. Bà yêu cầu ông H, bà Ch trả lại cho vợ chồng bà số tiền 450.000.000 đồng, bà đồng ý giao trả lại diện tích đất mà ông H nhận chuyển nhượng của ông H, bà Ch.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 26/12/2025 Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh An Giang đã quyết định:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Chí H và ông Trần Tứ H về yêu cầu tính tiền lãi đối với tổng số tiền yêu cầu bị đơn ông Đặng Hiền H, bà Hồ Kim Ch pH hoàn trả là 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng).

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Chí H và ông Trần Tứ H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Đặng Hiền H, bà Hồ Kim Ch.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2022, văn bản thoả thuận ngày 06/9/2022 và Vi bằng số 1515.2022/VB-TPLPQ ngày 06/9/2022 của Văn phòng Thừa phát lại Phú Quốc giữa ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch với ông Trần Chí H và ông Trần Tứ H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 500m^2 thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại

ấp 4, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố 4 Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang) là vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2022, văn bản thoả thuận ngày 21/10/2022 và Vi bằng số 1711.2022/VB-TPLPQ ngày 21/10/2022 của Văn phòng Thừa phát lại Phú Quốc giữa ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch với ông Trần Chí H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 500m^2 thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại ấp 4, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố 4 Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang) là vô hiệu.

Ông Đặng Hiền H, bà Hồ Kim Ch là người quản lý, sử dụng đối với thửa đất tranh chấp, hiện trạng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – An Giang và Tờ trích đo địa chính số 1907-2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang - Ch nhánh đặc khu Phú Quốc duyệt ngày 25/11/2025 (Cụ thể từ thửa số 1 đến thửa số 6).

Buộc ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch trả lại tổng số tiền đã nhận 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng) cho ông Trần Chí H, bà Ngô Thị Yến Nh, ông Trần Tứ H, bà Hồ Ngọc Bảo Th, cụ thể như sau:

- Trả cho ông Trần Chí H số tiền 725.000.000 đồng (Bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng);

- Trả cho bà Ngô Thị Yến Nh số tiền 725.000.000 đồng (Bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng);

- Trả cho ông Trần Tứ H và bà Hồ Ngọc Bảo Th số tiền 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền pH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về Ch phí tố tụng, về án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Người kháng cáo bị đơn ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

- Xem xét miễn án phí cho ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch do ông, bà đều là người cao tuổi theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

- Ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch xin được trả dần số tiền 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng) cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo khả năng lao động, có bao Nhêu tiền sẽ trả bấy Nhêu do ông H, bà Ch không có khả năng trả một lần, vì hiện ông, bà đã lớn tuổi, không có thu nhập ổn định, chỉ có tài sản duy nhất là khu đất đang có tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút một phần kháng cáo về việc xin được trả dần số tiền 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng) cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo khả

năng lao động, có bao Nhêu tiền sẽ trả bấy Nhêu do ông H, bà Ch không có khả năng trả một lần, vì hiện ông, bà đã lớn tuổi, không có thu nhập ổn định, chỉ có tài sản duy nhất là khu đất đang có tranh chấp, vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo về phần xem xét miễn án phí cho ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch do ông, bà đều là người cao tuổi theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

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

Về việc chấp hành pháp luật: Từ khi thụ lý cho đến trước khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Th ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch; Đình chỉ phần yêu cầu xin trả dần do đại diện bị đơn rút kháng cáo, Sửa bản án sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2025.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 26/12/2025 Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh An Giang đã quyết định:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Chí H và ông Trần Tứ H về yêu cầu tính tiền lãi đối với tổng số tiền yêu cầu bị đơn ông Đặng Hiền H, bà Hồ Kim Ch pH hoàn trả là 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng).

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Chí H và ông Trần Tứ H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Đặng Hiền H, bà Hồ Kim Ch.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2022, văn bản thoả thuận ngày 06/9/2022 và Vi bằng số 1515.2022/VB-TPLPQ ngày 06/9/2022 của Văn phòng Thừa phát lại Phú Quốc giữa ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch với ông Trần Chí H và ông Trần Tứ H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 500m^2 thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại ấp 4, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố 4 Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang) là vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2022, văn bản thoả thuận ngày 21/10/2022 và Vi bằng số 1711.2022/VB-TPLPQ ngày 21/10/2022 của Văn phòng Thừa phát lại Phú Quốc giữa ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch với ông Trần Chí H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 500m^2 thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại ấp 4, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố 4 Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang) là vô hiệu.

Ông Đặng Hiền H, bà Hồ Kim Ch là người quản lý, sử dụng đối với thửa đất tranh chấp, hiện trạng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – An Giang và Tờ trích đo địa chính số 1907-2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang - Ch nhánh đặc khu Phú Quốc duyệt ngày 25/11/2025 (Cụ thể từ thửa số 1 đến thửa số 6).

Buộc ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch trả lại tổng số tiền đã nhận 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng) cho ông Trần Chí H, bà Ngô Thị Yến Nh, ông Trần Tứ H, bà Hồ Ngọc Bảo Th, cụ thể như sau:

- Trả cho ông Trần Chí H số tiền 725.000.000 đồng (Bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng);
- Trả cho bà Ngô Thị Yến Nh số tiền 725.000.000 đồng (Bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng);
- Trả cho ông Trần Tứ H và bà Hồ Ngọc Bảo Th số tiền 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Tại phiên tòa hôm nay các đương sự nguyên đơn cũng như bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất với nội dung Bản án, không có ý kiến và không tranh chấp gì, bị đơn kháng cáo yêu cầu xin được trả dần số tiền 1.900.000.000 đồng tùy theo khả năng lao động và thu nhập thực tế nhưng tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút kháng cáo không yêu cầu xin trả dần số tiền trên nữa, mà chỉ yêu cầu xem xét miễn án phí cho bị đơn; Do đó hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của người đại diện bị đơn về việc rút một phần kháng cáo yêu cầu xin trả dần số tiền trên, đối với kháng cáo phần xin miễn án phí cho bị đơn, HĐXX căn cứ theo quy định của pháp luật xét thấy yêu cầu kháng cáo trên là có căn cứ cần chấp nhận.

Do đó hội đồng xét xử thống nhất sửa Bản án số 128/2025/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh An Giang về phần án phí dân sự nêu trên.

Từ những nhận định trên xét thấy kháng cáo của ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch là không có căn cứ để chấp nhận, xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại Tòa hôm nay là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, 119, 122, 123, 129, 131, Điều 407 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về yêu cầu xin miễn tiền án phí.

2. Sửa Bản án số 128/2025/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh An Giang về phần án phí dân sự.

3. Đình chỉ một phần kháng cáo của bị đơn ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch về việc rút kháng cáo phần trả dần số tiền 1.900.000.000 đồng tùy theo khả năng lao động và thu nhập thực tế.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Chí H và ông Trần Tứ H về yêu cầu tính tiền lãi đối với tổng số tiền yêu cầu bị đơn ông Đặng Hiền H, bà Hồ Kim Ch pH hoàn trả là 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng).

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Chí H và ông Trần Tứ H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Đặng Hiền H, bà Hồ Kim Ch.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2022, văn bản thoả thuận ngày 06/9/2022 và Vi bằng số 1515.2022/VB-TPLPQ ngày 06/9/2022 của Văn phòng Thừa phát lại Phú Quốc giữa ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch với ông Trần Chí H và ông Trần Tứ H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 500m^2 thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp 4, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố 4 Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang) là vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2022, văn bản thoả thuận ngày 21/10/2022 và Vi bằng số 1711.2022/VB-TPLPQ ngày 21/10/2022 của Văn phòng Thừa phát lại Phú Quốc giữa ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch với ông Trần Chí H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 500m^2 thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại ấp 4, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố 4 Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang) là vô hiệu.

Ông Đặng Hiền H, bà Hồ Kim Ch là người quản lý, sử dụng đối với thửa đất tranh chấp, hiện trạng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – An Giang và Tờ trích đo địa chính số 1907-2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang - Ch nhánh đặc khu Phú Quốc duyệt ngày 25/11/2025 (Cụ thể từ thửa số 1 đến thửa số 6).

Buộc ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch trả lại tổng số tiền đã nhận 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng) cho ông Trần Chí H, bà Ngô Thị Yến Nh, ông Trần Tứ H, bà Hồ Ngọc Bảo Th, cụ thể như sau:

- Trả cho ông Trần Chí H số tiền 725.000.000 đồng (Bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng);

- Trả cho bà Ngô Thị Yến Nh số tiền 725.000.000 đồng (Bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng);

- Trả cho ông Trần Tứ H và bà Hồ Ngọc Bảo Th số tiền 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền pH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về Ch phí tố tụng: Bị đơn ông Đặng Hiền H, bà Hồ Kim Ch pH chịu toàn bộ Ch phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.355.000 đồng *(Sáu triệu ba trăm*

năm mươi lăm nghìn đồng) theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0001810 ngày 01/12/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang – Ch nhánh đặ khu Phú Quốc. Nguyên đơn ông Trần Chí H và ông Trần Tứ H đã nộp trước số tiền 6.355.000 đồng *(Sáu triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn đồng),* nên buộc bị đơn ông H và bà Ch pH thanh toán lại số tiền này cho ông H và ông H.

6. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Trần Chí H và ông Trần Tứ H được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.955.871 đồng *(Bốn mươi lăm triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn tám trăm bảy mươi mốt đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006690 ngày 25/10/2024 của Ch cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – An Giang).

- Bị đơn ông Đặng Hiền H, bà Hồ Kim Ch là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thờng vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án và lệ phí Tòa án.

- Án phí phúc thẩm:

- Bị đơn ông Đặng Hiền H, bà Hồ Kim Ch là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định pháp luật.

Trả lại cho ông Đặng Hiền H và bà Hồ Kim Ch số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000309, ngày 19/01/2026 của Ch cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

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 pH thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND Khu vực 2;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Văn Thậm