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

Bản án số: 544/2025/DS-PT
Ngày 28-8-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn;

Các Thẩm phán: 1. Bà Phạm Thị Hồng Vân;

2. Ông Trần Thanh Tòng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Tấn Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thuỷ Tiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và ngày 28 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 234/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2025, về *"*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành *(Nay là Toà án nhân dân Khu vực 10)*, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 403/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Bình D, sinh năm 1968; Nơi cư trú: Số nhà E, tổ A, ấp B, xã N, huyện C (N là xã N), tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1968; vắng mặt;

+ Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1961; vắng mặt;

Cùng trú tại: Tổ A, ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Mai Văn C, sinh năm 1965; vắng mặt;

+ Bà Bùi Thị N, sinh năm 1968; vắng mặt;

Cùng trú tại: A N, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

+ Bà Lâm Thị G, sinh năm 1975; trú tại: Số nhà E, tổ A, ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn- ông Lê Bình D ***trình bày*:**

Năm 2015, ông và bà G (vợ ông D) mua của ông C và bà N phần đất diện tích 6,6 ha (trong đó 5,6 ha có giấy đất đứng tên ông C, bà N và diện tích còn lại khoảng 01 ha chưa được cấp giấy đất nhưng đất do ông C, bà N canh tác trồng cao su hết đất nên ông mua luôn); khi nhận chuyển nhượng đất ông biết phần đất khoảng 01 ha không có giấy đất. Giữa ông, bà G và ông C, bà N đã giao đủ tiền mua bán đất nên ông C, bà N đưa giấy đất cho ông để ông chuyển nhượng cho ông S, bà B.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông và ông S, bà B có làm giấy tay nhận cọc, thể hiện nội dung: ông chuyển nhượng cho ông S, bà B diện tích 6,6 ha, giá 600.000.000đồng/ha x 5,6 ha (56.000 m^2); 01 ha còn lại thoả thuận miệng giá 400.000.000đồng. Ngày 18-9-2018, ông S đưa cho ông 03 tỷ đồng (có ghi nhận tại giấy tay nhận cọc ngày 18-9-2018) và hai bên thống nhất ngày 19-9-2018 ông giao cây cao su cho ông S thu hoạch mũ. Ngày 18-10-2018, tại Văn phòng Công chứng, ông C, N đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất 5,6 ha (theo giấy đất diện tích 56.000 m^2, thửa 683, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00691/001160.CN.VP do UBND huyện C cấp cho ông C và bà N) cho ông S, bà B. Ông và bà G giao đất cao su cho ông S sử dụng từ đó cho đến nay, giao cả bản gốc giấy đất đứng tên ông C và bà N cho ông S, giấy nhận cọc và hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục sang tên ông S và bà B, nhưng ông S chưa thanh toán đủ tiền cho ông.

Theo giấy nhận cọc có nội dung diện tích 6,6 ha chuyển nhượng giá 600 triệu đồng/ha, đo bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu, ông S đưa cọc được 3 tỷ đồng, còn thiếu lại ông số tiền 360.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông yêu cầu bồi thường thiệt hại, yêu cầu trả tiền chuyển nhượng đất của 01 ha đất, phần đất này không đứng tên ông C bà N (đo đạc thực tế là 9.643,9 m^2, diện tích nằm trong đất Làng T) với số tiền 400.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, ông rút lại yêu cầu bị đơn trả số tiền 400.000.000 đồng.

Nay ông yêu cầu ông S, bà B trả lại tiền chuyển nhượng đất còn nợ của phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 56.000 m^2 (đo đạc thực tế là 55.683,4 m^2), tại thửa 683, tờ bản đồ số 14, tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh (cấp cho ông C và bà N), với số tiền 360.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S ***và bà*** Huỳnh Thị B***:*** Trong quá trình giải quyết vụ án, ông S và bà B đã được tống đạt các văn bản tố tụng, các tài liệu chứng cứ do Toà án thu thập, nhận được các quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ nhưng không đến Toà án để trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Mai Văn C ***trình bày:***

Ngày 04-3-2016, ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Bình D diện tích đất 56.000 m^2, thửa 683, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00691/001160.CN.VP do UBND huyện C cấp cho ông với bà N và 12.000 m² thửa đất chưa được cấp giấy đất; tổng cộng khoảng 6,8 ha; giá chuyển nhượng tổng cộng là 1.900.000.000 đồng. Ông D trả tiền đất thành nhiều lần và còn nợ lại số tiền 1.500.000.000 đồng. Sau đó, ông D trả đủ tiền, ông giao đất từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông S, bà B.

Ông không biết việc mua bán đất giữa ông S và ông D nhưng khi ông D trả đủ tiền thì ông D mới nói ông biết; ông D nhờ ông ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp diện tích đất 56.000m^2 cho vợ chồng ông S, theo hợp đồng công chứng ngày 18-10-2018.

Nay ông không còn quyền lợi hay nghĩa vụ nào trong vụ án này, không tranh chấp với ông D và ông S.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Bùi Thị N ***trình bày*:** Bà là vợ ông C, bà thống nhất với lời trình bày của ông C. Bà xác định đất đã chuyển nhượng cho ông D và nhận đủ tiền, không còn quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Lâm Thị G ***trình bày*:** Bà thống nhất với lời trình bày của ông D, không có ý kiến gì khác.

Bản án sơ thẩm dân sự số 95/2025/DSST ngày 26-5-2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành (Nay là Toà án nhân dân Khu vực 10), tỉnh Tây Ninh) đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Bình D về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị B.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Bình D yêu cầu ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị B trả lại số tiền 360.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi triệu đồng) là tiền chuyển nhượng phần đất diện tích 56.000 m^2 thửa 683, tờ bản đồ số 14, toạ lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00691/001160.CN.VP do UBND huyện C cấp ngày 20/5/2011 cho ông Mai Văn C và bà Bùi Thị N.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn trả số tiền 400.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng 01 ha đất, đo đạc thực tế là 9.643,9 m^2, thửa 683, tờ bản đồ số 14, toạ lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh là diện tích nằm trong đất Làng T).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 30-5-2025, ông Lê Bình D có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị B có nghĩa vụ trả cho ông số tiền nhận chuyển nhượng đất còn nợ ông là 360.000.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Lê Bình D; sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Bình D, buộc ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị B có nghĩa vụ trả cho ông Duyên số tiền 360.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi triệu đồng) là tiền chuyển nhượng phần đất diện tích 56.000 m^2 thửa 683, tờ bản đồ số 14, toạ lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh mà ông S, bà B còn nợ ông D theo giấy nhận cọc ngày 18-9-2018.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét kháng cáo của ông Lê Bình D là phù hợp theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lê Bình D yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị B có nghĩa vụ trả cho ông số tiền nhận chuyển nhượng đất còn nợ ông là 360.000.000 đồng, nhận thấy:

Ông Lê Bình D trình bày cho rằng ngày 18-9-2018 giữa ông, bà G và ông S, bà B có thoả thuận đặt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng để đảm bảo nhận chuyển nhượng diện tích đất 6,6 ha tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Theo ông D xác định nội dung giấy nhận cọc này thể hiện thoả thuận diện tích đất chuyển nhượng là 6,6 ha trong đó có 5,6 ha đất được cấp giấy đất đứng tên ông C, bà N; 01 ha đất còn lại chưa được cấp giấy đất; giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng ha, đo bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu, cụ thể 5,6 ha x 600.000.000 đồng = 3.360.000.000 đồng, ông D đã nhận của vợ chồng ông S 3.000.000.000 đồng, nhưng đến nay vợ chồng ông S chưa trả cho ông Duyên số tiền còn lại là 360.000.000 đồng; nên ông D khởi kiện yêu cầu bị đơn ông S, bà B trả số tiền còn nợ 360.000.000 đồng; nhưng ông D không cung cấp được bản chính giấy nhận cọc ngày 18-9-2018 và cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông D; ông D cung cấp bản phô tô giấy nhận cọc, thể hiện có sửa chữa số tiền *"giá bán **600.000.000** đồng trên một heta"*, nhưng không được các bên xác nhận có việc sửa chữa này và giấy này là bản phô tô nên không có giá trị chứng minh (Bút lục 06). Ngoài ra, ông D, ông S đều trình bày không thống nhất về giá chuyển nhượng, nhưng tại Biên bản hoà giải ngày 07-01-2020 (Bút lục 89), giữa ông D và ông S (có người đại diện hợp pháp) đều xác định phần đất 56.000 m^2, thửa 683 nêu trên giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), ông D đã nhận đủ 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) tiền chuyển nhượng phần đất này. Đồng thời cấp sơ thẩm đã ban hành

Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ là "Giấy nhận cọc ghi ngày 18-9-2018" nhưng vẫn không thu thập được chứng cứ này (Bút lục 62). Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Bình D là có căn cứ.

Ngoài ra, tại cấp sơ thẩm ông Lê Bình D rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền 400.000.000 đồng là (tiền chuyển nhượng 01 ha, đo đạc thực tế là 9.643,9 m^2 diện tích nằm trong đất Làng T) và được cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Bình D; không chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Lê Bình D phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Bình D.

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 95/2025/DSST ngày 26 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Bình D về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị B.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Bình D về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị B trả số tiền 360.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi triệu đồng) là tiền nợ nhận chuyển nhượng diện tích đất 56.000 m^2, thửa 683, tờ bản đồ số 14, toạ lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00691/001160.CN.VP do UBND huyện C cấp ngày 20-5-2011 cho ông Mai Văn C và bà Bùi Thị N.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn trả số tiền 400.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng 01 ha đất, đo đạc thực tế là 9.643,9 m^2, thửa 683, tờ bản đồ số 14, toạ lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh là diện tích nằm trong đất Làng T).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Số tiền 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng), ông Lê Bình D phải chịu. Ghi nhận ông Lê Bình D đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Bình D phải chịu 18.000.000 (mười tám triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Lê Bình D đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0008903 ngày 01-3-2024 và số tiền 1.500.000 đồng theo biên lai thu số 0008998 ngày 19-3-2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ông Lê Bình D còn phải nộp số tiền 15.900.000 (mười lăm triệu, chín trăm nghìn) đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Bình D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000664 ngày 02-6-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7 Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 10;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn