TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 41/2026/DS-PT
Ngày: 16-3-2026
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 KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiếu

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Trầm

Bà Lương Ngọc Yến Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Bà Lê Đăng Phương Huệ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13 và 16 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2026/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2026, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2026/QĐXXPT-DS ngày 26/02/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh K, sinh năm 1996; địa chỉ: Tổ dân phố Nghĩa Bình, phường Bắc CR, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Ngọc N, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 01 đường Đ, phường NT, tỉnh Khánh Hòa (Hợp đồng ủy quyền ngày 01/7/2024). Có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1990; địa chỉ: Phòng 206 N3A Khu đô thị căn cứ CR, phường Bắc CR, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phan Đức H, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn T, xã CL, tỉnh Khánh Hòa (theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 02/3/2026 tại Văn phòng công chứng H – 37 L, phường N, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt tại phiên tòa vào ngày 13/3/2026, vắng mặt ngày 16/03/2026.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị Ngọc L, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường B, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện ủy quyền của bà Huỳnh Thị Ngọc L: Ông Hồ Ngọc N, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 01 đường Đ, phường NT, tỉnh Khánh Hòa (Hợp đồng ủy quyền ngày 06/11/2024). Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hồ Ngọc Nhớ trình bày:

Ngày 29/12/2020, ông Nguyễn Minh K và ông Lý Văn C1, bà Trần Thị T - vợ ông C1, ký kết Giấy sang nhượng và đặt cọc, để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 459, tờ bản đồ số 17, tại thôn Quảng Phúc, phường Bắc CR, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT676474, số vào sổ cấp GCN: CS06376 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25/11/2019 với giá trị chuyển nhượng là 260.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Ngày 14/01/2021, ông Nguyễn Minh K và ông Lý Văn C1, ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 66, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng T đối với thửa đất nêu trên. Toàn bộ số tiền 260.000.000 đồng thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1 và bà T là tiền của bà Huỳnh Thị Ngọc L bỏ ra. Ông Nguyễn Minh K đã thực hiện việc đăng ký chỉnh lý biến động đất đai và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY829267, số vào sổ CS07614 ngày 29/01/2021.

Ngày 19/3/2021, theo yêu cầu của bà Huỳnh Thị Ngọc L, ông Nguyễn Minh K đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất cho ông Phạm Văn C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 327, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, được Văn phòng công chứng Trần Nam Được chứng nhận với giá 260.000.000 đồng. Nhằm mục đích để giảm số tiền đóng thuế và lệ phítrước bạ sang tên thì ông Nguyễn Minh K và ông Phạm Văn C thống nhất ghi vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất trên là 50.000.000 đồng. Ông Phạm Văn C đồng ý và các bên cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Việc thanh toán tiền sẽ do bà Huỳnh Thị Ngọc L và ông Phạm Văn C thỏa thuận, có gì thì bà L sẽ thông báo cho ông k. Tuy nhiên, từ khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đất tới nay, dù ông C đã được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông C vẫn không thanh toán số tiền 260.000.000 đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Ngọc L hoặc cho ông Nguyễn Minh K.

Do đó, ông Nguyễn Minh K yêu cầu ông Phạm Văn C phải thanh toán cho ông khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên là 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng). Ông Nguyễn Minh K không yêu cầu thanh toán tiền lãi phát sinh.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày: Ông Phạm Văn C là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 459, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: thôn QP, xã CT, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, diện tích: 751,9

m2, loại đất: đất trồng cây hằng năm khác, thời hạn sử dụng đến 6/2028; trong đó có 50,8 m² đất thuộc quy hoạch giao thông từ ông Nguyễn Minh K.

Việc chuyển nhượng, mua bán giữa ông Phạm Văn C và ông Nguyễn Minh K là hoàn toàn tự nguyện, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, cũng không trái đạo đức. Các bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sửdụng đất, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Nam Được, đảm bảo về hình thức hợp đồng theo quy định của pháp luật tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015. Các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng. Ông C cũng đã đăng ký biến động và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 458641, số vào sổ cấp GCN CS07730 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 07/4/2021. Do đó, các bên đã hoàn tất toàn bộ thủ tục pháp lý của việc chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013.

Nay nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu ông C trả số tiền 260.000.000 đồng là vô lý bởi vì giữa ông C và ông Khánh không hề có bất kỳ thỏa thuận nào liên quan đến số tiền này. Đồng thời, phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh yêu cầu của mình là hợp pháp. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết đúng quy định của pháp luật; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Thống nhất với lời khai và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nay bà yêu cầu ông Phạm Văn C phải thanh toán cho ông Nguyễn Minh K khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên là 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng).

Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Nghị quyết 326/2016/UBTUQH14 ngày 30/12/2016 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh K về yêu cầu ông Phạm Văn C phải thanh toán cho ông Nguyễn Minh K khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quy định chung về thi hành án và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/9/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Minh K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Hồ Ngọc N là đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Minh K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc L vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Về chi phí tố tụng, nguyên đơn đã tạm ứng và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Đại diện ủy quyền của bị đơn là ông Phan Đức H không đồng ý nội dung kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn cũng không giao nộp thêm tài liệu, chứng cứ gì.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nội dung kháng cáo nên xem xét giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác các kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Minh K có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Xét thấy đơn kháng cáo được nộp trong thời hạn luật định và người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên đơn kháng cáo hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/3/2021 nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[2] Xét nội dung kháng cáo: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định: Ngày 19/3/2021, ông Nguyễn Minh K và ông Phạm Văn C ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng hợp pháp. Tại thời điểm giao kết, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết là tự nguyện, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp quy định tại Điều 117 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật.

Sau khi ký kết hợp đồng, ông Phạm Văn C đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận thực tế, Hội đồng xét xử thấy rằng: ngoài nội dung thể hiện trong hợp đồng, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như nguồn gốc nhận chuyển nhượng trước đó của nguyên đơn, lời khai của các đương sự và kết quả định giá tài sản thể hiện giá trị thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng có sự chênh lệch so với giá ghi trong hợp đồng. Những tình tiết này là căn cứ để xác định giá chuyển nhượng thực tế giữa các bên là 260.000.000 đồng.

Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, Hội đồng xét xử nhận thấy bị đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc đã thanh toán. Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ chứng minh đối với yêu cầu, ý kiến của mình.

Từ những căn cứ nêu trên, có cơ sở xác định nghĩa vụ thanh toán trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa được thực hiện đầy đủ. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

Đối với bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật và căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, trên cơ sở xem xét toàn diện hơn các tài liệu, chứng cứ, kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa cũng như các tài liệu được thu thập bổ sung, Hội đồng xét xử có thêm căn cứ để đánh giá khác về một số tình tiết của vụ án, đặc biệt là liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán giữa các bên.

Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, trên cơ sở xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có quan điểm đánh giá khác đối với một số tình tiết của vụ án, nên không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tạm ứng và không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 440, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Minh K và bà Huỳnh Thị Ngọc L; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Khánh Hòa:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Phạm Văn C phải thanh toán cho ông Nguyễn Minh K số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng).

Quy định: *Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền phải trả thì hàng tháng phải chịu thêm tiền lãi với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án*.

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

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tạm ứng và không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

3. Về án phí:

Ông Phạm Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 13.000.000 đồng (*Mười ba triệu đồng*).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh K số tiền tạm ứng án phí sơ và phúc thẩm đã nộp là 6.800.000 đồng (Sáu triệu, tám trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0004872 ngày 07/10/2024, số tiền 6.500.000 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Khánh Hòa) và số 0001543 ngày 30/9/2025, số tiền 300.000 đồng của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Hoàn trả cho bà Huỳnh Ngọc L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001543 ngày 30/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Khu vực 2 – Khánh Hòa;
- Phòng THADS Khu vực 2;
- Lưu: hồ sơ, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thu Hiếu