

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 91/2025/DS-PT

Ngày: 26/12/2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các thẩm phán: Ông Võ Minh Triều

Bà Nguyễn Diệu Hiền

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Nhứt Anh - 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.

Ngày 26 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 234/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2025, về: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 17/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh An Giang) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 398/2025/QĐPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Mai Thị Y, sinh năm 1955. Vắng mặt.

Địa chỉ (cũ): Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Địa chỉ hiện nay: Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau.

- **Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị Y là:** Ông Võ Văn T, sinh năm 1977 (theo văn bản ủy quyền chứng thực ngày 16/12/2024). Có mặt.

Địa chỉ (cũ): ấp T, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: ấp T, xã Đ, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Bà Bùi Thị C, sinh năm 1986. Có mặt.

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ mới: ấp T, xã Đ, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên hệ: ấp H X, xã Đ, tỉnh An Giang.

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

3.1. Bà Lâm Kim T1, sinh năm 1979. Vắng mặt.

3.2. Bà Lâm Kim S, sinh năm 1981. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ (cũ): số D, khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Địa chỉ hiện nay: số D, khóm B phường G, tỉnh Cà Mau.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Kim T1, bà Lâm Kim S là:* Ông Võ Văn T, sinh năm 1977. Địa chỉ: như trên (theo văn bản ủy quyền ngày 16/12/2024) Có mặt.

3.3. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1958. Vắng mặt.

Địa chỉ (cũ): ấp H X, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ liên hệ: ấp H X, xã Đ, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Bà Bùi Thị C - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nguyên đơn bà Mai Thị Y và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Vào năm 2022 bà chuyển nhượng cho bà Bùi Thị C phần đất và căn nhà tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang, với giá tiền là 3.100.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, đã được địa chính đo đạc làm thủ tục sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C vào tháng 01/2023, bà C đã trả cho bà được 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng), còn lại 100.000.000đ chưa trả. Sau đó bà có làm đơn yêu cầu đến chính quyền ấp hòa giải, bà C yêu cầu xác định lại ranh đất thì bà mới trả số tiền còn lại. Xét thấy hiện nay bà không còn trách nhiệm nữa, vì phần đất này đã thuộc quyền sở hữu của bà C.

Tại phiên tòa sơ thẩm, yêu cầu bà C phải trả cho bà Y số tiền còn nợ là 100.000.000đ.

- *Theo bị đơn bà Bùi Thị C trình bày:* Năm 2022 bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Mai Thị Y, giá mỗi công tầm 3 mét là 100.000.000đ, diện tích đo thực tế là 37.997,5m² (29,32 công), có viết giấy tay chuyển nhượng ngày 27/7/2022 do Lâm Kim T1 và Lâm Kim S1 ký hợp đồng. Bà đã trả cho bà Y 3.000.000.000đ và đã lập hồ sơ chuyển nhượng sang tên cho bà C đứng tên xong trên giấy CNQSD đất số DH 984396 (số vào sổ CS 228230), do Sở T3 cấp ngày 19/01/2023; DK 324482 (số vào sổ VP 248167), do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K cấp ngày 31/07/2023. Bà C xác định là không còn nợ tiền đối với bà Y; không chấp nhận yêu cầu của bà Y.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà C xác định là không còn nợ tiền đối với bà Y, không chấp nhận yêu cầu của bà Y.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. *Chị Lâm Kim T1, chị Lâm Kim S trình bày:* Vào năm 2022 mẹ ruột là bà Mai Thị Y thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà Bùi Thị C 02 miếng đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị T1 và chị S đứng tên được

UBND huyện A cấp, trên đất có căn nhà của bà Y, giá thỏa thuận là 3.100.000.000đ. Chị T1, chị S và bà Y đã giao đất cho vợ chồng bà C sử dụng và bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; vợ chồng bà C đã trả được 3.000.000.000đ, còn lại 100.000.000đ đến nay không trả, nên yêu cầu vợ chồng bà C, ông T2 tiếp tục trả cho bà Y 100.000.000đ. Yêu cầu bà C trả cho bà Y 100.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

2. Ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Ông là người trực tiếp thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Y. Ban đầu thỏa thuận chuyển nhượng đất, đơn vị tính là công (công tầm 03 mét), giá 100.000.000đ/1 công, khi chuyển nhượng thì ông thấy giấy CNQSD đất mang tên T1 và S. Khi ký hợp đồng thì để cho vợ là bà Bùi Thị C đứng tên trong hợp đồng để sang tên cho bà C. Không có việc thỏa thuận chuyển nhượng đất theo miếng như bà Y trình bày. Ông T2 nhận đất ngày 08/01/2023 âm lịch và đã trả cho bà Y 3.000.000.000đ. Ông không còn nợ tiền bà Y và không chấp nhận yêu cầu của bà Y, chị T1, Chị S.

- Người làm chứng ông Võ Văn T trình bày: Vào khoảng tháng 06/2022 ông T2 là chồng bà Bùi Thị C điện thoại cho ông hỏi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Y, từ đó giữa ông và ông T2 thỏa thuận (do bà Y nhờ ông), thống nhất giá mỗi công tầm 03 mét là 100.000.000đ, chuyển nhượng 02 mảnh đất (bán mả) trong đó có 02 căn nhà, tổng giá trị là 3.100.000.000đ. Tổng cộng bà C, ông T2 đã trả cho bà Y 3.000.000.000đ và còn nợ lại 100.000.000đ chưa trả.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 17/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:**

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Mai Thị Y, bà Lâm Kim T1, bà Lâm Kim S, buộc bà Bùi Thị C trả cho bà Mai Thị Y 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả và bảo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 26/6/2025 bà Bùi Thị C có đơn kháng cáo: Không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm về việc buộc bà trả cho bà Y số tiền 100.000.000đ. Yêu cầu xem xét biên bản thỏa thuận ngày 07/7/2023.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn – Đại diện theo ủy quyền trình bày: Đồng ý nhận số tiền bà C giao trả là 50.000.000đ. Các bên tự thỏa thuận việc giao trả tiền và bà C đã trả xong. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

- Bị đơn bà C trình bày: Đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền là 50.000.000đ, tự thỏa thuận việc giao trả tiền và đã trả xong. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang nêu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án

từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án và ý kiến về hướng giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được số tiền bà C phải trả cho nguyên đơn là 50.000.000đ, ngoài ra không có yêu cầu gì khác. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà C. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST, ngày 17/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang (cũ).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Những người vắng mặt tại phiên tòa đã được tòa án triệu tập hợp lệ, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật TTDS tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] *Về nội dung vụ án như sau:* Giữa bà Y với bà C đều thừa nhận, bà Y có chuyển nhượng cho bà C 02 thửa đất do chị S và chị T1 đứng tên trên giấy CNQSD đất. Giá chuyển nhượng là 3.100.000.000đ. Bà C đã trả cho bà Y được 3.000.000.000đ và bà C cũng đã được sang tên xong, hiện nay bà C là người được đứng tên trên giấy CNQSD đất. Đối với số tiền chưa trả là 100.000.000đ thì hai bên thỏa thuận tại biên bản ngày 07/7/2023, bà Y hứa đến cuối năm 2023 sẽ giải quyết tranh chấp với hộ giáp ranh để giao đất cho bà C, nếu không giải quyết được thì bà Y sẽ bỏ số tiền này.

Bà Y thì cho rằng đã giao đất cho bà C xong và bà C cũng đã được đứng tên trên giấy CNQSD đất nên bà C phải trả đủ số tiền chuyển nhượng còn nợ là 100.000.000đ; Còn bà C thì cho rằng bà Y không giải quyết tranh chấp với giáp ranh nên phải mất số tiền 100.000.000đ như theo thỏa thuận.

[3] *Tại phiên tòa phúc thẩm, thấy rằng:* Các đương sự đã thỏa thuận về việc bà Bùi Thị C trả cho bà Mai Thị Y số tiền là 50.000.000đ, tự thỏa thuận phương thức giao trả tiền và đã giao nhận xong, ngoài ra không có yêu cầu nào khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội do đó công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Từ những cơ sở nhận định như trên, bản án dân sự sơ thẩm bị sửa là do lỗi khách quan. Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc chấp nhận kháng cáo của bà C. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST, ngày 17/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh An Giang).

[4] *Về chi phí tố tụng:* Là 500.000đ nguyên đơn tự nguyện nộp và đã thực hiện xong.

[5] *Về án phí dân sự:*

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc bà Bùi Thị C phải nộp số tiền là 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại tạm ứng phí cho chị Lâm Kim S, chị Lâm Kim T1; Bà Mai Thị Y được miễn nộp nên không xem xét.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Số tiền là 300.000đ, buộc bà Bùi Thị C phải nộp và được khấu trừ vào tạm ứng án phí, xem như đã thực hiện xong. Căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị C.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST, ngày 17/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh An Giang).

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm về việc: Bà Bùi Thị C trả cho bà Mai Thị Y số tiền là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Các bên tự thỏa thuận phương thức giao trả tiền và đã thực hiện xong.

2. *Về chi phí tố tụng*: Phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai 500.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện nộp và đã nộp xong.

3. *Về án phí dân sự*:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc bà Bùi Thị C phải nộp số tiền là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại tạm ứng phí cho chị Lâm Kim S, chị Lâm Kim T1 số tiền là 2.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0005272 ngày 05/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh An Giang).

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Số tiền là 300.000đ, buộc bà Bùi Thị C phải nộp và được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo Biên lai thu số 0016490 ngày 24/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang (xem như đã thực hiện xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi

hành án dân sự có quyền thoả 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, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 7, tỉnh An Giang;
- Phòng THADS khu vực 7, tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân