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

Bản án số: 215/2025/DS-PT
Ngày 31 tháng 7 năm 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: Ông Phạm Tấn Tài

Các thẩm phán: Ông Lâm Thuận Tùng và bà Huỳnh Thị Bạch Tuyết.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: à Nguyễn Mỹ Duyên – Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 7 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 135/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do Bản án sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang bị bị đơn là bà Lê Thị U kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 165/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang (Nay là ấp A, xã H, tỉnh An Giang).

1.2. Bà Dương Minh N, sinh năm: 1992; địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang (Nay là ấp A, xã H, tỉnh An Giang).

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H và bà Dương Minh N là ông Lê Trọng N1, sinh năm 1999; địa chỉ: ấp P, xã K, huyện C, tỉnh An Giang (Nay là ấp P, xã C) tỉnh An Giang). (Theo văn bản uỷ quyền ngày 27 tháng 11 năm 2024 đã được Văn phòng C1 chứng thực) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Giảng Hùng C là luật sư thuộc Công ty L1 - Đoàn luật sư Thành phố H (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lưu Thanh H1, sinh năm: 1970; địa chỉ: số nhà F, tổ B, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang (Nay là số nhà F, tổ B, ấp A, xã H, tỉnh An Giang), (vắng mặt).

2.2. Bà Lê Thị U; sinh năm 1970; địa chỉ: số nhà F, tổ B, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang (Nay là số nhà F, tổ B, ấp A, xã H, tỉnh An Giang), (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ cấp sơ thẩm thể hiện:

Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai, lời khai thu thập trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Toà nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Dương Minh N uỷ quyền cho ông Lê Trọng N1 trình bày: Vào ngày 26 tháng 5 năm 2023 ông Nguyễn Thanh H và bà Dương Minh N có chuyển nhượng cho ông Lưu Thanh H1 và bà Lê Thị U 02 diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00561 ngày 28/4/2020 diện tích 502 m^2 và quyền sử dụng đất số CS04709 ngày 28/4/2020 diện tích 138,7 m^2 tổng 02 diện tích là 640,7m^2 toạ lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang với giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng *(ba tỷ năm trăm triệu đồng),* sau đó 02 quyền sử dụng đất đã được sang tên lại cho ông H1 và bà U, ông H1, bà U đã trả cho ông H, bà N số tiền 3.000.000.000 đồng *(ba tỷ đồng)* còn nợ lại 500.000.000 *(năm trăm triệu đồng).* Đến ngày 31/8/2023, bà U có làm biên nhận nợ với ông H, bà N số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và cam kết từ ngày 31/08/2023 đến ngày 30/9/2023 sẽ trả số tiền là 300.000.000 đồng *(ba trăm triệu đồng)* và ngày 15/10/2023 sẽ trả 200.000.000 đồng *(hai trăm triệu đồng) là dứt số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).*

Đến ngày 10/11/2023, bà U có trả cho ông H1 và bà N số tiền 50.000.000 đồng *(năm mươi triệu đồng)*, còn nợ lại số tiền 450.000.000 đồng *(Bốn trăm năm mươi triệu đồng),* sau đó ông H1, bà U không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền còn lại. Ông H và bà N nhiều lần yêu cầu ông H1 và bà U trả số tiền còn lại là 450.000.000 đồng *(Bốn trăm năm mươi triệu đồng)* nhưng ông H1 và bà U không thực hiện. Nay, ông H, bà N khởi kiện yêu cầu:

Yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2023 hai quyền sử dụng đất với diện tích 640,7m^2, đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang giữa ông Nguyễn Thanh H, bà Dương Minh N với ông Lưu Thanh H1, bà Lê Thị U.

Yêu cầu Tòa án buộc ông Lưu Thanh H1 và bà Lê Thị U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và trả cho ông H, bà N số tiền là 450.000.000 đồng *(bốn trăm năm mươi triệu đồng)*, không yêu cầu tính lãi. Tại phiên Toà ông Lê Trọng N1 là người đại diện uỷ quyền cho ông Nguyễn Thanh H, bà Dương Minh N xin rút lại yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2023 giữa ông H, bà N với ông H1, bà U và số tiền thuế chuyển nhượng là 97.000.000 đồng (chín mươi bảy triệu đồng). Ông H, bà N yêu cầu ông H1 và bà U có nghĩa vụ trả cho ông bà số tiền còn nợ lại là 353.000.000 đồng (ba trăm năm mươi ba triệu đồng), không yêu cầu tính lãi.

Tại tờ tự khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị U trình bày: Bà thừa nhận vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H, bà N 02 diện tích đất là 640,7m^2 với giá 3.500.000.000 đồng *(ba tỷ năm trăm triệu đồng),* sau đó quyền sử dụng đất đã được sang tên lại cho vợ chồng bà, vợ chồng bà đã trả tiền cho ông H, bà N và hiện nay còn nợ lại số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng), do hoàn cảnh hiện tại khó khăn, nợ nhiều người nên bà chỉ đồng ý trả thêm cho ông H, bà N số tiền 150.000.000 đồng với hình thức trả dần, ông H có hứa với bà nếu bà trả một lần số tiền 100.000.000 đồng thì ông sẽ bỏ toàn bộ số tiền còn lại.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – tỉnh An Giang) đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H, bà Dương Minh N đối với ông Lưu Thanh H1, bà Lê Thị U.

Buộc ông Lưu Thanh H1, bà Lê Thị U có nghĩa vụ trả số tiền 353.000.000 đồng (ba trăm năm mươi ba triệu đồng) cho ông Nguyễn Thanh H, bà Dương Minh N.

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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H, bà Dương Minh N yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2023 giữa ông H, bà N với ông H1, bà U và số tiền thuế chuyển nhượng là 97.000.000 đồng (chín mươi bảy triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/5/2025, bị đơn bà Lê Thị U có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 12/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn là ông Lê Thanh H2 vắng mặt, bà Lê Thị U vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

+ Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (sau đây viết tắt HĐXX), căn cứ khoản 1 Điều 308 của BLTTDS năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Lê Thị U, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - tỉnh An Giang).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục kháng cáo: Bà Lê Thị U kháng cáo trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị Ut Đ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 12/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – tỉnh An Giang).

[3] Xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê Thị U HĐXX xét thấy:

Tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận việc ông H, bà N đã chuyển nhượng cho ông H2 và bà U 02 phần đất diện tích đất là 640,7m^2 toạ lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang với giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng, quyền sử dụng đất đã được sang tên cho ông H2 và bà U, ông H2 và bà U đã trả số tiền 3.000.000.000 đồng còn nợ lại 500.000.000đ. Đến ngày 31/8/2023, bà U có làm biên nhận nợ với ông H và bà N số tiền 500.000.000 đồng trả thành 02 lần: từ ngày 31/08/2023 đến ngày 30/9/2023 sẽ trả số tiền là 300.000.000 đồng và đến ngày 15/10/2023 sẽ trả 200.000.000 đồng. Đến ngày 10/11/2023, bà U có trả cho ông H2 và bà N số tiền 50.000.000 đồng nên còn nợ lại số tiền 450.000.000 đồng. Ông H và bà N nhiều lần yêu cầu ông H2 và bà U trả số tiền còn lại là 450.000.000 đồng nhưng ông H2 và bà U không trả. Tại phiên toà, ông

Nguyễn L người đại diện uỷ quyền cho ông H, bà N rút lại yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2023 giữa ông H, bà N với ông H2, bà U và số tiền thuế chuyển nhượng là 97.000.000 đồng. Ông H, bà N yêu cầu ông H2 và bà U có nghĩa vụ trả cho ông bà số tiền còn nợ lại là 353.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Bà U cho rằng, ông H có hứa với bà nếu bà trả đủ số tiền 100.000.000 đồng thì ông H sẽ bỏ tất cả số tiền còn lại, bà chỉ trình bày theo ý kiến của bà nhưng trong quá trình làm việc và tại phiên Tòa bà không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh lời trình bày của bà là có căn cứ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà và ông Lưu Thanh H1 có nghĩa vụ trả tiếp tục số tiền 353.000.000 đồng là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bị đơn là bà Lê Thị U kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình ngoài những tài liệu, chứng cứ mà cấp sơ thẩm đã xem xét.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị U, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – tỉnh An Giang).

Đối với quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị U, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – tỉnh An Giang), quan điểm của Viện kiểm sát hoàn toàn phù hợp với các nhận định trên, nên được Hội đồng xét chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Lê Thị U không được chấp nhận, nên bà phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị U.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H, bà Dương Minh N đối với ông Lưu Thanh H1, bà Lê Thị U .

Buộc ông Lưu Thanh H1, bà Lê Thị U có nghĩa vụ trả số tiền 353.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi ba triệu đồng) cho ông Nguyễn Thanh H, bà Dương Minh N.

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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H, bà Dương Minh N yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2023 giữa ông H, bà N với ông H1, bà U và số tiền thuế chuyển nhượng là 97.000.000 đồng (Chín mươi bảy triệu đồng).

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh H, bà Dương Minh N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh H, bà Dương Minh N số tiền tạm ứng án phí là 11.000.000 đồng (Mười một triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0023368 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 11).

Ông Lưu Thanh H1, bà Lê Thị U phải chịu 17.650.000 đồng (Mười bảy triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị U phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ theo biên lai thu số 0024697 ngày 02/6/2025 nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 11).

(Trong 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 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 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.).

Những phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
-Tòa phúc thẩm TANDTC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
-VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 11 – tỉnh An Giang;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11;
- Đương sự;
- Tòa Dân sự;
- Lưu hs.

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

(Đã ký)

Phạm Tấn Tài