

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 158/2025/DS-PT

Ngày: 10-7-2025

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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Phận

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Bà Phạm Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trung Tín - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2025/DS-ST ngày 04 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1975/2025/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 2194/2025/QĐPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số C Đường N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1978 và ông Lê Long H1, sinh năm 1973. Cùng địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre (Nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long). Có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị H, ông Lê Long H1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/02/2023, những lời khai trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Đỗ Văn T trình bày:

Vào đầu năm 2022, ông Đỗ Văn T có chuyển nhượng cho bị đơn Trần Thị H, Lê Long H1 phần đất có diện tích là 90.000 m² đối với các thửa đất số 187, 253 cùng tờ bản đồ số 37; Thửa đất số 232, 233, cùng tờ bản đồ số 3 (Theo số liệu đo đạc chính quy là thửa đất số 345, 346, cùng tờ bản đồ số 37), tất cả cùng tọa lạc tại xã B huyện B, tỉnh Bến Tre, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10.000 m² với số tiền là 1.500.000.000 đồng, bên mua chịu toàn bộ thuế. Ông H1 chủ động liên hệ ký hợp đồng để cho bà H đứng tên quyền sử dụng đất. Bên ông T nhận tiền bằng chuyển khoản. Sau đó, ông T đã sang tên quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H đứng tên xong.

Ngày 03/01/2023, ông T tiếp tục chuyển nhượng cho bên bị đơn Trần Thị H, Lê Long H1 thửa đất số 344, 347, cùng tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10.000 m² với số tiền là 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, số tiền bên bị đơn Trần Thị H, Lê Long H1 còn thiếu lại chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ cho bên ông T nên chưa sang tên qua cho bên ông H1, bà H. Sau các lần chuyển nhượng, ông Đỗ Văn T đã chuyển nhượng cho bên bị đơn Trần Thị H, Lê Long H1 phần đất có diện tích là 78.000 m², với số tiền là 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng. Tuy nhiên, bên ông H1, bà H chỉ thanh toán cho ông T số tiền là 8.204.345.000 (tám tỷ, hai trăm lẻ bốn triệu, ba trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng. Số tiền bên bị đơn còn thiếu lại là 1.795.655.000 (một tỷ, bảy trăm chín mươi lăm triệu, sáu trăm năm mươi lăm nghìn) đồng. Ông T đã liên hệ với bị đơn Trần Thị H, Lê Long H1 nhiều lần nhưng bị đơn cố tình né tránh, không thanh toán cho ông T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Đỗ Văn T có yêu cầu thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Ông Đỗ Văn T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre xét xử buộc ông Lê Long H1 và bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông T số tiền vốn chưa thanh toán là 1.795.655.000

(một tỷ, bảy trăm chín mươi lăm triệu, sáu trăm năm mươi lăm nghìn) đồng, đồng thời tính lãi 0,83%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 22/02/2022 (ngày nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đến ngày xét xử sơ thẩm (04/02/2025), với thời gian là 35 tháng 12 ngày, với số tiền lãi là 521.638.000 đồng.

Tổng cộng số tiền vốn và lãi là 2.317.293.000 (hai tỷ, ba trăm mười bảy triệu, hai trăm chín mươi ba nghìn) đồng.

Tài liệu, chứng cứ do bên nguyên đơn giao nộp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bút lục số 18-24, số 27-32.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông T1 thống nhất hoàn toàn với lời trình bày của nguyên đơn Đỗ Văn T về quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bên bị đơn Trần Thị H, Lê Long H1. Ông T1 thống nhất với yêu cầu của ông T về việc bị đơn còn thiếu lại số tiền là 1.795.655.000 (một tỷ, bảy trăm chín mươi lăm triệu, sáu trăm năm mươi lăm nghìn) đồng chưa thanh toán cho bên ông T và thống nhất với số tiền lãi, thời gian tính lãi theo yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, trong quá trình bên bị đơn Trần Thị H, Lê Long H1 thanh toán tiền hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bị đơn có đưa thêm cho ông T 30.000 đô la, tương ứng với số tiền 703.500.000 (bảy trăm lẻ ba triệu, năm trăm nghìn) đồng. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét khấu trừ số tiền này vào số tiền vốn mà bị đơn còn thiếu nguyên đơn. Số tiền còn lại và tiền lãi phát sinh, ông Lê Long H1 và bà Trần Thị H đồng ý liên đới hoàn trả cho bên ông Đỗ Văn T theo quy định.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2025/DS-ST ngày 04 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đã tuyên:

Căn cứ các Điều 26, 39, 92, 146, 147, 192, 202, 264, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 188, 357, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 27 Luật Đất đai năm 2024;

Áp dụng Điều 27 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đỗ Văn T đối với bị đơn Lê Long H1, Trần Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Lê Long H1 và bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Đỗ Văn T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 2.317.293.000 (hai tỷ, ba trăm mười bảy triệu, hai trăm chín mươi ba nghìn) đồng, trong đó tiền vốn chuyển nhượng là 1.795.655.000 đồng, tiền lãi là 521.638.000 đồng.

2. Trả lại đơn phản tố ngày 18/6/2024 đối với bị đơn Lê Long H1 và bà Trần Thị H. Ông H1, bà H được quyền khởi kiện lại vụ án khác nếu có yêu cầu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Ông Lê Long H1 và bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền 78.346.000 (bảy mươi tám triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí, thi hành bản án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Cùng ngày 24/3/2025, bị đơn ông Lê Long H1 kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm, buộc ông T thanh toán tiền môi giới chuyển nhượng các thửa đất cho ông H1 là 200.000.000 đồng; bị đơn bà Trần Thị H kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu ông T trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà H đã đưa cho ông T là 1.419.392.000 đồng (trong đó, tiền vốn là 853.000.000 đồng, tiền lãi là 566.392.000 đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Xét thấy kháng cáo của phía bị đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Long H1 và bà Trần Thị H, giữ nguyên Bản án

dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 04 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Vĩnh Long).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Lê Long H1 và bà Trần Thị H; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Lê Long H1 và bà Trần Thị H kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Lê Long H1 và bà Trần Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong khoảng thời gian từ năm 2022 đến năm 2023, nguyên đơn Đỗ Văn T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn Lê Long H1, Trần Thị H đối với các thửa đất 187, 253, cùng tờ bản đồ số 37; Thửa đất số 232, 233, cùng tờ bản đồ số 3 (Theo số liệu đo đạc chính quy là thửa đất số 345, 346, cùng tờ bản đồ số 37), tất cả cùng tọa lạc tại xã B huyện B, tỉnh Bến Tre. Sau đó, bên bị đơn Lê Long H1, Trần Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thấy rằng, bị đơn Lê Long H1 và Trần Thị H đã thực hiện xong quyền đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất do bên ông Trung chuyển N, tuy nhiên các bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng là vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đỗ Văn T. Trong quá trình tố tụng, bên bị đơn thừa nhận còn thiếu lại số tiền 1.795.655.000 (một tỷ bảy trăm chín mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi lăm nghìn) đồng chưa thanh toán cho nguyên đơn, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, nguyên đơn Đỗ Văn T khởi kiện yêu cầu ông Lê Long H1 và bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền còn thiếu lại 1.795.655.000 (một tỷ bảy trăm chín mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi lăm nghìn) đồng là có cơ sở nên được chấp nhận.

Xét yêu cầu tính lãi của nguyên đơn: Do bị đơn Lê Long H1 và bà Trần Thị H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận, do đó, nguyên đơn Đỗ Văn

T yêu cầu tính lãi từ ngày 22/02/2022 (ngày nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đến ngày xét xử sơ thẩm (04/02/2025) với lãi suất 0,83%/tháng là phù hợp với khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự nên được chấp nhận. Số tiền lãi được tính như sau: 1.795.655.000 đồng x 0,83%/tháng x 35 tháng và 12 ngày = 521.638.000 (năm trăm hai mươi một triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn) đồng.

Tổng cộng, ông Lê Long H1 và bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Đỗ Văn T số tiền 2.317.293.000 (hai tỷ ba trăm mười bảy triệu hai trăm chín mươi ba nghìn) đồng.

Đối với khiếu nại của ông T về việc Tòa án không tổng đạt quyết định giải quyết kháng cáo quá hạn cho ông. Hội đồng xét xử thấy rằng hồ sơ thể hiện phía bị đơn kháng cáo trong hạn luật định, không có việc kháng cáo quá hạn nên khiếu nại của ông T là không có cơ sở.

Đối với kháng cáo của ông H1 yêu cầu ông T trả 200.000.000 đồng tiền môi giới và yêu cầu khấu trừ số tiền 30.000 đô la Mỹ (USD), Hội đồng xét xử thấy rằng ở cấp sơ thẩm ông H1 không có yêu cầu này và Tòa án cấp sơ thẩm không có thụ lý nên không có cơ sở xem xét, giải quyết, ông H1 có thể khởi kiện vụ án khác.

[3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bị đơn – ông Lê Long H1 và bà Trần Thị H cũng như những lời trình bày, tranh luận tại phiên tòa xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông H1, bà H là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Vì vậy, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H1, bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Long H1 và bà Trần Thị H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2025/DS-ST ngày 04 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại.

Căn cứ các Điều 26, 39, 92, 146, 147, 192, 202, 264, 267 Bộ luật Tố tụng

dân sự năm 2015; các Điều 188, 357, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 27 Luật Đất đai năm 2024;

Áp dụng Điều 27 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đỗ Văn T đối với bị đơn Lê Long H1, Trần Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Lê Long H1 và bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Đỗ Văn T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 2.317.293.000 (hai tỷ, ba trăm mười bảy triệu, hai trăm chín mươi ba nghìn) đồng, trong đó tiền vốn chuyển nhượng là 1.795.655.000 đồng, tiền lãi là 521.638.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Trả lại đơn phản tố ngày 18/6/2024 đối với bị đơn Lê Long H1 và bà Trần Thị H. Ông H1, bà H được quyền khởi kiện lại vụ án khác nếu có yêu cầu.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Lê Long H1 và bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền 78.346.000 (bảy mươi tám triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn) đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Long H1 và bà Trần Thị H mỗi người phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011255 và 0011254 ngày 06/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 8 – Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Phòng TT, KT&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Phận