

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 41/2026/DS-PT

Ngày: 07/5/2026

“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:** Bà Hoàng Thị Thanh Nhân.
- **Các Thẩm phán:** Ông Dương Viết Hải và bà Từ Thị Hải Dương.
- **Thư ký phiên toà:** Bà Phan Thị Diễm Ý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên toà:** Bà Cao Thị Minh Nguyệt - Kiểm sát viên.

Ngày 07/5/2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2026/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2026 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông **Trần Văn L** và bà **Nguyễn Thị V**; cùng địa chỉ: **Thôn P, xã N, tỉnh Quảng Trị**; **Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:** Bà **Trần Thị Hoàng M**, sinh năm 1961; trú tại: **Số D đường T, phường N, tỉnh Quảng Trị**; bà **M** có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông **Ngô Văn S** và bà **Nguyễn Thị Minh C**; cùng địa chỉ: **Thôn G, xã T, thành phố Hà Nội**. **Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:** Bà **Đinh Hải N**, sinh năm 1977; địa chỉ **Thôn C, xã P, thành phố Hà Nội** và ông **Hoàng Ngọc T**, sinh năm 1979; CCCD số 001079024463 do **Cục C1** về TTXH cấp ngày 01/11/2021; địa chỉ: **Tổ C, xã T, thành phố Hà Nội**; bà **C**, ông **S** có mặt,

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

3.1. Ông **Trương Hải T1**, địa chỉ: **Thôn P, xã N, tỉnh Quảng Trị**; nơi làm việc: **Công ty Cổ phần Đ, số D L, phường N, tỉnh Quảng Trị** (*hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an thành phố Đ*), vắng mặt;

3.2. **Công Ty cổ phần Đ**, địa chỉ trụ sở: **Số D L, phường N, tỉnh Quảng Trị**; **Người đại diện hợp pháp:** Ông **Trương Hải T1** - Giám đốc Công ty, vắng mặt.

3.3. **Văn phòng C2**, địa chỉ: **E H, phường N, tỉnh Quảng Trị**, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn trình bày: Đầu năm 2022, ông **Trần Văn L**, bà **Nguyễn**

Thị V thỏa thuận bằng miệng với ông Trương Hải T1 về việc ông T1 sẽ tìm kiếm thửa đất phù hợp với nhu cầu của ông L, bà V, sau đó thực hiện các thủ tục tiếp theo. Ông T1 thông báo với ông L, bà V đã tìm được lô đất phù hợp là thửa đất số 481 (lô 976), tờ bản đồ số 46, địa chỉ: K. Khu đô thị N, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, diện tích 160m² và thông báo bằng miệng về giá là 3.770.000.000 đồng và yêu cầu ông L, bà V đặt cọc.

Ngày 02/4/2022, ông L, bà V chuyển tiền từ tài khoản của Nguyễn Thị V sang tài khoản của ông Trương Hải T1 số tiền 800.000.000 đồng theo 02 chứng từ giao dịch: số 04023163000000744, số tiền 500.000.000 đồng và 300.000.000 đồng, số giao dịch 04023163000000746; ông T1 lại giao cho ông L, bà V giấy nhận tiền đề ngày 03/4/2022, bên nhận tiền là Công ty cổ phần Đ, số tiền giao nhận là 770.000.000 đồng. Ông T1 nói 30.000.000 đồng sẽ trừ vào số tiền còn phải giao. Ngày 12/4/2022, ông T1 nói với ông L, bà V là ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất và bảo ông L, bà V chuyển số tiền còn lại cho ông T1. Cùng ngày, ông L, bà V chuyển tiền từ tài khoản của Nguyễn Thị V sang tài khoản của ông Trương Hải T1 số tiền 2.970.000.000 đồng theo 02 chứng từ giao dịch: số 04123163000003371, số tiền 2.500.000.000 đồng, số 04123163000003374, số tiền 470.000.000 đồng, nhưng ông T1 lại giao cho ông L, bà V giấy nhận tiền đề ngày 12/4/2022, bên nhận tiền là Công ty cổ phần Đ, số tiền giao nhận là 3.000.000.000 đồng.

Chuyển tiền xong, ông L, bà Vũ K và công chứng Hợp đồng ủy quyền cho ông T1 để ông T1 đại diện cho ông L, bà V ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất và làm thủ tục sang tên cho ông L, bà V.

Ngày 22/4/2022, ông T1 thay mặt ông L, bà V ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bên mua là ông Trần Văn L cùng vợ là bà Nguyễn Thị V, bên bán là bà Nguyễn Thị Minh C và ông Ngô Văn S, tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 481 (lô 976), tờ bản đồ số 46, địa chỉ: K Khu đô thị N, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, diện tích 160 m², GCNQSDĐ số CQ 205748, giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 481 (lô 976), tờ bản đồ số 46, diện tích 160m², GCNQSDĐ số CQ 205748 không thấy ông T1 đưa GCNQSDĐ nên ông L, bà V hỏi ông T1 thì được biết: Bà C và ông S vẫn đang giữ GCNQSDĐ số CQ 205748. Do đó, ông L, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu bà Nguyễn Thị Minh C và ông Ngô Văn S phải thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2022; Buộc ông S bà C giao cho ông L, bà Vũ G chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 205748, thửa đất số 481 (lô 976), tờ bản đồ số 46, địa chỉ: K Khu đô thị N, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, diện tích 160m² theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 22/4/2022.

Ngày 25/5/2025, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2022 giữa bên chuyển nhượng: bà Nguyễn Thị Minh C cùng chồng là ông Ngô Văn S với bên nhận

chuyển nhượng: ông **Trần Văn L** cùng vợ là bà **Nguyễn Thị V** (do người được ủy quyền: ông **Trương Hải T1** thực hiện ký kết) đã được **Văn phòng C2** công chứng ngày 22/4/2022 vô hiệu và buộc bà **Nguyễn Thị Minh C**, ông **Ngô Văn S** liên đới trả lại cho **Trần Văn L** và **Nguyễn Thị V** số tiền mà bà **C**, ông **S** đã nhận là 2.050.000.000 đồng. Đối với số tiền ông **T1** đã nhận của ông **L**, bà **V** còn lại: 1.720.000.000 đồng. Ông **L**, bà **V** sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về thực hiện hợp đồng ủy quyền và hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc ông **T1** phải trả lại cho ông **L**, bà **V** 1.720.000.000 đồng bằng vụ án khác.

Tại phiên tòa ngày 18/9/2025, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2022 giữa bên chuyển nhượng: bà **Nguyễn Thị Minh C** cùng chồng là ông **Ngô Văn S** với bên nhận chuyển nhượng: ông **Trần Văn L** cùng vợ là bà **Nguyễn Thị V** (do người được ủy quyền: ông **Trương Hải T1** thực hiện ký kết) đã được **Văn phòng C2** công chứng ngày 22/4/2022 có hiệu lực. Buộc bà **Nguyễn Thị Minh C** và ông **Ngô Văn S** phải thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2022 giữa bên chuyển nhượng: bà **Nguyễn Thị Minh C** cùng chồng là ông **Ngô Văn S** với bên nhận chuyển nhượng: ông **Trần Văn L** cùng vợ là bà **Nguyễn Thị V** (do người được ủy quyền: ông **Trương Hải T1** thực hiện ký kết) đã được **Văn phòng C2** công chứng ngày 22/4/2022, giao cho vợ chồng ông **L**, bà **Vũ G** chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 205748 đối với thửa đất số 481 (lô 976), tờ bản đồ số 46, địa chỉ: **K Khu đô thị N, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị**, diện tích 160m², mang tên **Nguyễn Thị Minh C** và **Ngô Văn S** và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/4/2022 của thửa đất nói trên để ông **L**, bà **V** làm thủ tục sang tên. Đối với số tiền chênh lệch giữa số tiền mà ông **T1** đã nhận của nguyên đơn với số tiền theo hợp đồng mà ông **T1** đã trả cho bên bán nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Trong Văn bản ngày 07/8/2023, quá trình tham gia tố tụng, bị đơn, người đại diện của bị đơn trình bày:

Khoảng cuối tháng 3 năm 2022, qua bạn bè giới thiệu, có người tự giới thiệu là tên **L** có liên lạc với vợ chồng ông **S**, bà **C** hỏi mua thửa đất số 481 (lô 976) tờ bản đồ số 16 địa chỉ tại **K khu đô thị N, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị**. Ông **L** liên lạc bằng số điện thoại: 0774442202 và zalo với tên tài khoản **T2**. Sau khi trao đổi hai bên đã thống nhất giá chuyển nhượng là: 3.550.000.000 đồng (*Ba tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng chẵn*). Giá trên chưa bao gồm thuế, phí. Hai bên thống nhất thuế, phí của việc chuyển nhượng do bên mua nộp.

Ngày 02 tháng 4 năm 2022, người có tên là **L** đã tiến hành đặt cọc cho ông **S**, bà **C** số tiền là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) qua số tài khoản 21410000962728 của bà **C** tại **ngân hàng Đ1 (B)**. Nội dung ghi “NGUYEN VAN LONG DAT COC DAT SO THUA 481, TO BAN DO: 46 KDT NAM DONG HA”. Ông **L** đã chụp ảnh gửi qua zalo cho bà **C** hợp đồng đặt cọc ngày

02/4/2023, do ông **L** tự lập và ký (*bên bán không ký*), chỉ gửi bản ảnh không gửi bản có chữ ký xác nhận của bên đặt cọc.

Hai bên giao hẹn ký công chứng muộn nhất là 20 ngày sau kể từ ngày đặt cọc (ngày 03/4/2022). Bên mua chuẩn bị đủ tiền lúc nào thì sẽ ký công chứng ngày đó. Khi thủ tục công chứng hoàn tất Bên mua phải giao đủ số tiền còn lại cho bên bán. Bên bán chỉ giao giấy tờ đất khi bên mua trả đủ tiền.

Ông **L** có thông báo cho bên bán đúng ngày 22/4/2022 là công chứng ký hợp đồng. Đến ngày ký công chứng, ông **S**, bà **C** có mặt tại **Văn phòng C2**; địa chỉ: **Số E H, phường Đ, Thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị** nhưng không có mặt ông **L**, bà **V**, mà chỉ thấy ông **T1** - bên nhận chuyển nhượng theo ủy quyền của ông **L** và bà **V** đến ký công chứng. Sau khi ký, công chứng xong hợp đồng chuyển nhượng thì ông **T1** chỉ trả thêm 1.900.000.000 đồng (*một tỷ chín trăm triệu đồng*). Số tiền này ông **T1** chuyển khoản 3 lần. Một lần 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), lần thứ 2 là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) Nội dung chuyển khoản là “TRUONG HAI THUY THANH TOAN TIEN DAT” và lần 3 là: 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Nội dung chuyển khoản là “TRUONG HAI THUY THANH TOAN TIEN DAT CHO ANH NGO VAN SANG”. Ông **T1** nói: Do lỗi ngân hàng nên ngày mai sẽ chuyển tiếp. Ông **S**, bà **C** giao hẹn với ông **T1** bao giờ trả đủ tiền thì ông **S**, bà **C** giao trả Hợp đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên cho bên mua ông **L**, bà **V**. Ông **T1** đồng ý.

Tuy nhiên, nhiều lần bà **C** thúc giục ông **T1** thực hiện tiếp nghĩa vụ hợp đồng nhưng đến nay ông **T1** vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ số tiền. Ông **S**, bà **C** liên lạc với ông **L** bằng số điện thoại trước đây vẫn liên lạc với ông **S**, bà **C** thì số điện thoại này không còn liên lạc được nữa. Tài khoản zalo cũng đã không còn tồn tại.

Việc ông **L** bà **V** khởi kiện cho rằng: Bà **C** ông **S** đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với giá 3.770.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm bảy mươi triệu đồng) và ông **L** bà **V** đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng thửa đất 3.770.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm bảy mươi triệu đồng) cho ông **S** bà **C** là không đúng.

Thực tế ông **S** bà **C** chỉ giao dịch thỏa thuận giá thửa đất là: 3.550.000.000 đồng và ông **S**, bà **C** mới chỉ nhận tổng cộng cả tiền cọc và tiền thanh toán là 2.050.000.000 đồng (*hai tỷ không trăm năm mươi triệu đồng*), gồm tiền đặt cọc chuyển vào tài khoản: 21410000962728 của bà **C** tại **Ngân hàng Đ1** 150.000.000 đồng và ông **T1** là người đại diện theo ủy quyền của ông **L** và bà **V** thanh toán 1.900.000.000 đồng. Hiện bên nhận chuyển nhượng còn chưa thanh toán 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Do đó, ngay sau khi bên nhận chuyển nhượng thanh toán đầy đủ số tiền còn thiếu thì ông **S** và bà **C** sẽ bàn giao đầy đủ hồ sơ bao gồm hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Trần Văn L** và bà **Nguyễn Thị V**.

Tại Văn bản trình bày ngày 16/9/2025, bà **Nguyễn Thị Minh C** trình bày: Nếu nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu

bị đơn giao trả bao gồm thẻ đỏ và hợp đồng công chứng như yêu cầu khởi kiện ban đầu thì chúng tôi đồng ý thực hiện tiếp và yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền chuyển nhượng còn thiếu 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng theo những tài liệu chứng minh do các bên đã cung cấp cho Tòa án.

Trong Văn bản ngày 08/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
 Ông **Trương Hải T1** trình bày: Ngày 22/4/2022, ông **T1** được vợ chồng ông **Trần Văn L** và bà **Nguyễn Thị V** ủy quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích 160m² tại thửa đất số 481 (lô 976), tờ bản đồ số 46, địa chỉ: **K Khu đô thị N, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị** theo GCNQSDĐ số CQ 205748 cấp ngày 25/12/2019 mang tên bà **Nguyễn Thị Minh C** và ông **Ngô Văn S**; giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được **Văn phòng C2** công chứng giữa bên mua là vợ chồng ông **Trần Văn L** và bà **Nguyễn Thị V**, bên bán là bà **Nguyễn Thị Minh C** và ông **Ngô Văn S** do ông **Trương Hải T1** nhận ủy quyền trực tiếp ký kết mua.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ông **T1** đã chuyển đủ số tiền 1.800.000.000 đồng cho ông **Ngô Văn S**. Sau khi ký kết hợp đồng và thực hiện nghĩa vụ chuyển tiền xong, ông **T1** chở bà **Nguyễn Thị Minh C** và ông **Ngô Văn S** về **khách sạn H**. Sau đó bà **C** và ông **S** quay lại **Văn phòng C2** lấy GCNQSDĐ số CQ 205748 và toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên mà không giao cho ông **T1**. Ông **T1** yêu cầu bà **C** giao GCNQSDĐ số CQ 205748 và Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng cho ông **T1** để ông **T1** thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSDĐ cho ông **L**, bà **V** thì bà **C** nói mấy ngày nữa bà sẽ giao cho. Tuy nhiên, từ đó cho đến nay nhiều lần ông **T1** yêu cầu nhưng bà **C** và ông **S** vẫn không giao nên ông **T1** không thực hiện được công việc theo ủy quyền xin cấp GCNQSDĐ cho ông **L**, bà **V**.

Ông **T1** đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà **Nguyễn Thị Minh C** và ông **Ngô Văn S** phải thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng: bà **Nguyễn Thị Minh C** cùng chồng là ông **Ngô Văn S** với bên nhận chuyển nhượng: ông **Trần Văn L** cùng vợ là bà **Nguyễn Thị V** (do người được ủy quyền: ông **Trương Hải T1** thực hiện ký kết) đã được **Văn phòng C2** công chứng ngày 22/4/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công Ty cổ phần Đ do ông **Trương Hải T1** – Giám đốc trình bày: Quá trình thực hiện, ông **T1** cũng như **Công ty cổ phần Đ** đều do ông **T1** thực hiện. Trong giao dịch với ông **L**, bà **V** ý kiến giao dịch, cam kết của **Công Ty cổ phần Đ** cũng chính là ý kiến của ông **Trương Hải T1**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2022 giữa: Bên chuyển nhượng: Bà **Nguyễn Thị Minh C** và ông **Ngô Văn S** với bên nhận chuyển nhượng ông **Trần Văn L** cùng vợ là bà **Nguyễn Thị V** do ông **Trương Hải T1** đại diện theo ủy quyền là đúng quy định của pháp luật về đối tượng của hợp đồng,

chủ thể tham gia giao dịch, thủ tục và thẩm quyền. Đề nghị Tòa án công nhận giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 117; Điều 119; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 và Điều 568 Bộ luật Dân sự năm 2015, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 22/4/2022, giữa: Bên bán: Nguyễn Thị Minh C, Ngô Văn S với bên mua: Trần Văn L, Nguyễn Thị V (do ông Trương Hải T1 đại diện) ký kết về việc nhận chuyển nhượng 160m² tại thửa đất số 481 (lô 976), tờ bản đồ số 46 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 205748 cấp ngày 25/12/2019 mang tên bà Nguyễn Thị Minh C và ông Ngô Văn S có hiệu lực.

Buộc bà Nguyễn Thị Minh C và ông Ngô Văn S phải thực hiện nghĩa vụ là giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 205748 cấp ngày 25/12/2019 mang tên bà Nguyễn Thị Minh C và ông Ngô Văn S và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/4/2022 đã được Văn phòng C2 công chứng ngày 22/4/2022 cho ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị V.

2. Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: ông S, bà C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số CC/2021/0000860 ngày 06/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 28/10/2025, bị đơn ông Ngô Văn S và bà Nguyễn Thị Minh C có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Quảng Trị vì Bản án đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và có những nhận định, quyết định không phù hợp với sự thật khách quan của vụ án, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự thỏa thuận và đề nghị công nhận sự thỏa thuận: Nguyên đơn giao cho bị đơn 60.000.000 đồng, bị đơn giao toàn bộ giấy chứng nhận và Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố

tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Đây là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” nên nguyên đơn có quyền lựa chọn Tòa án giải quyết tại nơi hợp đồng được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, Tòa án nhân dân Khu vực 5, tỉnh Quảng Trị thụ lý giải quyết vụ án trên là đúng thẩm quyền.

Đơn kháng cáo của bị đơn đúng theo quy định của pháp luật, trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên căn cứ Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án được chấp nhận để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Nội dung kháng cáo cho rằng Bản án đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và có những nhận định, quyết định không phù hợp với sự thật khách quan của vụ án, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông **Ngô Văn S** và bà **Nguyễn Thị Minh C**.

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm các bên đề nghị công nhận sự thỏa thuận:

(1) Nguyên đơn ông **Trần Văn L** và bà **Nguyễn Thị V** đồng ý giao thêm cho bị đơn ông **Ngô Văn S** và bà **Nguyễn Thị Minh C** 60.000.000 đồng.

(2) Bị đơn ông **Ngô Văn S** và bà **Nguyễn Thị Minh C** khi nhận được 60.000.000 đồng thì đồng ý giao cho nguyên đơn ông **Trần Văn L** và bà **Nguyễn Thị V** toàn bộ **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** số CQ 205748 cấp ngày 25/12/2019 mang tên bà **Nguyễn Thị Minh C** - ông **Ngô Văn S** và **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 22/4/2022**, giữa: Bên bán: **Nguyễn Thị Minh C, Ngô Văn S** với bên mua: **Trần Văn L, Nguyễn Thị V** (do ông **Trương Hải T1** đại diện) ký kết về việc nhận chuyển nhượng 160m² tại thửa đất số 481 (lô 976), tờ bản đồ số 46 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 205748 cấp ngày 25/12/2019 mang tên bà **Nguyễn Thị Minh C** và ông **Ngô Văn S**.

(3) Về án phí dân sự sơ thẩm mỗi bên chịu ½ trên số tiền thỏa thuận.

Việc thỏa thuận của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300 của BLTTDS, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Người kháng cáo bị đơn ông **Ngô Văn S** và bà **Nguyễn Thị Minh C** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể như sau:

(1) Nguyên đơn ông **Trần Văn L** và bà **Nguyễn Thị V** đồng ý giao thêm cho bị đơn ông **Ngô Văn S** và bà **Nguyễn Thị Minh C** 60.000.000 đồng.

(2) Bị đơn ông **Ngô Văn S** và bà **Nguyễn Thị Minh C** khi nhận được 60.000.000 đồng thì đồng ý giao cho nguyên đơn ông **Trần Văn L** và bà **Nguyễn Thị V** toàn bộ **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** số CQ 205748 cấp ngày 25/12/2019 mang tên bà **Nguyễn Thị Minh C** - ông **Ngô Văn S** và **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 22/4/2022**, giữa: Bên bán: **Nguyễn Thị Minh C, Ngô Văn S** với bên mua: **Trần Văn L, Nguyễn Thị V** (do ông **Trương Hải T1 đại diện**) ký kết về việc nhận chuyển nhượng 160m² tại thửa đất số 481 (lô 976), tờ bản đồ số 46 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 205748 cấp ngày 25/12/2019 mang tên bà **Nguyễn Thị Minh C** và ông **Ngô Văn S**.

2. Về án phí dân sự:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm sửa lại:

- Nguyên đơn ông **Trần Văn L**, bà **Nguyễn Thị V** phải chịu 1.500.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số CC/2021/0000860 ngày 06/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà (Nay là *Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị*). Ông, bà còn phải nộp 1.200.000 đồng.

- Bị đơn bà **Nguyễn Thị Minh C**, ông **Ngô Văn S** phải chịu 1.500.000 đồng.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà **Nguyễn Thị Minh C**, ông **Ngô Văn S** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị theo biên lai số BLTU/25E/0001213 ngày 22/10/2025.

3. 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 phúc thẩm.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự”.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.”

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (07/5/2026).

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Viết Hải

Từ Thị Hải Dương

Hoàng Thị Thanh Nhân