

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 166/2025/DS-PT.

Ngày: 18/8/2025.

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 THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Phượng.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Phú.

Bà Lê Thị Anh Đào.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Mẫn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* Ông Lương Quốc Phòng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng – cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – thành phố Đà Nẵng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 167/2025/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Trần T, sinh năm 1972;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn N, xã N, tỉnh Lâm Đồng). Bà N có mặt.

2. Bị đơn: ông Doãn Bá P, sinh năm 1972 và bà Châu Thị H, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: thôn P, xã T, huyện N, tỉnh Quảng (nay là thôn P, xã T, thành phố Đà Nẵng). Ông P, bà H có mặt.

3. Người kháng cáo: bị đơn ông Doãn Bá P và bà Châu Thị H.

4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Đà Nẵng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Ngày 06/11/2020, ông T chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1193, tờ bản đồ số 10, tại thôn P, xã T, huyện N (nay là xã T, thành phố

Đà Nẵng) cho ông Doãn Bá P và bà Châu Thị H với giá 980.000.000 đồng. Ông P, bà H đã thanh toán trước 520.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán sau khi làm xong thủ tục sang tên qua cho ông P, bà H (trước ngày 13/3/2021). Tuy nhiên, sau khi hoàn tất việc sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông P và bà H không thực hiện thanh toán số tiền còn lại như đã cam kết. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Doãn Bá P và bà Châu Thị H phải thanh toán số tiền còn thiếu là 460.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính đến thời điểm hiện tại.

Bị đơn ông Doãn Bá P, bà Châu Thị H trình bày: bị đơn thừa nhận có nhận chuyển nhượng từ ông T quyền sử dụng thửa đất số 1193, tờ bản đồ số 10 như ông T trình bày. Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại V công chứng và vợ chồng ông cũng đã đăng ký kê khai, chỉnh lý biến động về chủ sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, khi bàn giao đất trên thực tế thì vợ chồng ông phát hiện bà N1 đang tranh chấp thửa đất này với ông T và hiện nay trên đất tranh chấp có hai người con của ông T2 là anh Trần B và Trần Văn T1 đang sinh sống tại nhà đất nêu trên. Thực tế vợ chồng ông chưa được ông T bàn giao nhà đất theo thỏa thuận trong hợp đồng nên ông bà chưa giao số tiền còn lại cho ông T. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông bà trả đủ số tiền 460.000.000 đồng, ông bà yêu cầu ông T bàn giao quyền sử dụng đất và nhà tại thửa đất số 1193, tờ bản đồ số 10, tại thôn P, xã T, thành phố Đà Nẵng thì vợ chồng ông sẽ thanh toán số tiền còn lại. Nếu ông T không bàn giao được, ông T phải trả lại số tiền đã nhận là 520.000.000 đồng, vợ chồng ông sẽ sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên lại cho ông T.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đà Nẵng) đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 280, Điều 328, Điều 357, Điều 468, Điều 500, Điều 503, Điều 502 của Bộ luật 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. **Xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần T đối với ông Doãn Bá P và bà Châu Thị H về việc “Tranh chấp nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Doãn Bá P và bà Châu Thị H có trách nhiệm liên đới trả nợ tiền chuyển nhượng đất là 460.000.000 đồng (*Bốn trăm sáu mươi triệu đồng*) và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 14/3/2021 đến ngày 07/6/2025 là 175.950.000 đồng (*Một trăm bảy mươi lăm triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*) cho ông Trần Thanh .

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/6/2025, bị đơn ông Doãn Bá P và bà Châu Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 19/6/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Đà Nẵng) kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu của bên bị đơn về việc đề nghị bên nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng; sau khi ký kết hợp đồng, nguyên đơn đã đưa hai người cháu là ông B và ông T1 về sống tại nhà đất nêu trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét để đưa họ vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Do đó đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 25/2025/DS ST ngày 07 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 TP Đà Nẵng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng giữ nguyên kháng nghị, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Doãn Bá P và bà Châu Thị H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Đà Nẵng):

- Về tính hợp pháp của kháng nghị, kháng cáo và thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm: Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Đà Nẵng) và kháng cáo của bị đơn được thụ lý đúng điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng nghị, kháng cáo thuộc vụ án này hợp pháp.

- Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1193, tờ bản đồ số 10, trên đất có căn nhà cấp 4 tại thôn P, xã T với giá chuyển nhượng thực tế là 980.000.000 đồng, giá theo hợp đồng là 380.000.000 đồng, hợp

đồng được chứng thực ngày 10/12/2020 tại UBND xã T, huyện N. Ông P và bà H đã làm thủ tục đăng ký chính lý biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã được chính lý sang tên chủ sử dụng đất. Ông P, bà H đã trả cho ông T số tiền 520.000.000đ (năm trăm hai mươi triệu đồng), số tiền còn lại chưa thanh toán là 460.000.000 đồng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa ông T và ông P, bà H thì thấy hợp đồng đã quy định rõ quyền và nghĩa vụ của các bên, trong đó có nghĩa vụ bàn giao nhà. Bị đơn là ông Doãn Bá P và bà Châu Thị H đã thực hiện một phần nghĩa vụ thanh toán. Theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng thì ông T có nghĩa vụ bàn giao nhà đất cho ông P, bà H. Tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông T đã không thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà đất mà đã đưa hai người cháu của mình là anh Trần Văn B và Trần Văn T1 (là con ông Trần T2, cháu gọi ông T bằng chú ruột) đến sinh sống tại nhà đất nêu trên. Do ông T chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng nên ông P, bà H không thể quản lý sử dụng nhà đất mặc dù đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện xong, hiện nay các bên đang tranh chấp về nghĩa vụ trả tiền, nghĩa vụ bàn giao nhà đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là chưa toàn diện vì các bên đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng sau khi Tòa án tạm ngừng phiên tòa, ngày 19/5/2025 bị đơn xin hoãn phiên tòa và có đơn yêu cầu nguyên đơn phải giao nhà, nếu ông T không bàn giao được, sẽ phải trả lại số tiền đã nhận cùng với trả lãi thì vợ chồng ông P sẽ trả lại đất và đây chỉ là ý kiến của bị đơn. Tuy nhiên tại bản tự khai ngày 23/4/2024, ông P đã nêu ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông T bàn giao nhà đất, bị đơn sẽ giao đủ số tiền còn lại, nếu ông T không bàn giao được nhà đất thì trả lại cho ông số tiền đã nhận. Đây là yêu cầu phản tố của ông P đối với nguyên đơn, có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nếu được giải quyết trong cùng vụ án thì làm cho việc giải quyết vụ án được toàn diện, đảm bảo quyền và nghĩa vụ hợp pháp của các đương sự. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm đã không hướng dẫn bị đơn thực hiện đầy đủ các thủ tục để thụ lý yêu cầu phản tố. Việc Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn trong vụ án này mà xác định bị đơn có quyền khởi kiện ở một vụ kiện khác là không xem xét, giải quyết tất cả các yêu cầu của đương sự nên dẫn đến việc giải quyết vụ án không được triệt để. Đồng thời hiện nay trên đất tranh chấp có anh Trần Văn T1 và Trần Văn B đang sinh sống, đây là nguyên nhân dẫn đến các bên không thực hiện được việc bàn giao nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh T1 và anh B vào tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử kết luận: việc xác minh, thu thập chứng cứ để chứng minh các vấn đề như đã phân tích trên đây liên quan đến yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và nội dung kháng cáo của đương sự trong vụ án này là cần thiết, nhưng Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không thực hiện bổ sung được, thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Đà Nẵng)

và chấp nhận kháng cáo của ông Doãn Bá P và bà Châu Thị H; áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 25/2025/DS ST ngày 07 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 thành phố Đà Nẵng), chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân TAND khu vực 5 TP Đà Nẵng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: kháng cáo của ông Doãn Bá P và bà Châu Thị H được chấp nhận nên ông P và bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Đà Nẵng) và kháng cáo của bị đơn ông Doãn Bá P và bà Châu Thị H, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS ST ngày 07 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là TAND khu vực 5 TP Đà Nẵng), giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân TAND khu vực 5 TP Đà Nẵng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Doãn Bá P và bà Châu Thị H không phải chịu, hoàn lại cho ông P, bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0007268 ngày 10/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 - Đà Nẵng).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (18/8/2025).

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- TAND khu vực 5 - Đà Nẵng;
- Phòng THADS khu vực 5 - Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Minh Phượng

