

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH ĐỒNG NAI Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **220/2026/DS-PT**

Ngày: 26-3-2026

*V/v: “Y/c tiếp tục thực hiện
nghĩa vụ thanh toán trong HĐ
chuyển nhượng QSD đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Thảo.
Các thẩm phán: Ông Phạm Thành Dương.
Bà Đỗ Thị Nhung.
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Nguyễn Ngọc Châu – Thư ký Tòa án.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**
Bà Đặng Hoàng Oanh – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 98/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2026 về việc: *“Yêu cầu tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 152/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 230/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đặng Văn T, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số B đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ là số 289/2 đường N, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T (Theo giấy ủy quyền ngày 05/5/2025): Ông Đặng Thái H, sinh năm 1974; địa chỉ: Số E, đường số A, khu nhà ở H, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ là số 51, đường số A, khu nhà ở H, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh).(có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Thanh H1, sinh năm 1978.(có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1979.(có mặt)

Cùng địa chỉ: Số B, tổ A, ấp C, xã T, tỉnh Đồng Nai (cũ là số 23, tổ A, ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Đồng Nai).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C.

Địa chỉ: Số A, đường N, khu phố A, phường L, tỉnh Đồng Nai (cũ là số A, đường N, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện; đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và các bản tự khai của nguyên đơn ông Đặng Văn T; lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông T trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa:*

Ngày 25/5/2022, tại Văn phòng C (số A Quán C, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định), ông Đặng Văn B, sinh năm 1962 cùng vợ là bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1975 và ông Đặng Văn T, sinh năm 1985 (ông T là con của ông B và bà N) có ký Hợp đồng ủy quyền số 943 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung ông B - bà N ủy quyền cho ông T được quyền thay mặt, nhân danh ông B - bà N thực hiện các công việc: Quản lý, sử dụng, chuyển nhượng...đối với phần đất diện tích 10.949m² thuộc thửa đất 20, tờ bản đồ số 49, xã V, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất trên đã được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 200400 vào ngày 14/11/2011 và cập nhật biến động sang tên ông B vào ngày 28/9/2019.

Ngày 28/5/2022, tại Văn phòng C (số A N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai), ông T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Lê Thanh H1, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1979, được Văn phòng C, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2022. Giá chuyển nhượng thửa đất thể hiện trên hợp đồng là 15.000.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất, ông T đã bàn giao cho ông H1 - bà M toàn bộ thửa đất và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 200400, ông H1 - bà M đã quản lý sử dụng thửa đất và cũng đã cập nhật biến động sang tên ông H1 - bà M trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/6/2022. Vì có quen biết từ trước và tin tưởng ông H1 - bà M nên ông T đã cho ông H1 - bà M thanh toán trước số tiền 13.000.000.000 đồng, số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại cho ông H1 - bà M được nợ trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (ngày 28/5/2022). Để đảm bảo cho việc thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại, ông H1 - bà M đã ký Hợp đồng ủy quyền cho ông T (được chuyển nhượng, thế chấp...) 03 thửa đất gồm các thửa 505, 506, 507 cùng tờ bản đồ số 25 xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình (Hợp đồng ủy quyền này được công chứng số 01302, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C vào ngày 24/5/2022). Tuy nhiên, sau 02 tháng, ông H1 - bà M vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại cho ông T, mặc dù ông T đã nhiều lần liên lạc yêu cầu.

Ngày 29/06/2023, bà M có trực tiếp trả cho ông T số tiền 1.000.000.000 đồng nên ông T đã ký Hợp đồng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng ủy quyền đối với 03 thửa đất nêu trên. Cùng ngày, bà M có viết “Giấy cam kết trả nợ” với nội dung cam kết thanh toán số tiền còn lại trong thời hạn 05 tháng tính từ ngày 29/6/2023. Về phía ông T cũng có cam kết là nếu bà M thực hiện việc trả tiền đúng theo cam kết, ông T sẽ bớt cho bà M số tiền 500.000.000 đồng, còn nếu bà M không thực hiện đúng theo cam kết thì phải trả đủ cho ông T số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, từ sau ngày 29/06/2023 cho đến nay, ông H1 - bà M vẫn không trả cho ông T khoản tiền nào.

Do vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H1 - bà M phải thanh toán cho ông T số tiền còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.000.000.000 đồng, đồng thời buộc cả hai phải trả thêm cho ông

T khoản tiền lãi do chậm thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng từ ngày 29/11/2023 cho đến ngày 25/09/2025 với số tiền 182.000.000 đồng (21 tháng 26 ngày x 1.000.000.000đ x 10% = làm tròn là 182.000.000đ).

Ngoài yêu cầu trên thì ông T không yêu cầu gì thêm và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác.

Việc bà M trình bày số tiền 15.000.000.000 đồng là số tiền thỏa thuận chuyển nhượng cho cả 05 thửa đất gồm các thửa 37, 8, 6, 36, 20 cùng tờ bản đồ số 49 xã V, huyện V chứ không phải chỉ chuyển nhượng mỗi thửa đất 20 là hoàn toàn không đúng. Ông T không đồng ý với trình bày của bà mai cũng như lời trình bày của ông Lê Xuân N1.

Đối với chi phí tố tụng ông T tự nguyện chịu, không yêu cầu ông H1 – bà M phải thanh toán lại.

** Theo các bản tự khai của bị đơn bà Nguyễn Thị M:*

Vợ chồng bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng các thửa đất 37, 8, 6, 36, 20 cùng tờ bản đồ 49 xã V, huyện V, tỉnh Đồng Nai của ông Đặng Văn T với giá 15.000.000.000 đồng. Do hai bên chỉ mới thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 20, các thửa đất còn lại chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên vợ chồng bà chưa thanh toán cho ông T số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại. Nay vợ chồng bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Theo bản tự khai ngày 25/8/2025, bà M trình bày: Qua người giới thiệu, bà được biết ông T có nhu cầu bán đất tại xã V, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Để làm tin, ông T có đưa cho bà xem một bản hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa ông Lê Xuân N1 và ông T ký với nhau vào ngày 07/05/2019. Ông T cam kết với bà là sẽ có trách nhiệm làm việc với ông N1 về việc làm giấy chuyển nhượng cho vợ chồng bà các thửa đất 37, 8, 6, 36. Riêng thửa đất số 20, do ông N1 đã chuyển nhượng cho ông T thì ông T sẽ trực tiếp chuyển nhượng cho vợ chồng bà. Giá chuyển nhượng các thửa đất 37, 8, 6, 36, 20 là 15.000.000.000 đồng, cụ thể: giá bán thửa đất 20 là 12.350.000.000 đồng, các thửa đất 37, 8, 6, 36 là 2.650.000.000 đồng và vợ chồng bà đã trả được 14.000.000.000 đồng cho ông T.

Ngày 24/5/2022, ông T có ký “Hợp đồng cam kết ủy quyền” với bà, nội dung “Lô đất số thửa 37, 8, 6, 36 cùng tờ bản đồ số 49 là tôi đã có hợp đồng mua bán với ông Lê Xuân N1. Với số tiền đặt cọc nhiều lần là: 2.650.000.000 đồng. Tôi cam kết số tiền trên tôi đã chuyển cho ông N1 có giấy tờ đầy đủ và giấy ghi nợ kèm theo. Toàn bộ số tiền trên tôi giao lại cho chị Nguyễn Thị M và chị M sẽ thay tôi thực hiện hợp đồng mua bán 4 sổ đất trên với ông N1”.

Ngày 28/05/2022, ông T mới chỉ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 20 cho vợ chồng bà, các thửa đất còn lại vẫn do ông N1 đứng tên. Do ông T cam kết sau khi làm thủ tục sang tên các thửa đất 37, 8, 6, 36 còn lại cho vợ chồng bà thì vợ chồng bà mới phải trả nốt số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại cho ông T, nhưng từ đó đến nay ông T không thực hiện cam kết mà lại yêu cầu vợ chồng bà phải thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại, trong khi đó ông N1 thì khẳng định chỉ giao dịch với ông T và không làm việc với vợ chồng bà.

Đối với “Hợp đồng cam kết ủy quyền” viết tay giữa bà và ông T, bà xác định hợp đồng này không được công chứng, chứng thực nên không đúng với quy định của pháp luật (Điều 55 Luật Công chứng 2014). Do đó, văn bản này không

có giá trị pháp lý và phải được xem là giao dịch vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015.

Theo Điều 53 Hiến pháp 2013, Điều 4 Luật Đất đai 2013 thì đất đai không phải tài sản thông thường mà là tài sản đặc biệt, việc chuyển nhượng phải đúng trình tự, thủ tục pháp luật theo Điều 167, 168 Luật Đất đai 2013, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải theo Điều 188 Luật Đất đai 2013. Trong vụ việc này, ông T không đứng tên 04 thửa đất 37, 8, 6, 36 mà do ông N1 đứng tên. Việc ông T cam kết sẽ làm thủ tục để ông N1 sang tên cho vợ chồng bà là không có giá trị pháp lý. Như vậy, ông T chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng hợp pháp, nhưng vẫn nhận số tiền 14.000.000.000 đồng của vợ chồng bà nên đây là hành vi có dấu hiệu lợi dụng sự tin tưởng để chiếm đoạt tài sản.

Về nghĩa vụ thanh toán và nghĩa vụ chuyển nhượng: Theo Điều 430, 431 Bộ luật Dân sự 2015, bên bán có nghĩa vụ giao tài sản (quyền sử dụng đất) cho bên mua theo đúng thỏa thuận. Bên mua có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ sau khi nhận tài sản. Bà đã thanh toán 14/15 tỷ đồng, tương đương 93,3% giá trị hợp đồng. Nhưng trên thực tế, vợ chồng bà mới chỉ được sang tên 01 thửa đất duy nhất là thửa 20. Ông T đã không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng nên việc ông T tiếp tục yêu cầu vợ chồng bà trả thêm số tiền 1.000.000.000 đồng là phi lý.

Ông T dù biết rõ 04 thửa đất vẫn đứng tên ông N1 nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà và nhận số tiền 14.000.000.000 đồng trong khi ông T không có quyền chuyển nhượng. Ông T đã không thực hiện đúng cam kết trong suốt 03 năm, nhưng vẫn yêu cầu thêm 1.000.000.000 đồng nên đây là hành vi có dấu hiệu lợi dụng sự tin tưởng để chiếm đoạt tài sản.

Bà khẳng định việc yêu cầu đòi thêm 1.000.000.000 đồng của ông T là không có căn cứ pháp luật. Ông T mới chính là bên vi phạm hợp đồng, không đủ tư cách pháp lý để bán đất. Do đó, bà đề nghị Tòa án bác bỏ yêu cầu khởi kiện đòi 1.000.000.000 đồng của ông T, xác định ông T là bên vi phạm nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vợ chồng bà không có yêu cầu phản tố và cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác.

** Bị đơn là ông Lê Thanh H1 mặc dù đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 thống nhất với lời trình bày của bà M.*

** Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:*

Ngày 24/5/2022, Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01291, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng ông Đặng Văn T, sinh năm 1985 (ông T là người đại diện cho ông Đặng Văn B, sinh năm 1965 theo Hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 25/8/2020, số công chứng 1111, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD) với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Thanh H1, sinh năm 1978 cùng vợ là bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1979. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Đồng Nai, thửa đất số 20, tờ bản đồ số 49. Ngày 28/5/2022, các bên gồm ông

Đặng Văn T, ông Lê Thanh H1, bà Nguyễn Thị M đã tới Văn phòng C để ký hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01291.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 28/05/2022, số công chứng 01353, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng ông Đặng Văn T, sinh năm 1985 (ông T là người đại diện cho ông Đặng Văn B, sinh năm 1965 cùng vợ là bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1975 theo Hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng C, tỉnh Nam Định chứng nhận ngày 25/05/2022, số công chứng 943, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD và Văn phòng C, 0989 116-072 chứng nhận ngày 28/05/2022, số công chứng 01351, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD) với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Thanh H1, sinh năm 1978 cùng vợ là bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1979. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Đồng Nai, thửa đất số 20, tờ bản đồ số 49 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 200400 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/11/2011.

Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng. Công chứng viên Văn phòng C hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng, các quy định pháp luật có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng, giao dịch, giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Các bên giao kết hợp đồng đã tự đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng, đã tự nguyện ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Công chứng viên đã yêu cầu các bên xuất trình bản chính của các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 41 Luật Công chứng để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng. Sau đó hồ sơ được đóng dấu, trả hợp đồng công chứng và các giấy tờ liên quan cho người yêu cầu công chứng. Như vậy, công chứng viên Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Theo khoản 3 Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 01351, giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán của hợp đồng do hai bên tự thực hiện ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Do đó, việc thanh toán tiền chuyển nhượng tài sản, công chứng viên Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai không chứng kiến, hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Đồng Nai đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và các Điều 228, 229, 266 và 267 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 274, 275, 278, 280, 351, 440, 468 và 500 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn T về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị M và ông Lê Thanh H1.

Buộc bà Nguyễn Thị M và ông Lê Thanh H1 phải thanh toán cho ông Đặng Văn T số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và tiền lãi của số tiền chậm thanh toán từ ngày 29/11/2023 đến ngày 25/09/2025 là 182.000.000 đồng (Một trăm tám mươi hai triệu đồng), tổng cộng là 1.182.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm tám mươi hai triệu đồng), theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 10.949m² thuộc thửa đất 20, tờ bản đồ số 49, xã V, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa đất số 20, tờ bản đồ 156, xã T, tỉnh Đồng Nai) được Công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 01353 ngày 28/05/2022.

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

Ngày 17/10/2025, ông Lê Thanh H1 và bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án trên do chưa xem xét đầy đủ, khách quan các tình tiết trong vụ án và áp dụng pháp luật không chính xác.

** Phát biểu của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã được thực hiện đúng với quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà M - ông H1 được công chứng đúng theo quy định pháp luật và được các bên thừa nhận. Sau khi ký hợp đồng, ông T đã bàn giao toàn bộ giấy tờ cùng hiện trạng đất cho ông H1 - bà M quản lý, sử dụng đến nay. Về phía ông H1 - bà M cũng đã có thanh toán cho ông T số tiền 13 tỷ đồng, số tiền 02 tỷ đồng còn lại xin khất trong thời hạn 02 tháng. Ngày 29/6/2023, bà M thanh toán cho ông T 01 tỷ đồng và viết giấy cam kết về việc trả số tiền 01 tỷ còn lại như sau: “số tiền còn lại 01 tỷ đồng, ông T sẽ giảm cho 500.000.000 đồng với điều kiện là trả xong trong vòng 05 tháng tính từ ngày 29/6/2023, nếu trong vòng 05 tháng không trả thì sẽ trả lại đúng 01 tỷ đồng như số nợ ban đầu”. Tuy nhiên, từ đó cho đến nay ông T - bà M vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo cam kết trên.

Xét thấy việc bà M cho rằng số tiền 15 tỷ đồng là số tiền chuyển nhượng của cả 05 thửa đất gồm thửa 37, 8, 6, 36 và 20, cùng tờ bản đồ 49 đã không được ông T thừa nhận, hợp đồng chuyển nhượng cũng chỉ ghi chuyển nhượng thửa 20 với giá chuyển nhượng là 15 tỷ đồng, ngoài lời khai thì ông H1 - bà M cũng không có chứng cứ chứng minh số tiền 15 tỷ đồng là số tiền chuyển nhượng của cả 05 thửa đất. Đồng thời, tại giấy cam kết trả nợ do bà M viết cho ông T vào ngày 29/6/2023, bà M cũng xác định chỉ mua thửa 20, tờ bản đồ 49 với giá 15 tỷ đồng, không thể hiện thêm các thửa đất nào khác. Ngoài ra, nội dung giấy cam kết ủy quyền ông T viết cho bà M vào ngày 24/5/2022 cũng không thể hiện việc ông T có thỏa thuận chuyển nhượng 05 thửa đất như đã nêu trên cho ông H1 – bà M với giá 15 tỷ đồng.

Do ông H1 - bà M chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho ông T theo như thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/5/2022 và giấy cam kết trả nợ ngày 29/6/2023, nên việc ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông

H1 – bà M phải thanh toán số tiền 01 tỷ đồng còn lại và tiền lãi do chậm thanh toán là đúng theo quy định tại Điều 278, Điều 280 của Bộ luật dân sự.

Việc bà M cho rằng ông T không phải là chủ sử dụng hợp pháp 04 thửa đất 37, 8, 6, 36, tờ bản đồ 49 nhưng vẫn đứng ra cam kết chuyển nhượng cho bà là vi phạm pháp luật, tuy nhiên vụ án này chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện của ông T về việc chuyển nhượng thửa đất 20, tờ bản đồ 49 và không có đương sự nào có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập gì liên quan đến 04 thửa đất trên nên kháng cáo của ông H1 – bà M về nội dung này không có căn cứ xem xét.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H1 - bà M, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN;

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Thanh H1 và bà Nguyễn Thị M trong hạn luật định, ông H1 và bà M cũng đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

3.1. Về nguồn gốc đất và diễn biến vụ việc:

Nguồn gốc phần đất diện tích 10.949m² thuộc thửa đất 20, tờ bản đồ số 49 xã V, huyện V, tỉnh Đồng Nai là của ông Lê Xuân N1 và bà Tôn Hồng H2 (ông N1 và bà H2 đã được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 200400 vào ngày 19/11/2011). Ngày 28/10/2015, ông N1 - bà H2 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lưu Thị N2 và ngày 11/11/2015, bà N2 đã được cập nhật biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 23/9/2019, bà N2 cùng chồng là ông Lương Xuân N3 đã chuyển nhượng lại thửa đất cho ông Đặng Văn B và ông B đã được cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/9/2019. Sau đó, ông B và vợ là bà Nguyễn Thị N làm hợp đồng ủy quyền cho ông Đặng Văn T được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng...thửa đất trên. Ngày 28/5/2022, ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho vợ chồng ông Lê Thanh H1, bà Nguyễn Thị M và hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C theo số công chứng 01353, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 502 Bộ luật Dân sự. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông T đã bàn giao đất cho ông H1 – bà M quản lý sử dụng và ngày 02/6/2022, ông H1 – bà M đã được đăng ký biến động và cập nhật thông tin thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông H1 - bà M trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 200400.

3.2. Xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 10.949m² thuộc thửa đất 20, tờ bản đồ số 49 xã V, huyện V, tỉnh Đồng Nai vào

ngày 28/5/2022 giữa ông T và ông H1 - bà M đã hoàn thành. Ông T đã bàn giao toàn bộ diện tích thửa đất theo hợp đồng chuyển nhượng cho ông H1 – bà M và ông H1 - bà M cũng đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất.

Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất 20, tờ bản đồ số 49 xã V, huyện V được ông T chuyển nhượng cho ông H1 – bà M với giá 15.000.000.000 đồng, ông H1 - bà M chỉ mới thanh toán cho ông T số tiền 14.000.000.000 đồng nên việc ông T khởi kiện yêu cầu ông H1 – bà M phải tiếp tục thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại và lãi của số tiền trên từ ngày 29/6/2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ.

Việc bà M và ông H1 cho rằng ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông bà 05 thửa đất, gồm các thửa 37, 8, 6, 36, 20 cùng tờ bản đồ số 49 nên mới có giá 15.000.000.000 đồng, việc thỏa thuận trên được thể hiện qua hợp đồng cam kết ủy quyền ông T viết cho bà M vào ngày 24/5/2022, tuy nhiên lời khai nại của bà M - ông H1 không được ông T thừa nhận và bà M - ông H1 cũng không ra được chứng cứ chứng minh. Mặt khác, nội dung “Hợp đồng cam kết ủy quyền ngày 24/5/2022” chỉ đề cập tới khoản tiền ông T đã đặt cọc cho ông N1 để nhận chuyển nhượng các thửa đất trên và ông T sẽ chuyển giao các giấy tờ liên quan tới việc đặt cọc cho bà M, hoàn toàn không thể hiện việc ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho bà M – ông H1 thêm các thửa đất 37, 8, 6, 36, do vậy nên không có cơ sở xem xét lời khai nại trên của bà M – ông H1.

3.3. Xét thấy ông T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên chuyển nhượng nhưng bên nhận chuyển nhượng là bà M – ông H1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc bà M – ông H1 phải tiếp tục thanh toán cho ông T số tiền 1.000.000.000 đồng và lãi suất chậm thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng từ ngày 29/11/2023 đến ngày 25/09/2025 với số tiền 182.000.000 đồng là đúng theo quy định pháp luật (21 tháng 26 ngày $\times 1.000.000.000đ \times 10\% =$ làm tròn là 182.000.000đ).

[4] Từ sự nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H1 và bà M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Đồng Nai.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, buộc ông H1 và bà M phải chịu số tiền 47.460.000 đồng và giải quyết hoàn trả cho ông T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông T đã nộp là đúng theo quy định nên giữ nguyên.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H1 và bà M mỗi người phải chịu 300.000 đồng do kháng cáo của cả hai không được chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Thanh H1 và bà Nguyễn Thị M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và các Điều 228, 229, 266, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 274, 275, 278, 280, 351, 440, 468, 500 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn T về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Lê Thanh H1 và bà Nguyễn Thị M.

Buộc ông Lê Thanh H1 và bà Nguyễn Thị M phải thanh toán cho ông Đặng Văn T số tiền 1.182.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm tám mươi hai triệu đồng), trong đó tiền gốc là 1.000.000.000 đồng, tiền lãi là 182.000.000 đồng (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 10.949m² thuộc thửa đất 20, tờ bản đồ số 49, xã V, huyện V, tỉnh Đồng Nai được Công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 01353 vào ngày 28/05/2022).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Lê Thanh H1 và bà Nguyễn Thị M phải chịu 47.460.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn đồng).

2.2. Hoàn trả cho ông Đặng Văn T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số 0025339 ngày 17/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3, tỉnh Đồng Nai).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Thanh H1 và bà Nguyễn Thị M mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và được trừ vào số tiền 600.000 (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí cả hai đã nộp theo biên lai thu số 0005362 và biên lai thu số 0005365 cùng ngày 27/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

4. 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. 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, 7a, 7b, và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 3;
- Phòng THADS khu vực 3;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Thảo