

Bản án số: 652/2025/DS-PT

Ngày: 19-9-2025.

V/v Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ
trả tiền theo hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Đinh Tiền Phương
Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Võ Quang Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Gọn - Kiểm sát viên.

Vào ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 412/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025 về “Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 584/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 08 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1979;

1.2. Bà Trần Thị K, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã R, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1973 và bà Dương Đoàn Mỹ H1, sinh năm 2001; Cùng địa chỉ liên hệ: Số F, Quốc lộ E, khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh) (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12/11/2024).

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Lệ O, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã R, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Thanh V, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp D, xã R, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 08/9/2025).

- Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Lệ O.

(Các đương sự có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/11/2024 của nguyên đơn, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của đại diện nguyên đơn ông Huỳnh Văn T trình bày:

Ngày 14/10/2021, ông H và bà K đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Lệ O thửa đất số 444, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.625m², loại đất lúa, địa chỉ tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Long An theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8338, quyển số 09/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2021 công chứng tại Văn phòng C với giá 770.000.000 đồng nhưng thống nhất ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng, phương thức thanh toán một lần sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng thì ông H, bà K đã thực hiện giao đất cho bà O quản lý sử dụng đồng thời bà O cũng đã làm thủ tục điều chỉnh chuyển nhượng sang tên bà O trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà O chỉ thanh toán cho bà K, ông H 600.000.000 đồng tiền chuyển nhượng, còn nợ lại 170.000.000 đồng.

Ngày 30/02/2022, ông H, bà K đã khởi kiện yêu cầu Tòa án vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2021 giữa ông H, bà K và bà O do bà O vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An đã tuyên: “*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thị K đối với bà Phạm Thị Lệ O về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 444, tờ bản đồ số 5, diện tích: 1625m², mục đích sử dụng: LUC, tại Ấp E, xã P, huyện C giữa ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị K và bà Phạm Thị Lệ O; công chứng số 8338, quyển số 09/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2021 tại Văn phòng C*”. Đồng thời bản án cũng nhận định: “*Đối với nội dung bà O phải có nghĩa vụ trả cho ông H, bà K số tiền chuyển nhượng đất còn lại do nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét. Dành quyền khởi kiện cho đương sự trong vụ án khác*”.

Tính đến thời điểm hiện tại, bà O không tự nguyện thanh toán số tiền chuyển nhượng còn nợ là 170.000.000 đồng. Do đó, ông H, bà K khởi kiện yêu cầu buộc bà Phạm Thị Lệ O hoàn trả cho ông H và bà K tiền chuyển nhượng còn nợ là 170.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả từ ngày 14/10/2021 đến ngày 14/11/2024 là 52.416.000 đồng, tổng cộng 222.416.000 đồng, và yêu cầu tiếp tục tính lãi chậm trả (10%/năm) đến khi hoàn tất nghĩa vụ thanh toán.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông H, bà K là bà Dương Đoàn Mỹ H1 trình bày:

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cùng ngày 14/10/2021, bà O giao cho ông H số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng, việc giao tiền có lập Giấy biên nhận cùng ngày, trong Giấy biên nhận thể hiện rõ nội dung bên A (ông H) đã nhận của bên B (bà O) số tiền 500.000.000 đồng, và nêu rõ

số tiền còn lại là 270.000.000 đồng bên B sẽ giao hết khi bên B nhận đủ đất và sổ đỏ (dự kiến ngày 14/11/2021). Sau đó, bà O có giao thêm cho ông H 100.000.000 đồng, còn nợ lại 170.000.000 đồng thì không thanh toán nữa. Do đó, ông H, bà K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu buộc bà O trả số tiền chuyển nhượng còn nợ là 170.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả của số tiền 170.000.000 đồng tính từ ngày 14/11/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất chậm trả là 10%/năm và yêu cầu tiếp tục tính lãi chậm trả (10%/năm) đến khi hoàn tất nghĩa vụ thanh toán.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 16/5/2025, bị đơn bà Phạm Thị Lệ O trình bày: Do ông H và bà K chuyển nhượng đất nhưng không mời được chủ giáp ranh đến để ký giáp ranh đất nên bà chưa giao số tiền chuyển nhượng còn lại là 170.000.000 đồng. Bà không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án đồng thời từ chối tham gia tố tụng và có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Tây Ninh) đã căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 280; khoản 1 Điều 351; Điều 357; Điều 440 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; 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 án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thị K đối với bà Phạm Thị Lệ O về việc “Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Phạm Thị Lệ O trả cho ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thị K tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ gồm vốn và lãi là 230.822.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu tám trăm hai mươi hai nghìn đồng).

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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Phạm Thị Lệ O phải chịu 11.541.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H2 lại ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị K 5.560.000 đồng tiền án phí đã nộp tại biên lai thu số 0012974 ngày 30/12/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đức.

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

Ngày 09/07/2025, bà Phạm Thị Lệ O kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà phải trả số tiền 230.822.000 đồng và phải chịu án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không nộp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới và vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

Ông Phạm Thanh V là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn thừa nhận số tiền 170.000.000 đồng chưa trả, bị đơn yêu cầu phía nguyên đơn phải yêu cầu chủ đất liền kề ký giáp ranh mới đồng ý thanh toán số tiền này. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà O.

Bà D Đoàn Mỹ H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O, bà O đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn đã giao đất cho bà O, hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã thực hiện xong nhưng bà O không thanh toán tiền đầy đủ cho nguyên đơn, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn, bị đơn yêu cầu phía nguyên đơn yêu cầu chủ đất liền kề ký giáp ranh mới đồng ý thanh toán số tiền 170.000.000 đồng là không có căn cứ, vì hiện nay đất bà O đang sử dụng không có ai tranh chấp nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà O, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của bà Phạm Thị Lệ O đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị K khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị Lệ O trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 170.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 14/11/2021 với mức lãi suất 10%/năm.

Bản án sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của TAND huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là TAND Khu vực 6, tỉnh Tây Ninh), tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà K, buộc bà O trả cho ông H, bà K số tiền 170.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 14/11/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng gốc và lãi là 230.822.000 đồng.

Bà Phạm Thị Lệ O kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm: không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét kháng cáo của bà Phạm Thị Lệ O, thấy rằng:

+ Đối với việc yêu cầu trả số tiền 170.000.000 đồng: Theo Bản án sơ thẩm số 03/2024/DS-ST, ngày 29/01/2024 của TAND huyện Cần Đức, tỉnh Long An và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 39/2024/QĐ-PT, ngày 05/8/2024 của TAND tỉnh Long An trước đây và sự thừa nhận của các đương sự: Ngày 14/10/2021, bà O có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H, bà K đối với diện tích đất 1.625m², thửa số 444, tờ bản đồ số 5, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) với giá thực tế là

770.000.000 đồng (giá ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng); bà O đã thanh toán 600.000.000 đồng; còn lại 170.000.000 đồng chưa thanh toán cho ông H, bà K; bà O đã nhận đất và cập nhật điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất xong. Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên cũng đã được Tòa án công nhận.

Như vậy, bên chuyển nhượng là ông H, bà K đã thực hiện xong nghĩa vụ theo hợp đồng nhưng bên nhận chuyển nhượng là bà O chưa thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng theo hợp đồng; do đó, nguyên đơn yêu cầu bà O thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại 170.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và phù hợp với quy định pháp luật.

+ Đối với yêu cầu trả lãi từ ngày 14/11/2021: Theo lời trình bày của bà O tại Bản án sơ thẩm số 03, ngày 29/01/2024 trước đây: bà đã làm thủ tục điều chỉnh biến động tên chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo xác nhận ngày 10/11/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C; do đó, bà O đã được điều chỉnh biến động đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 10/11/2021. Tại Giấy biên nhận ngày 14/10/2021 thể hiện bà O phải thanh toán hết tiền chuyển nhượng sau khi nhận đủ đất và sổ đỏ (dự kiến ngày 14/11/2021).

Do đó, theo thỏa thuận giữa các bên thì bà O phải thanh toán hết tiền chuyển nhượng vào ngày 11/11/2021 nhưng bà O không thực hiện đúng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi chậm trả kể từ ngày 14/11/2021 với mức lãi suất 10%/năm là phù hợp quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà O phải trả cho ông H, bà K số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán 170.000.000 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ từ ngày 14/11/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 10%/năm là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của bà O.

Nay bà O kháng cáo cho rằng do ông H, bà K không tiến hành thỏa thuận ranh với chủ liên kề nên không đồng ý trả số tiền 170.000.000 đồng còn lại là không có căn cứ vì: nội dung này không có trong hợp đồng chuyển nhượng, đại diện của bà O tại phiên tòa cũng xác định hiện tại cũng không có ai tranh chấp với bà O đối với phần đất bà O đã nhận chuyển nhượng từ ông H, bà K, đây cũng không phải là cơ sở để bà O không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử: không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Lệ O; căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Lệ O thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị Lệ O, thấy rằng:

[2.1] Theo đơn khởi kiện, ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị K yêu cầu bà Phạm Thị Lệ O phải trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 170.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả.

Căn cứ vào lời khai của bị đơn tại Biên bản ghi lời khai ngày 16/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức đối với bà O, căn cứ Bản án số 03/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An có căn cứ xác định vào ngày 14/10/2021, bà O có nhận chuyển nhượng thửa đất số 444, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.625m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Long An từ vợ chồng ông H, bà K với giá chuyển nhượng là 770.000.000 đồng. Ông H, bà K đã giao đất cho bà O, bà O đã nhận được đất và được cập nhật điều chỉnh biến động chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất nhưng chỉ mới thanh toán cho ông H, bà K 600.000.000 đồng tiền chuyển nhượng, còn nợ lại 170.000.000 đồng chưa thanh toán nên ông H, bà K khởi kiện yêu cầu bà O thanh toán 170.000.000 đồng tiền chuyển nhượng còn nợ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ theo quy định tại các Điều 280, Điều 351, Điều 440 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Xét yêu cầu trả tiền lãi chậm thanh toán:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không nộp cho Tòa án bất cứ tài liệu, chứng cứ gì. Căn cứ lời trình bày của người đại diện của bị đơn tại Bản án số 03/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 có nội dung: *“Sau khi ký hợp đồng thì bà O đã tiến hành giao số tiền 500.000.000 đồng, thể hiện ở biên nhận ngày 14/10/2021, trong biên nhận có nội dung khi nào bà O nhận đủ đất và sổ đỏ thì mới giao hết số tiền còn lại. Sau đó, bà O có giao tiếp số tiền 100.000.000 đồng cho ông H, bà K. Đồng thời, bà O cũng đã làm thủ tục điều chỉnh biến động tên chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo xác nhận ngày 10/11/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C.”*, có căn cứ xác định bà O đã được cập nhật điều chỉnh biến động tên chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/11/2021.

Tại nội dung “Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán” tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8338, quyền số 09/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2021 công chứng tại Văn phòng C có thỏa thuận “ 2. *Phương thức thanh toán: Trả bằng tiền mặt một lần sau khi ký xong hợp đồng này*”. Và cùng ngày 14/10/2021, bà O đã giao cho ông H, bà K số tiền 500.000.000 đồng theo Giấy biên nhận ngày 14/10/2021, số tiền còn lại các bên thỏa thuận “*Sau khi bên B (bà O) nhận đủ đất và sổ đỏ, bên B sẽ giao hết số tiền còn lại cho bên A (ông H) (dự kiến đến ngày 14/11/2021)*”. Sau đó, bà O chỉ trả thêm số tiền 100.000.000 đồng, còn nợ lại là 170.000.000 đồng chưa thanh toán.

Căn cứ thời điểm bà O được cập nhật điều chỉnh biến động tên chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy biên nhận ngày 14/10/2021 có cơ sở xác định bà O vi phạm nghĩa vụ trả tiền, do đó, nguyên đơn yêu cầu buộc bà O phải trả lãi chậm trả tính từ ngày 14/11/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015. Do các bên không có thỏa thuận về lãi chậm trả nên áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất chậm trả, số tiền lãi được tính như sau: 170.000.000 đồng x 10%/năm x 3 năm 06 tháng 28 ngày = 60.822.000 đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 230.822.000 đồng, bao gồm tiền gốc 170.000.000 đồng và tiền lãi 60.822.000 đồng,

[2.3] Từ những nhận định trên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà O phải trả cho ông H, bà K tổng số tiền là 230.822.000 đồng là có căn cứ. Bị đơn yêu cầu phía nguyên đơn phải yêu cầu chủ đất liền kề ký giáp ranh mới đồng ý thanh toán số tiền này là không có căn cứ, hiện nay thửa đất của bà O cũng chưa có ai khiếu nại hay tranh chấp gì. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà O.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Lệ O phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn, hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thị Kiều .

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Phạm Thị Lệ O không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Lệ O.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2025/DS-ST ngày 12 tháng 06 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Tây Ninh).

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 280; khoản 1 Điều 351; Điều 357; Điều 440 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; 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 án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thị K đối với bà Phạm Thị Lệ O về việc “Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Phạm Thị Lệ O trả cho ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thị K tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ gồm vốn và lãi là 230.822.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu tám trăm hai mươi hai nghìn đồng).

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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Phạm Thị Lệ O phải chịu 11.541.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H2 lại ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị K 5.560.000 đồng tiền án phí đã nộp tại biên lai thu số 0012974 ngày 30/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6, tỉnh Tây Ninh).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phạm Thị Lệ O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0000285 ngày 09 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDTC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Cần Đức (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Tây Ninh);
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh