

Bản án số: 615/2026/DS-PT

Ngày: 05-5-2026

“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 TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Ông Nguyễn Văn Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Trong ngày 05 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 112/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1963, CCCD số 080163011363; địa chỉ: Số D Khu V, xã H, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Phi H, sinh năm 1966, CCCD số 080066003749; địa chỉ: Số D Khu V, xã H, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1994; địa chỉ: Số C, Ô, ấp K, xã H, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- Bị đơn: Bà Văn Thị Thanh K, sinh năm 1982, CCCD số 052182001287; địa chỉ: Số D đường L, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Dương Văn M, sinh năm 1982, CCCD số 079082022172; địa chỉ: Số C đường Q, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Văn Thị Thanh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn ông Phạm Ngọc T trình bày:

Theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2021 bà D với bà Văn Thị Thanh K, thì bà D có chuyển nhượng cho bà K phần đất diện tích 60m² thuộc thửa đất số 55 và thửa số 58, tờ bản đồ số 10-3-3, tọa lạc thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An nay là xã H, tỉnh Tây Ninh với giá 650.000.000 (Sáu trăm năm mươi triệu) đồng. Sau đó bà D có chuyển nhượng thêm cho bà K phần đất ao với giá là 30.000.000 đồng. Tổng cộng giá trị chuyển nhượng là 680.000.000 đồng. Bà K đã thanh toán cho bà D 365.000.000 (ba trăm sáu mươi lăm triệu) đồng, số tiền còn lại bà K vẫn chưa thanh toán cho bà D. Tuy nhiên, bà D đã giao giấy đất và làm thủ tục chuyển nhượng cho bà K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2022, mặc dù bà K chưa giao đủ tiền cho bà D.

Do đó, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Văn Thị Thanh K phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà D số tiền còn thiếu 315.000.000 đồng trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa đất số 55 và thửa số 58, tờ bản đồ số 10-3-3, tọa lạc thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An nay là xã H, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa, do ông M thừa nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ bà K nhưng chưa chứng minh đã giao đủ cho bà D, do đó, nguyên đơn yêu cầu bà K và ông M liên đới trả lại số tiền còn thiếu là 315.000.000 đồng, nguyên đơn đồng ý cản trừ số tiền dịch vụ làm giấy tờ còn thiếu ông M là 63.000.000 đồng, còn lại là 252.000.000 đồng.

Bị đơn bà Văn Thị Thanh K trình bày: Vào ngày 27/12/2021, bà D có bán cho bà phần đất diện tích 60m² thuộc thửa đất số 55 và thửa số 58, tờ bản đồ số 10-3-3, tọa lạc thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An nay là xã H, tỉnh Tây Ninh với giá 680.000.000 (Sáu trăm năm mươi triệu) đồng. Bà K là người lo tiền, còn ông Dương Văn M là người chịu trách nhiệm phần thủ tục giấy tờ. Bà K đã đưa cho bà D số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 27/12/2021 và 100.000.000 đồng vào ngày 30/12/2021. Đến ngày 14/7/2022 bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà K. Sau đó, bà K không có liên hệ trực tiếp với bà D mà thông qua ông M. Số tiền còn lại bà K chuyển qua tài khoản ngân hàng cho ông M cụ thể: Ngày 09/8/2022 chuyển 50.000.000 đồng; 19/8/2022 chuyển 90.000.000 đồng và 30/8/2022 số tiền 382.500.000 đồng. Hai bên đã thanh toán xong, bà D cũng đã chuyển nhượng sang cho bà phần đất trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà D, bà không đồng ý, vì tất cả tiền thanh toán đã giao cho ông M để giao lại bà D, ông M là người có trách nhiệm giao cho bà D.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà K trình bày: Bà là người nhận chuyển nhượng thửa đất của bà D, bà có thanh toán tiền cho bà D thành nhiều đợt, có lần bà đưa tiền trực tiếp cho bà D, có lần giao tiền cho ông M để trả cho bà D, tổng cộng bà đã trả đủ cho ông M số tiền 680.000.000 đồng, riêng đối với phần đất phát sinh sau ngày ký hợp đồng hai bên có thỏa thuận mua thêm, nhưng sau khi bà được đứng tên đất đã không liên hệ được với phía nguyên đơn để trả số tiền này, nay bà chỉ đồng ý trả thêm số tiền còn thiếu là 52.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn M trình bày: Ông là người giới thiệu để cho bà K nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 60m² thuộc thửa số 55 và thửa số 58, tờ bản đồ số 10-3-3, tọa lạc thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An nay là xã H, tỉnh Tây Ninh của bà D với tổng trị giá 680.000.000 đồng. Ông là người nhận tiền từ bà K để giao lại cho bà D, tổng cộng ông đã nhận từ bà K số tiền 680.000.000 đồng, đã giao cho bà D nhiều lần, Ngày 27/12/2021: 100.000.000 đồng; 30/12/2021: 100.000.000 đồng; 25/4/2022: 20.000.000 đồng; ngày 14/7/2022: 25.000.000 đồng; ngày 10/8/2022: 20.000.000 đồng; 05/9/2022: 100.000.000 đồng; lần ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất ở Văn phòng C, ông đã giao cho bà P và bà D 175.000.000 đồng, nhưng bà P và bà D yêu cầu ghi trong giấy là 25.000.000 đồng, ông cung cấp giấy xác nhận của bà P, xác định bà P có nhận 150.000.000 đồng vào ngày 14/7/2022, giấy này do ông viết và bà P ký tên. Số tiền dịch vụ thỏa thuận là 55.000.000 đồng và thuế trước bạ là 8.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông M đã giao là 628.000.000 đồng, còn lại 52.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà D về việc buộc ông liên đới cùng bà K trả lại tiền, ông thừa nhận ông đã nhận đủ tiền từ bà K số tiền 680.000.000 đồng, ông đồng ý liên đới cùng bà K trả tiền cho cho bà D, nhưng chỉ trả số tiền còn thiếu là 52.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc D về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Văn Thị Thanh K.

1.1. Buộc bà Văn Thị Thanh K và ông Dương Văn M có nghĩa vụ liên đới trả cho bà D số tiền còn thiếu theo “Hợp đồng đặt cọc (nhà, đất) ngày 27/12/2021” và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2022 là 252.000.000 đồng.

1.2. Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà D không phải chịu án phí, hòa trả cho bà D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.125.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006419

cùng ngày 04/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

2.2. Buộc bà Văn Thị Thanh K và ông Dương Văn M phải liên đới nộp số tiền 12.600.000 đồng (mười hai triệu sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ nhà nước.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 18/9/2025, bị đơn bà Văn Thị Thanh K kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không buộc bà phải liên đới trả nợ cùng ông M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Phi H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Văn Thị Thanh K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, tại phần tranh luận:

Bị đơn bà Văn Thị Thanh K trình bày: Tại thời điểm ký hợp đồng tại Văn phòng C1 bên đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ và giao dịch giao nhận tiền đầy đủ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định pháp luật để giải quyết vụ án, riêng đối với số tiền 52.000.000 đồng còn nợ phía nguyên đơn tôi đồng ý thanh toán.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn M trình bày: Tôi thống nhất với lời trình bày của bà K và đồng ý trả số tiền còn nợ là 52.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T trình bày: Nguyên đơn chưa nhận được số tiền như lời trình bày của bị đơn, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu bị đơn trả số tiền 252.000.000 đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn bà Văn Thị Thanh K thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Ngày 27/12/2021, bà D có thỏa thuận về chuyển nhượng cho bà K phần đất thuộc thửa số 55 và thửa số 58, tờ bản đồ số 10-3-3, tọa lạc thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An nay là xã H, tỉnh Tây Ninh với giá 680.000.000 đồng. Bà D đã thống nhất số tiền đã nhận, cụ thể ngày 27/12/2021 là 100.000.000 đồng, ngày 30/12/2021 là 100.000.000 đồng, ngày 25/4/2022 là 20.000.000 đồng, ngày 14/7/2022 là 25.000.000 đồng, ngày 10/8/2022 là 20.000.000 đồng và ngày 05/9/2022 là 100.000.000 đồng. Số tiền chi phí tách sổ và thuế trước bạ mà bà D còn nợ bà K là 63.000.000 đồng. Tổng cộng bà D thừa nhận đã nhận 365.000.000 đồng, bà K còn nợ số tiền chuyển nhượng là

315.000.000 đồng, đồng ý cân trừ chi phí tách sổ và thuế, bà D xác định bà K còn lại 252.000.000 đồng chưa thanh toán.

Bà K và ông Dương Văn M xác định tại thời điểm công chứng hợp đồng ngày 14/7/2022 đã giao đủ cho phía bà D số tiền 200.000.000 đồng, người nhận là bà Nguyễn Thị Bích P, con bà D và tại phiên tòa sơ thẩm ông M cung cấp chứng cứ là “Giấy xác nhận có nhận tiền” ngày 24/8/2025 có chữ ký của bà P có nội dung bà P xác định vào ngày 14/7/2022 có nhận bên ông M là 150.000.000 đồng nhưng vì lý do gia đình nên chỉ ghi trong giấy là 25.000.000 đồng, phía nguyên đơn không thừa nhận chứng cứ này. Ông M chỉ đồng ý liên đới cùng bà K trả thêm số tiền còn thiếu sau khi cân trừ tiền làm giấy tờ 63.000.000 đồng là 52.000.000 đồng.

Bà K, ông M cho rằng tại thời điểm công chứng ngày 14/7/2022 các bên đã hoàn thành nghĩa vụ với nhau là không phù hợp vì các bên vẫn tiếp tục thỏa thuận thanh toán tiền nhiều lần sau ngày này, cụ thể ngày 10/8/2022 thanh toán 20.000.000 đồng và ngày 05/9/2022 thanh toán 100.000.000 đồng, mỗi lần nhận tiền đều có ghi vào “Hợp đồng đặt cọc (nhà, đất) ngày 27/12/2021” và bà D có ký nhận, lần tay sau hợp đồng đặt cọc tổng cộng số tiền là 365.000.000 đồng.

Về số tiền ông M cho rằng đã giao cho bà P: tại biên bản đối chất ngày 09/6/2025 ông M xác định vào ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C đã giao bà P là con của bà D 200.000.000 đồng, tại phiên tòa sơ thẩm ông M cung cấp giấy xác nhận thể hiện bà P có nhận của ông 150.000.000 đồng nhưng ghi sau Hợp đồng đặt cọc là 25.000.000 đồng do bà D lần tay, đối với số tiền nhận ngày 14/7/2022 bà D chỉ thừa đã nhận 25.000.000 đồng. Xét thấy, bà D là người chuyển nhượng đất cho bà K, nhưng bà K và ông M xác định tại ngày công chứng đã giao 150.000.000 đồng cho bà P.

Như vậy, căn cứ lời trình bày của ông M và bà K thể hiện việc giao nhận tiền có sự tham gia của bà Nguyễn Thị Bích P là con ruột của bà D nhưng Tòa sơ thẩm không lấy lời khai, không đưa bà P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan, chưa đối chất làm rõ nội dung tại giấy xác nhận tiền của bà P do ông M cung cấp mà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D là chưa đảm bảo việc giải quyết toàn diện vụ án. Vi phạm này của cấp sơ thẩm không thể khắc phục được ở cấp phúc thẩm.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn bà Văn Thị Thanh K thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Văn Thị Thanh K:

[2.1] Xét thấy, ngày 14/7/2022 bà Nguyễn Thị Ngọc D thoả thuận ký hợp đồng chuyển nhượng, chuyển nhượng cho bà Văn Thị Thanh K phần đất kích thước: ngang 5m x dài hết đất, diện tích 60m² thuộc một phần thửa 55 và thửa đất

số 58, cùng tờ bản đồ số 10-3-3, đất tọa lạc Khu vực 5, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An cũ với giá thoả thuận là 680.000.000 đồng. Bà D đã giao đất cho bà K. Nguyên đơn bà D thừa nhận phía bà K đã trả được số tiền 365.000.000 đồng từ bà K, cụ thể: ngày 27/12/2021 trả 100.000.000 đồng, ngày 30/12/2021 trả 100.000.000 đồng, ngày 25/4/2022 trả 20.000.000 đồng, ngày 14/7/2022 trả 25.000.000 đồng, ngày 10/8/2022 trả 20.000.000 đồng và ngày 05/9/2022 trả 100.000.000 đồng. Đồng thời, sau khi khấu trừ chi phí dịch vụ mà bà phải chịu thì bị đơn bà K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M còn phải trả tiếp số tiền là 680.000.000 đồng – 365.000.000 đồng – 63.000.000 đồng = 252.000.000 đồng. Ngược lại, bị đơn bà Văn Thị Thanh K trình bày trả trực tiếp cho bà D số tiền 200.000.000 đồng, cụ thể ngày 27/12/2021 trả 100.000.000 đồng và ngày 30/12/2021 trả 100.000.000 đồng. Sau đó, bà trả cho bà D thông qua tài khoản Ngân hàng của ông M tổng số tiền 522.000.000 đồng, cụ thể: ngày 09/8/2022 chuyển 50.000.000 đồng; 19/8/2022 chuyển 90.000.000 đồng và 30/8/2022 số tiền 382.500.000 đồng.

[2.2] Thấy rằng, mặt dù người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn M trình bày xác định số tiền thoả chuyển nhượng là 680.000.000 đồng và thừa nhận ngoài hai lần bà K trực tiếp trả cho bà D tổng số tiền 200.000.000 đồng vào các ngày 27/12/2021 và ngày 30/12/2021, thì ông cũng đã trả cho bà D, cụ thể: ngày 25/4/2022 trả 20.000.000 đồng, ngày 10/8/2022 trả 20.000.000 đồng, ngày 14/7/2022 trả 25.000.000 đồng và ngày 05/9/2022 trả 100.000.000 đồng, tổng số tiền là 165.000.000 đồng. Ngoài ra, ngày 14/7/2022, tại Văn phòng C2 đã giao cho bà Nguyễn Thị Bích P (con bà D) số tiền 200.000.000 đồng, bao gồm số tiền 25.000.000 đồng nguyên đơn thừa nhận đã nhận. Thấy rằng, tại giấy xác nhận có nhận tiền ngày 24/8/2025 do ông M cung cấp, bà Nguyễn Thị Bích P xác nhận với nội dung “*Nay tôi làm giấy xác nhận vào ngày 14/7/2022 có nhận số tiền 150.000.000 đồng tại Phòng công chứng Lê Ngọc M1 với sự chứng kiến của mẹ tôi là bà Nguyễn Thị Ngọc D. Vì lý do riêng tư của gia đình nên hôm đó mẹ tôi yêu cầu bên ông Dương Văn M đưa tiền riêng, còn phần ghi vào giấy nhận tiền là 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu)*”. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không tiến hành lấy lời khai bà Nguyễn Thị Bích P (con bà D) và đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác định ngày 14/7/2022, bà P nhận ông M số tiền 150.000.000 đồng hay 175.000.000 đồng và số tiền đã nhận nêu trên là tiền gì? Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông M và bà K liên đới trả số tiền 252.000.000 đồng là chưa đủ căn cứ vững chắc, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn bà Văn Thị Thanh K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn M.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Văn Thị Thanh K. Quan điểm phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Văn Thị Thanh K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh.

Giao hồ sơ vụ án về Toà án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả bà Văn Thị Thanh K 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004500 ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 – Tây Ninh;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Trọng Nhân