TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 82/2026/DS-PT
Ngày: 20/01/2026
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: Bà Dương Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Bà Hoàng Thị Thúy Lành

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh – 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 Tho - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 721/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 972/2025/QĐ-PT ngày 15/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Minh T, sinh năm: 1988

Địa chỉ: ấp G xã V tỉnh Vĩnh Long.

Tạm trú: 72/25 Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Đình T1, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: 72/25 Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn bản ủy quyền ngày 07/9/2023.

2. Bị đơn:

2.1. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ

Địa chỉ: 83/20/1/3 P, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn T2, chức vụ: Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thanh N, sinh năm 2000 (có mặt);

Địa chỉ: Số 80 đường S KDT Ly, phường Bì, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn bản ủy quyền ngày 22/4/2024.

2.2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1991 (có mặt)

Địa chỉ: số 114/111 đường số A phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thanh N, sinh năm 2000;

Địa chỉ: Số 80 đường S KDT Ly, phường Bì, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn bản ủy quyền ngày 19/6/2024.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Ngọc Hoàn H, sinh năm 2000 (vắng mặt);

Địa chỉ: số 94 T phường C thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Minh T là nguyên đơn; Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ là bị đơn, ông Nguyễn Văn T2 là bị đơn.

- *Người kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/8/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Minh T có người đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Đình T1 trình bày:

Ông được ông Trần Minh T ủy quyền tham gia tố tụng và được toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất" giữa ông T và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ (gọi tắt là công ty Đ) và ông Nguyễn Văn T2.

Ông T có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất ở tỉnh Trà Vinh với mức giá 750.000.000 đồng, qua sự giới thiệu của nhân viên công ty Đ nên ông T đã có liên hệ và được nhân viên của công ty đưa đi xem đất.

Ngày 07/6/2023 bà M - nhân viên công ty Đ – thông báo cho ông T biết là đất ở Trà Vinh chưa mở bán nên công ty giới thiệu thửa đất khác ở thị trấn C huyện C tỉnh Long An có mức giá tương đương (750.000.000 đồng) ông T đồng ý và cùng với bà M đi xuống xem đất. Tuy nhiên, khi đến khu đất Mỹ báo là công ty có thửa đất ở vị trí thị trấn C có giá bán hơn 1.700.000.000 đồng nếu ông T đồng ý thì Công ty sẽ bán với giá 1.680.000.000 đồng công ty cam kết trong vòng 06 tháng sẽ sinh lời 20-30%. Lúc đầu ông T không có dự định mua do không có đủ tiền nhưng công ty có hứa là sẽ hỗ trợ thủ tục vay tiền ở ngân hàng để thanh toán. Do đó ông T đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất ở vị trí tiếp giáp đường số 1 (nhìn ra quốc lộ 50) thị trấn C huyện

Cần Đước chứ chưa xem giấy tờ thửa đất. Lúc đó ông T có đưa cho Mỹ số tiền 5.000.000 đồng để giữ chỗ. Sau khi về đến trụ sở công ty ông T thanh toán cho công ty số tiền 345.000.000 đồng (chuyển khoản vào tài khoản của ông T2 là người đại diện theo pháp luật của công ty).

Ngày 13/6/2023 các bên lập Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng QSD đất, nội dung theo đó: công ty Đ chuyển nhượng cho ông T2 thửa đất số 2751, tờ bản đồ số 6, diện tích 88m^2, địa chỉ: thị trấn C huyện Cần Đước tỉnh Long An, giá chuyển nhượng: 1.680.000.000 đồng, thanh toán:

Lần 1: 41,6% giá trị hợp đồng, số tiền 700.000.000 đồng ngay khi ký kết hợp đồng và được xem là khoản tiền đặt cọc.

Lần 2: 58,4% giá trị hợp đồng, số tiền 980.000.000 đồng, số tiền lần này bên ông T sẽ vay ngân hàng, bên công ty sẽ hỗ trợ bên ông T hoàn tất thủ tục vay.

Cùng ngày ông T có chuyển khoản vào tài khoản của ông T2 số tiền 350.000.000 đồng để thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng.

Tổng cộng số tiền ông T thanh toán cho công ty Đ là 700.000.000 đồng (có phiếu thu).

Sau khi ký hợp đồng, công ty mới cho ông T chụp hình bản chính giấy CN QSD đất của thửa đất 2751, ông T về in ra thì phát hiện thửa đất nhận chuyển nhượng nằm ở xã Pkhông phải ở thị trấn C. Ông T có liên hệ với ông T2 về vị trí thửa đất thì vài ngày sau ông T2 dẫn ông T xuống xem trực tiếp thửa đất và vẫn chỉ thửa đất ở vị trí tiếp giáp đường số 1 nhưng trong giấy CN QSD đất thì thửa đất nằm tiếp giáp với đường số 3.

Sau khi phát hiện thửa đất nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng không phải là thửa đất được công ty chỉ xem thì ông T có đến yêu cầu công ty trả lại số tiền 700.000.000 đồng nhưng công ty không đồng ý.

Vào ngày 09/8/2023 và tháng 4/2024 ông T đến trụ sở Công ty Đ để yêu cầu trả lại tiền tuy nhiên phía công ty hẹn làm việc sau nhưng cho đến nay chưa có buổi làm việc nào.

Do đó ông Trần Minh T khởi kiện yêu cầu:

Tuyên vô hiệu hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng QSD đất ngày 13/6/2023 giữa ông Trần Minh T và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ.

Yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ và ông Nguyễn Văn T2 có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông T số tiền 700.000.000 đồng, hoàn trả 01 lần, bồi thường thiệt hại số tiền 136.500.000 đồng (tính theo mức lãi suất 9%/năm, từ ngày 13/6/2023 trên số tiền 700.000.000 đồng tính đến ngày tòa án xét xử sơ thẩm vụ kiện). Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Ông đồng ý sử dụng bản trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 2751, đồng ý với giá theo biên bản định giá tài sản ngày 09/5/2025.

Bị đơn Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ có người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Thị Thanh N trình bày:

Bà được phía Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ ủy quyền tham gia tố tụng và được toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan trong vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất" với ông Trần Minh T.

Thửa đất số 2751, tờ bản đồ số 6, diện tích 88m^2 toạ lạc tại ấp 3, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An do bà Mai Thị Nđứng tên trên giấy CN QSD đất, ngày 13/6/2022 chi nhánh VP ĐKĐĐ huyện Cần Đước chỉnh lý: chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc Hoàn H theo hồ sơ số 006812.CN.002. Ngày 14/12/2022 bà H có ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 2751. Trong hợp đồng ủy quyền thì bà H ủy quyền cho ông T2 được toàn quyền quyết định các nội dung liên quan đến ủy quyền bao gồm chuyển nhượng, đặt cọc … và giải quyết các vấn đề liên quan đến thửa đất nêu trên, trong phạm vi ủy quyền thì ông T2 được quyền ủy quyền cho bên thứ ba, ủy quyền không có thù lao.

Ngày 02/01/2023 ông T2 uỷ quyền cho Công ty Đ quản lý, tìm kiếm khách hàng, ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thu hộ tiền đặt cọc đối với thửa đất số 2751, tờ bản đồ số 6, diện tích 88m^2 toạ lạc tại ấp 3, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An. Việc ủy quyền này có thông báo cho bà H biết.

Ông Trần Minh T có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất ở Thành phố Trà Vinh nhưng vì dự án chưa mở bán nên ngày 07/06/2023 Công ty Đ đã ký Hợp đồng giữ chỗ với ông Trần Minh T đối với dự án ở khu vực Thành phố Trà Vinh sau này với giá ưu đãi là 750.000.000 đồng và không thu bất kỳ khoản phí giữ chỗ nào. Cùng ngày Công ty cũng giới thiệu với ông Trần Minh T về thông tin thửa đất số 2751, diện tích 88m^2 tại huyện Cần Đước, tỉnh Long An. Nhân viên công ty Đ đã dẫn ông Trần Minh T đến xem thửa đất, giấy tờ pháp lý đất, tình trạng pháp lý thửa đất, giá chuyển nhượng của thửa đất trên. Ông Trần Minh T sau khi biết được giá và đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất này với giá là 1.680.000.000 đồng nên ngay thời điểm đó, ông Trần Minh T đã đưa 5.000.000 đồng tiền mặt để giữ chỗ. Tại trụ sở Công ty Đ, ông Trần Minh T đã chuyển khoản vào tài khoản cá nhân ông Nguyễn Văn T2 số tiền 345.000.000 đồng, Công ty Đ đã viết phiếu thu 350.000.000 đồng với nội dung: Cọc thửa đất 2751, tờ số 06, Cần Đước, Long An. Cùng ngày các bên có ký hợp đồng đặt cọc theo mẫu của công ty cũng thể hiện rõ thông tin thửa đất 2751.

Ngày 13/06/2023 ông Trần Minh T đến trụ sở Công ty Đ để tiếp tục thanh toán tiền cọc mua lô đất trên số tiền 350.000.000 đồng, chuyển vào tài khoản cá nhân của ông T2. Tổng cộng số tiền ông Trần Minh T đã thanh toán đặt cọc mua thửa đất 2751, diện tích 88m^2 là 700.000.000 đồng. Cùng ngày 13/06/2023 Công ty Đ đã tiến hành ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Minh T. Trong hợp đồng cọc, giá trị chuyển nhượng là 1.680.000.000 đồng chia làm 02 đợt thanh toán như nguyên đơn trình bày.

Công ty Đ cũng đã lập phiếu thu số tiền 700.000.000 đồng nội dung: Cọc thửa đất 2751, tờ số 06, Cần Đước, tỉnh Long An.

Ngày 31/7/2023, các bên có hẹn ra VPCC Lê Hồng Bảo Trân để tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông Trần Minh T đổi ý không muốn nhận chuyển nhượng thửa đất này nữa vì cho rằng công ty chỉ sai vị trí thửa đất, yêu cầu công ty trả lại tiền.

Đến hạn thanh toán lần 2 công ty Đ và ông Nguyễn Văn T2 đã liên hệ với ông Trần Minh T để hỗ trợ thủ tục vay tại ngân hàng. Tại thời điểm đó, ngân hàng Sacombank đã đề xuất số tiền có thể hỗ trợ ông T khoảng 700.000.000 đồng. Sau khi làm việc với Ngân hàng Sacombank, ông T trao đổi về khó khăn tài chính của mình về số tiền còn lại. Công ty Đ và ông Nguyễn Văn T2 đã giảm thêm cho ông T 30.000.000 đồng.

Ngày 31/07/2023 Công ty Đ đã liên hệ ông T để tiến hành thủ tục vay ngân hàng Sacombank nhưng ông T hứa hẹn lấy lý do đang chuẩn bị số tiền còn lại để xin gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng. Đến ngày 05/08/2023 và ngày 07/8/2023, Công ty Đ và ông Nguyễn Văn T2 cố gắng hỗ trợ ông Trần Minh T làm việc với ngân hàng thì phía ngân hàng đã báo số tiền có thể hỗ trợ ông T vay là 800.000.000 đồng. Khi Công ty Đ thông báo cho ông Trần Minh T biết, ông T đã đồng ý thống nhất sắp xếp thời gian sớm để tiến hành thủ tục.

Như vậy, theo đơn khởi kiện nêu trên, Công ty Đ hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì:

Ông T đã vi phạm thời hạn thanh toán trong hợp đồng, lấy lý do sai vị trí thửa đất tuy nhiên Công ty Đ đã cung cấp đầy đủ giấy tờ pháp lý, thông tin về thửa đất, địa chỉ thửa đất, ông Trần Minh T cũng đã đọc, xem kỹ, nắm rõ tình trạng pháp lý thửa đất, hiểu rõ thông tin trên giấy chứng nhận chứng quyền sử dụng đất, đã xem đất thực tế và việc giao kết hoàn toàn tự nguyện, khi ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong Hợp đồng đặt cọc theo mẫu của Công ty, thể hiện: số thửa 2715; tờ số 06; địa chỉ xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An; diện tích 88m^2 , tổng giá trị: 1.680.000.000 đồng. Do trong mẫu hợp đồng đặt cọc của Công ty Đ không ghi điều khoản cụ thể về thời gian thực hiện hợp đồng, giai đoạn thanh toán, cũng như không ghi đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ của các bên nên Công ty Đ đã thu lại Hợp đồng đặt cọc ký ngày 07/06/2023. Sau đó, các bên thống nhất tiến hành ký lại Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ghi Phiếu thu cho ông Trần Minh T số tiền 700.000.000 đồng tiền cọc. Vì lý do sơ sót trong soạn thảo Hợp đồng nhân viên sử dụng hợp đồng cũ mà chưa chỉnh lại địa chỉ nên có sự sai sót địa chỉ thửa đất trong hợp đồng.

Do đó trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hoàn trả số tiền 700.000.000 đồng và tiền lãi.

- Yêu cầu ông Trần Minh T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 13/06/2023 với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 251013, số vào sổ cấp GCN: CS 07004, thửa đất số 2751, tờ bản đồ số 6, diện tích 88m^2, địa chỉ: Ấp 3, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An thanh toán tiếp cho công ty Đ số tiền còn lại 980.000.000 đồng nếu nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì mất số tiền 700.000.000 đồng đã thanh toán. Căn cứ theo khoản 2.4.3 Điều 2 Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/6/2023 và khoản 2 Điều 328 BLDS 2015.

Bị đơn đồng ý sử dụng bản trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 2751, đồng ý với giá theo biên bản định giá tài sản ngày 09/5/2025.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Qua lời trình bày của bà Phạm Thị Thanh N về nội dung vụ việc, ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông thống nhất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông có ý kiến:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc liên đới với Công ty Đ hoàn trả cho ông T số tiền 700.000.000 đồng và tiền lãi.

Đồng ý với yêu cầu phản tố của Công ty Đ về việc buộc ông Trần Minh T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 13/06/2023 với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 251013, số vào sổ cấp GCN: CS 07004, thửa đất số 2751, tờ bản đồ số 6, diện tích 88m^2, địa chỉ: Ấp 3, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An, thanh toán tiếp cho công ty Đ số tiền còn lại 980.000.000 đồng nếu nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì mất số tiền 700.000.000 đồng đã thanh toán. Căn cứ theo khoản 2.4.3 Điều 2 Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/6/2023 và khoản 2 Điều 328 BLDS 2015.

Bị đơn đồng ý sử dụng bản trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 2751, đồng ý với giá theo biên bản định giá tài sản ngày 09/5/2025.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Hoàn H không có lời trình bày.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh) đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T về việc:

Tuyên vô hiệu hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng QSD đất ngày 13/6/2023 giữa ông Trần Minh T và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ đối với thửa đất số 2751, tờ bản đồ số 6 diện tích 88 m^2, tọa lạc tại ấp 3, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ và ông Nguyễn Văn T2 có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Trần Minh T số tiền 700.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T về việc buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ và ông Nguyễn Văn T2 có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 136.500.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 13/06/2023 với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 251013, số vào sổ cấp GCN: CS 07004, thửa đất số 2751, tờ bản đồ số 6, diện tích 88m^2, địa chỉ: Ấp 3, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An, thanh toán tiếp cho công ty Đ số tiền còn lại 980.000.000 đồng nếu nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì mất số tiền 700.000.000 đồng đã thanh toán.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án; Quyền kháng cáo của các đương sự. Quyền và nghĩa vụ thi hành án cho đương sự theo luật định.

Ngày 15/9/2025, ông Trần Minh T kháng cáo 01 phần bản án sơ thẩm, buộc Công ty Đ trả số tiền lãi 136.500.000 đồng.

Ngày 16/9/2025 ông Nguyễn Văn T2 và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ kháng cáo yêu cầu xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định số 02/QĐ-VKSKV6 ngày 17/9/2025 của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 –Tây Ninh đã kháng nghị có nội dung: Công ty Đ không chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là không đúng và đối với yêu cầu phản tố không được chấp, cấp sơ thẩm không buộc Công ty Đ phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng là không đúng với quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh vẫn giữ nguyên kháng nghị.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Minh T, ông Nguyễn Văn T2 và Công ty cổ phần đầu tư

xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ, đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân khu vực 6 – Tây Ninh, sửa án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh T, ông Nguyễn Văn T2 và Công ty Đ được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T2, Công ty Đ Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ông T và Công ty Đ đều thừa nhận vào ngày 13/6/2023 ông T và Công ty Đ đã ký kết Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T trình bày ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 2751, tờ bản đồ số 6 diện tích 88 m^2, tọa lạc tại ấp 3, thị trấn C, huyện Cần Đước, tỉnh Long An với giá 1.680.000.000 đồng và phía ông T đã thanh toán được 700.000.000 đồng. Phía Công ty Đ cho rằng giữa Công ty và ông T thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 2751, tờ bản đồ số 6 diện tích 88 m^2, tọa lạc tại ấp 3, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An, ông T đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng. Ông T trình bày đây là giao dịch chuyển nhượng QSD đất. Phía Công ty Đ trình bày đây là giao dịch đặt cọc, số tiền ông T nộp nhằm giữ chỗ bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét thấy: Căn cứ vào nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thì không có bất kỳ nội dung nào thỏa thuận về thời hạn để giao kết, cũng như thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hoặc thực hiện nghĩa vụ nào khác. Công ty Đ trình bày các bên có thỏa thuận ngày 31/7/2023 sẽ đến VPCC để lập Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định nhưng không có văn bản nào ghi nhận nội dung này, nhận thấy lời trình bày của Công ty Đ không có chứng cứ chứng minh, không phù hợp với nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng và không được nguyên đơn thừa nhận nên không có cơ sở để xem xét.

[2.3] Về nội dung của hợp đồng: Ông T và Công ty Đ ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng thửa 2751 tờ bản đồ số 6 diện tích 88 m^2, tọa lạc tại ấp 3, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An do bà Nguyễn Ngọc Hoàn H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía Công ty Đ trình bày thửa 2751 do bà H ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T2 sau đó ông T2 ủy quyền lại cho Công ty Đ. Căn cứ vào điểm c khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng thể hiện "*Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bên A, không có tranh chấp, khiếu kiện*" tuy nhiên đối chiếu với hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng ngày

13/6/2023 thể hiện bên chuyển nhượng là Công ty Đ chứ không phải là bà Nguyễn Ngọc Hoàn H do Công ty Đ là đại diện theo ủy quyền. Mặc khác khoản 1.1 Điều 1 của Hợp đồng thể hiện "*Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: thị trấn C, huyện Cần Đước, tỉnh Long An*" tuy nhiên căn cứ vào giấy CNQSD đất thì thửa đất số 2751, tờ bản đồ số 6 diện tích 88 m^2, tọa lạc tại ấp 3, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An. Do đó việc ông T và Công ty Đ giao dịch đối với tài sản của người khác là vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2751, tờ bản đồ số 6 diện tích 88 m^2, tọa lạc tại ấp 3, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An, buộc Công ty Đ phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền 700.000.000 đồng là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn T2 và Công ty Đ kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Đ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Minh T thấy rằng:

Ông T yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 136.500.000 đồng (được tính theo mức lãi suất 9%/năm trên số tiền 700.000.000 đồng tính từ ngày 13/6/2023 đến ngày tòa án xét xử vụ kiện).

Căn cứ vào điểm c khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng thể hiện "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bên A, không có tranh chấp, khiếu kiện" tuy nhiên đối chiếu với hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng ngày 13/6/2023 thể hiện bên chuyển nhượng là Công ty Đ chứ không phải là bà Nguyễn Ngọc Hoàn H do Công ty Đ là đại diện theo ủy quyền. Mặc khác khoản 1.1 Điều 1 của Hợp đồng thể hiện "Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: thị trấn C, huyện Cần Đước, tỉnh Long An" tuy nhiên căn cứ vào giấy CN QSD đất thì thửa đất số 2751, tờ bản đồ số 6 diện tích 88 m^2, tọa lạc tại ấp 3, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An. Tại điểm b khoản 6.2 Điều 6 của Hợp đồng thể hiện "Bên B đã tự xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã nêu trong hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất". Ông T1 cho rằng phía Công ty Đ lừa dối khi chỉ sai vị trí đất, tuy nhiên trước khi ký Hợp đồng nguyên tắc phía ông T cũng đã đến xem đất, phải có nghĩa vụ biết rõ về thửa đất mình nhận chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng thửa đất số 2751 các bên thỏa thuận là 1.680.000.000 đồng, tại Biên bản định giá ngày 09/5/2025 của Hội đồng định giá tài sản huyện Cần Đước đã định giá thửa đất số 2751 có giá là 703.472.000 đồng. Như

vậy, cấp sơ thẩm cho rằng cả 2 bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và chưa có thiệt hại xảy ra nên không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông T là có căn cứ.

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân khu vực 6 – Tây Ninh thấy rằng:

Yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và Công ty Đ nhưng không buộc Công ty Đ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và đối với yêu cầu phản tố của Công ty Đ không được chấp, cấp sơ thẩm không buộc Công ty Đ phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng là không đúng với quy định tại Điều 26 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.

[5] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 –Tây Ninh là có căn cứ chấp nhận. Kháng cáo của ông Trần Minh T, ông Nguyễn Văn T2 và Công ty Đ không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Minh T, ông Nguyễn Văn T2 và Công ty Đ phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Án phí sơ thẩm được tính lại theo quy định pháp luật.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ và phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được, được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Minh T, ông Nguyễn Văn T2 và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ.

- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh.

- Sửa Bản án dân sư sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025, của Toà án nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 117, 122, 123, 131, 407, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 167 Luật đất đai 2013; Căn cứ vào Điều 26 của 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T về việc:

Tuyên vô hiệu hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng QSD đất ngày 13/6/2023 giữa ông Trần Minh T và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ đối với thửa đất số 2751, tờ bản đồ số 6 diện tích 88 m^2, tọa lạc tại ấp 3, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ và ông Nguyễn Văn T2 có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Trần Minh T số tiền 700.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T về việc buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ và ông Nguyễn Văn T2 có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 136.500.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 13/06/2023 giữa ông Trần Minh T với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 251013, số vào sổ cấp GCN: CS 07004, thửa đất số 2751, tờ bản đồ số 6, diện tích 88m^2, địa chỉ: Ấp 3, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An, thanh toán tiếp cho công ty Đ số tiền còn lại 980.000.000 đồng nếu nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì mất số tiền 700.000.000 đồng đã thanh toán.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá số tiền 3.000.000 đồng, số tiền này Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ và ông Nguyễn Văn T2 phải chịu (đã nộp và chi xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ và ông Nguyễn Văn T2 phải liên đới chịu 32.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0011886 ngày 05/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước, tỉnh Long An (nay là Phòng THA DS khu vực 6 – Tây Ninh) Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ và ông Nguyễn Văn T2 phải liên đới nộp tiếp 31.700.000 đồng.

Ông Trần Minh T phải chịu 6.825.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền 16.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0010176 ngày 05/3/2024. Hoàn trả cho ông Trần Minh T số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0010175, số tiền 9.175.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0010176 ngày 05/3/2024 và 1.575.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0010631 ngày 22/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước, tỉnh Long An (nay là Phòng THA DS khu vực 6 – Tây Ninh).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Minh T phải chịu 300.000 đồng khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông T đã nộp theo biên lai thu số: 0004244 ngày 15/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, ghi nhận ông T đã nộp xong.

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm nộp vào ngân sách nhà nước nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty Đ do Nguyễn Văn T2 nộp thay) đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004917 ngày 23/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận Công ty Đ đã nộp xong.

Ông Nguyễn Văn T2 phải chịu 300.000 đồng khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông T2 đã nộp theo biên lai thu số: 0004918 ngày 23/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, ghi nhận ông T2 đã nộp xong.

6. 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, người phải thi hành án 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

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

***Nơi nhận*:**
- Tòa phúc thẩm - TANDTC tại TP Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 6 –Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Dương Thúy Hằng