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

Bản án số: 782/2025/DS-PT
Ngày: 16-12-2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: ông Trần Trọng Nhân

bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc Hiền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 466/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6-Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 710/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: ông Dương Phước T, sinh năm 1991; CCCD số: 079091039459; địa chỉ: B, Tổ C, Ấp B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cũ: B, Tổ C, Ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: ông Bùi Minh T1 – Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần B.

Địa chỉ trụ sở chính: Số E đường H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cũ: Số E đường H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: bà Trần Thị Thái A (Tổng Giám đốc).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Công ty TNHH V.

Địa chỉ trụ sở chính: Đường số A, Lô S, Quốc lộ E, khu tái định cư Ấ, xã T, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: Đường số A, Lô S, Quốc lộ E, khu tái định cư Ấ, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Võ Văn T2 (Giám đốc).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn L (theo Văn bản ủy quyền ngày 24/11/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH V: ông Nghê Gia K - Luật sư của Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Dương Phước T, bị đơn Công ty Cổ phần B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 16/8/2024, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 18/9/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Dương Phước T và bà Võ Thị Huỳnh T3 là người đại diện theo ủy quyền của ông T thống nhất trình bày:

Ngày 06/12/2021, ông Dương Phước T và Công ty Cổ phần B (viết tắt là Công ty B) ký Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22/HĐTT/CNQSDĐ-PĐ2021 (viết tắt là Hợp đồng số 22), có nội dung chủ yếu như sau: Công ty B đồng ý chuyển nhượng cho ông Dương Phước T lô đất có mã sản phẩm X1-46, diện tích 100m^2, loại đất ONT, địa chỉ xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh), thuộc Dự án mở rộng khu tái định cư, dân cư P, do Công ty TNHH V (viết tắt là Công ty V) làm chủ đầu tư, với giá chuyển nhượng sau khi trừ chiết khấu là 1.270.000.000 đồng, thanh toán theo đợt; sau 360 ngày kể từ khi ký hợp đồng thì công ty sẽ hoàn tất thủ tục công chứng chuyển nhượng và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

Thực hiện Hợp đồng số 22, ông T đã thanh toán tới đợt 12 (có chứng từ của ngân hàng và phiếu thu của Công ty B kèm theo), với tổng số tiền là 1.143.000.000đ (một tỷ một trăm bốn mươi ba triệu đồng), tương đương 90% giá trị hợp đồng. Tuy nhiên, đến nay ông T vẫn không nhận được đất cũng không được bàn giao bất kỳ giấy tờ pháp lý nào. Ông T đã nhiều lần liên hệ nhưng phía Công ty B và Công ty V liên tục né tránh.

Nay, ông T khởi kiện yêu cầu: vô hiệu Hợp đồng số 22; buộc Công ty V và Công ty B phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả một lần số tiền mà ông T đã thanh toán là 1.143.000.000đ (một tỷ một trăm bốn mươi ba triệu đồng) và tiền lãi phạt 10% do chậm thực hiện nghĩa vụ kể từ ngày 06/11/2022, số tiền lãi là 114.300.000đ (một trăm mười bốn triệu ba trăm ngàn đồng).

Bị đơn, Công ty Cổ phần B vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ tại cấp sơ thẩm, không có văn bản trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty TNHH V, do ông Nguyễn Văn L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty V là chủ đầu tư Dự án mở rộng khu tái định cư, dân cư P (viết tắt là Dự án) được UBND tỉnh L chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3946/QĐ-UBND ngày 28/9/2016.

Công ty đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật Dự án trên 80% khối lượng theo quy hoạch, được UBND huyện C phê duyệt tại Quyết định số 3088/QĐ-UBND ngày 06/12/2019. Đến cuối năm 2021, Dự án đã được đơn vị làm công tác bồi thường, thu hồi đất đạt trên 96% diện tích. Công ty lập hồ sơ xin giao đất để thực hiện Dự án và tiếp tục hoàn thành phần hạ tầng kỹ thuật còn lại nhằm đưa Dự án vào khai thác, dự kiến Dự án sẽ có sản phẩm (các lô nền đất ở và đất thương mại dịch vụ trong Dự án) vào cuối năm 2021.

Tuy nhiên đến nay, Công ty vẫn chưa được giao đất. Lý do: năm 2021, Công ty nộp hồ sơ xin giao đất nhưng chỉ tiêu trong kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất của huyện, tỉnh, giai đoạn 2015-2020 không còn nên việc xin chuyển mục đích là đất nông nghiệp sang đất ở của Dự án không được giải quyết. Sau 2 năm (2021-2023) khi chỉ tiêu trong kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất của huyện tỉnh, giai đoạn 2020-2025 được ghi nhận cho Dự án để được giao đất nhưng Dự án vẫn không được giao đất vì việc UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án vào năm 2016 đã vi phạm Nghị định số 36/2015/NĐ-CP và Nghị định số 25/2016/NĐ-CP do Dự án thuộc diện phải đấu thầu. Để khắc phục sai sót trên, UBND tỉnh có chủ trương rà soát từng dự án đất có chủ trương đầu tư trên địa bàn tỉnh. Do chờ kết quả rà soát nên phải đến tháng 5/2024, Dự án mới được chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 5044/QĐ-UBND ngày 23/5/2024. Đây là cơ sở pháp lý để Công ty tiếp tục triển khai thực hiện Dự án.

Công ty V có ký các giấy ủy quyền số 06/UQ-VHLA ngày 19/4/2021 và số 11/GUQ-VHLA ngày 27/10/2021 cho Công ty B để Công ty B Dự án, tìm kiếm khách hàng và nhận giữ chỗ các lô nền trong Dự án. Việc Công ty không được giao đất, Dự án bị đình trệ, không chủ động thực hiện Dự án theo đúng tiến độ, chậm có lô nền giao cho Công ty B là nguyên nhân khách quan, thuộc về cơ chế chính sách của tỉnh.

Công ty sẽ cố gắng hoàn thành trong thời gian sớm nhất để Dự án được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giúp cho Công ty B có lô nền giao cho khách hàng theo hợp đồng mà Công ty B đã ký kết, thời gian dự kiến hoàn thành vào cuối năm 2025.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Dương Phước T, Công ty V không có ý kiến và không đồng ý chịu trách nhiệm liên đới với Công ty B hoàn trả tiền cho ông T, việc Công ty B và ông T ký kết các hợp đồng là quyền, trách nhiệm của Công ty B và ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6-Tây Ninh đã xử (tóm tắt):

"1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Phước T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn Công ty Cổ phần B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH V.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22/HĐTT/CNQSDĐ-PĐ2021 vào ngày 06/12/2021 giữa Công ty Cổ phần B và ông Dương Phước T.

Buộc Công ty Cổ phần B và Công ty TNHH V có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Dương Phước T số tiền là 1.143.000.000 đồng (Một tỷ một trăm bốn mươi ba triệu đồng).

...

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Phước T về việc yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH V phải có nghĩa vụ liên đới trả số tiền lãi phạt là 114.300.000 đồng (Một trăm mười bốn triệu, ba trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền và thời hạn kháng cáo, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/7/2025, nguyên đơn, ông Dương Phước T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về tiền lãi phạt; cùng ngày 21/7/2025, Công ty V và Công ty B kháng yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và không đồng ý nghĩa vụ liên đới của Công ty V.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Luật sư Nghê Gia K trình bày: Công ty V yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và xác minh chứng cứ, cụ thể:

Về thẩm quyền: đối tượng tranh chấp trong vụ án là hợp đồng, ông T khởi kiện yêu cầu được hoàn trả tiền đã thanh toán, không phải tranh chấp bất động sản theo điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là Tòa án nơi bị đơn Công ty B có trụ sở - là Tòa án nhân dân khu vực 9-Thành phố Hồ Chí Minh (trước là Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ chí Minh).

Về xác minh, thu thập chứng cứ: Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ ông T4 là ai, trong khi bà A mới là người đại diện theo pháp luật của Công ty B; không xác minh Công ty B về số tiền đã nhận; Công ty V không có nghĩa vụ liên đới, vì Công ty V không nhận tiền của ông T. Công ty V ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền của Công ty B vào tháng 4/2021, ký các giấy ủy quyền cho Công ty B vào tháng 4 và tháng 10/2021 nhưng đến tháng 12/2021 thì ông T mới ký hợp đồng và chuyển tiền cho Công ty B. Mục đích Công ty V ký các giấy ủy quyền cho Công ty B là giấy thỏa thuận ghi nhớ giữa 02 doanh nghiệp, được lập để đảm bảo thực hiện Điều 1 của hợp đồng đặt cọc giữa Công ty V và Công ty B, không phải ủy quyền cho Công ty B ký hợp đồng chuyển nhượng với bên thứ ba; không có mối liên hệ giữa việc ông T chuyển tiền cho Công ty B thì Công ty B sẽ chuyển số tiền này cho Công ty V; Công ty V cũng không bảo lãnh cho Công ty B. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng giữa ông T và Công ty B mà không tuyên các giấy ủy quyền vô hiệu là thiếu sót. Tại trang số 8 Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 10/7/2025, Kiểm sát viên đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ nhưng

không được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện, cụ thể: mặc dù nguyên đơn chỉ yêu cầu nhận tiền và tiền lãi thanh toán nhưng cần thiết xem xét thẩm định tại chỗ, do đó, nếu thấy cần thiết thì đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa.

Ông Nguyễn Văn L trình bày: thống nhất ý kiến của Luật sư Nghê Gia K.

Luật sư Bùi Minh T1 trình bày: về thẩm quyền giải quyết vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Sở Xây dựng đã có văn bản số 5323/SXD/TTXD xác định cơ quan nhà nước không có văn bản đồng ý cho Công ty V ủy thác Công ty B bán lô nền. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm cân nhắc chấp nhận tính lãi phạt cho ông T.

Ông Dương Phước T trình bày: thống nhất ý kiến của Luật sư Bùi Minh T1.

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

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của ông Dương Phước T, Công ty B và Công ty V đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Hợp đồng số 22 giữa ông T và Công ty B vô hiệu theo quy định tại Điều 123 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đúng quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng số 22 được Công ty B ký dựa trên các giấy ủy quyền số 06 và số 11 của Công ty V. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty V phải có trách nhiệm liên đới trả tiền cho ông T là đúng. Do đó, đề nghị không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Dương Phước T, Công ty B và Công ty V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Dương Phước T, Công ty B và Công ty V thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Dương Phước T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông Dương Phước T, Công ty B và Công ty V vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Công ty B có đơn xin xét xử vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: theo các đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông Dương Phước T yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng số 22; yêu cầu Công ty V và Công ty B phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền mà ông T đã thanh toán và yêu cầu tính lãi phạt 10% tổng số tiền đã thanh toán. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thụ lý giải quyết, là có căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: nguyên đơn, ông Dương Phước T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về tiền lãi phạt; bị đơn, Công ty B và người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty V kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và nghĩa vụ liên đới của Công ty V. Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư Nghê Gia K bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty V đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

[5] Hồ sơ vụ án thể hiện các tình tiết, sự kiện sau đây không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

[5.1] Ngày 05/4/2021, Công ty B ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/HĐĐC/2021/-VHLA với Công ty V, để nhận chuyển nhượng hoặc được quyền chỉ định bên thứ ba nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Công ty V đối với toàn bộ lô đất ở trong Dự án mở rộng khu tái định cư, dân cư P tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (dự kiến 189 lô) do Công ty V làm chủ đầu tư (bút lục 204-206).

[5.2] Ngày 19/4/2021 và ngày 27/10/2021, Công ty V ký giấy ủy quyền số 06/UQ-VHLA và số 11/GUQ-VHLA cho Công ty B được *"toàn quyền quyết định khi làm việc với các đối tác, khách hàng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 189 lô nền của dự án mở rộng khu tái định cư, dân cư P và 25 lô nền của dự án tái định cư P cùng địa điểm: ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Long An theo hợp đồng số 01/HĐĐC/2021/VHLA, ngày 05/4/2021 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02/HĐCNQSDĐ/2021, ngày 05/4/2021; được quyền tư vấn, giới thiệu, hợp đồng giữ chỗ, hợp đồng đặt cọc và hợp đồng nguyên tắc (hoặc thỏa thuận) chuyển nhượng quyền sử dụng đất các lô nền của 02 Dự án trên giữa khách hàng ký kết với Công ty Cổ phần B; được sử dụng phiếu thu và thu hộ tiền hợp đồng giữ chỗ, hợp đồng cọc và phiếu thu hợp đồng nguyên tắc (hoặc thỏa thuận) chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần B để giao dịch với các đối tác, khách hàng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các lô nền trên của 02 Dự án* (bút lục số 03, 297, 298, 203-206).

[5.3] Ngày 06/12/2021, ông Dương Phước T ký kết Hợp đồng số 22 với Công ty B để mua lô đất có mã sản phẩm X1-46, diện tích 100m^2, loại đất ONT, địa chỉ xã P, huyện C, tỉnh Long An thuộc Dự án mở rộng khu tái định cư, dân cư P, do Công ty V làm chủ đầu tư. Ông T đã thanh toán cho Công ty B tổng số tiền 1.143.000.000 đồng (các bút lục số 04-11, 24-37).

Xét kháng cáo Công ty B và Công ty V không đồng ý vô hiệu Hợp đồng số 22 giữa Công ty B và ông Dương Phước T

[6] Theo hồ sơ vụ án, tại Văn bản số 5323/SXD/TTXD ngày 29/11/2024 của Sở Xây dựng tỉnh L đã xác định: *"Hiện tại, Dự án Mở rộng khu tái định cư, dân cư P, xã P, huyện C do Công ty TNHH MTV V làm chủ đầu tư chưa hoàn thành hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt; Sở Xây dựng tỉnh L cũng chưa có văn bản gửi cho Công ty về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15. Do đó, dự án này chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh."* (bút lục số 62). Như vậy, tại thời điểm năm

2021 khi nguyên đơn và bị đơn giao kết Hợp đồng số 22, thì các lô nền thuộc Dự án chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, theo quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Tòa án cấp sơ thẩm đã vô hiệu Hợp đồng số 22, là có căn cứ. Luật sư Nghê Gia K yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ vị trí lô nền các bên thỏa thuận, yêu cầu tạm dừng phiên tòa phúc thẩm là không có căn cứ để được chấp nhận, bởi lẽ, ông T khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng do vi phạm điều cấm của luật và yêu cầu nhận lại số tiền đã thanh toán. Luật sư K yêu cầu xác minh đối với ông Dương Duy T4, cũng không cần thiết, bởi lẽ Hợp đồng số 22 được ông T4 ký với tư cách là Giám đốc Công ty B và có đóng con dấu của Công ty; đồng thời, các phiếu thu tiền của ông T nộp thanh toán cho Hợp đồng số 22 được bà Trần Thị Thái A ký tên và đóng con dấu của Công ty B. Do đó, kháng cáo của Công ty B và Công ty V không đồng ý vô hiệu Hợp đồng số 22, là không có cơ sở để chấp nhận.

Xét kháng cáo của ông Dương Phước T về yêu cầu tính lãi phạt khi hợp đồng vô hiệu:

[7] Theo khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khi hợp đồng vô hiệu, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Hồ sơ vụ án thể hiện, tại trang 2 của Hợp đồng số 22 ghi rõ: *"Sau khi bàn bạc, xem vị trí đất nền hiện trạng thực tế khu dân cư và các giấy tờ pháp lý liên quan hiện có, hai bên cam kết đã hiểu rõ tình trạng khu dân cư và thống nhất điều kiện, tiến độ ký kết thỏa thuận và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:..."*. Từ nội dung này cho thấy, cả hai bên trong hợp đồng đều có lỗi khi xác lập một giao dịch mà pháp luật chưa cho phép, bởi lẽ, tại thời điểm ký kết, cơ quan nhà nước có thẩm quyền không có văn bản đồng ý Dự án đủ điều kiện chuyển nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T cũng xác định rằng, khi ông thỏa thuận với Công ty B thì được xem giấy ủy quyền của Công ty V cho Công ty B, nghĩa là, ông phải biết rõ chủ đầu tư là Công ty V nhưng ông T lại không tìm hiểu tình trạng pháp lý của lô đất nhận chuyển nhượng. Do cả hai bên trong Hợp đồng số 22 cùng có lỗi, nên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, thì các bên khôi phục lợi tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và phải tự gánh chịu thiệt hại do chính mình gây ra. Công ty B đang giữ của ông T số tiền 1.143.000.000 đồng, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty B trả lại cho ông T số tiền trên và bác yêu cầu của ông T về tính lãi phạt, là đúng quy định tại khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, việc ông T kháng cáo yêu cầu bồi thường thiệt hại là số tiền lãi trên số tiền ông đã thanh toán cho Công ty K1 thực hiện hợp đồng, là không có căn cứ để được chấp nhận.

Xét kháng cáo của Công ty B và Công ty V về trách nhiệm liên đới của Công ty V khi hợp đồng bị vô hiệu:

[8] Tại mục [2.8] phần nhận định của Bản án sơ thẩm đã nhận định, chính từ việc Công ty V ủy quyền cho Công ty B ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với khách hàng để nhằm huy động vốn thực hiện Dự án, trong khi Dự án chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến Hợp đồng số 22 bị vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc Công ty V có nghĩa vụ liên

đới với Công ty B hoàn trả cho ông T số tiền 1.143.000.000 đồng, là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định tại Điều 567 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Kháng cáo này của Công ty B và Công ty V, là không có cơ sở để chấp nhận.

[9] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, nên được chấp nhận.

[10] Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Dương Phước T, Công ty Cổ phần B và Công ty TNHH V phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của 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.

2. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Dương Phước T, Công ty Cổ phần B và Công ty TNHH V.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6-Tây Ninh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: buộc ông Dương Phước T, Công ty Cổ phần B và Công ty TNHH V mỗi đương sự phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002547 ngày 07/8/2025, số 0003324 ngày 22/8/2025, số 0003214 ngày 20/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang thi hành án phí. Các đương sự đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

5. Về hướng dẫn thi hành án: 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 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 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.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận*:**
- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 6-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 6-Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục