

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1288/2025/DS-PT

Ngày: 24-9-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tài sản trên đất, tranh
chấp hợp đồng thuê tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quốc Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 794/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh D (nay là Tòa án nhân dân kv S, Thành phố H) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4873/2025/QĐPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16895/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Vũ Quốc T, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 68/6 B, phường B, Quận M (nay là phường B), Thành phố H; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đình T1, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 172, đường C, khu trung tâm hành chính thành phố A, khu phố Đ2, phường A, thành phố A, tỉnh D (nay là phường A, Thành phố H).

Người đại diện hợp pháp của Ông Nguyễn Đình T1: Bà Đặng Thị Thu H, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 119, đường N13, khu dân cư P1, phường P, thành phố M, tỉnh D (nay là phường P, Thành phố H) và ông Đỗ Bá T1, sinh năm 1994; địa chỉ: Số 90/10 T, phường L, thành phố A, tỉnh D (nay là phường L, Thành phố H), là người đại diện

theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/4/2025); bà H có mặt, ông T1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Duy N, sinh năm 1972;

2. Bà Vũ Thị Y, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Số 33, đường 19, khu phố Đ2, phường A, thành phố A, tỉnh D (nay là phường A, Thành phố H); ông N và bà Y có đơn xin giải quyết vắng mặt;

3. Bà Vũ Phan Khánh L, sinh năm 2006; địa chỉ: Số 220/2, đường H, Phường 17, quận B (nay là phường G), Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Quốc T, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 68/6, đường B, phường B, Quận M (nay là phường B), Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/3/20225); có mặt.

4. Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1983; Số 172 Đường C, TTHC A, khu phố Đ2, phường A, thành phố A, tỉnh D (nay là phường A, Thành phố H); có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Trường K, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 18D5, khu phố A3, phường B, thành phố A, tỉnh D (nay là phường B, Thành phố H); có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Vũ Quốc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 17/3/2023, tại phiên tòa và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Vũ Quốc T trình bày:*

Ông T và bà D là vợ chồng, hai vợ chồng có một người con chung tên Vũ Phan Khánh L, sinh ngày 12/8/2006. Bà D và Ông T có tạo lập được tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất diện tích 1.518m² (ODT 400m², CLN 1118m²), thuộc thửa đất số 1621, tờ bản đồ 5 (7AB4) tọa lạc tại khu phố B1 (nay là B4), phường A, thành phố A, tỉnh D. Năm 2004, vợ chồng ông bà có xây dựng phòng khám bệnh nhưng việc kinh doanh không tốt nên đã ngừng hoạt động vào năm 2010 và chuyển đổi hình thức kinh doanh thành nhà nghỉ (khách sạn). Tuy nhiên, việc kinh doanh vẫn không được như mong muốn nên ông, bà ngừng hoạt động kinh doanh.

Năm 2012, bà D cho bà Y thuê toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với thời hạn thuê 10 năm, giá thuê 30.000.000 đồng/tháng (bà D ký hợp đồng với bà Y). Năm 2015 bà D chết, hợp đồng thuê không còn hiệu lực nên Ông T đã thông báo chấm dứt hợp đồng thuê với bà Y nhưng vẫn cho bà Y tiếp tục sử dụng đến khi Ông T bán tài sản sẽ thông báo trước cho bà Y 02 tháng, bà Y vẫn trả tiền thuê cho Ông T 30.000.000 đồng/tháng. Sau khi bà D chết, Ông T làm thủ tục kê khai tài sản thừa kế; theo đó, Ông T và cháu Linh khai nhận chung di sản thừa kế và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05916 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh D cấp ngày 19/4/2019.

Ngày 27/12/2019, Ông T với ông T1 ký hợp đồng đặt cọc tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nội dung: Ông T chuyển nhượng cho ông T1 toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1621, tờ bản đồ 5 (7AB4), diện tích chuyển nhượng 1.518m² (ODT 400m², CLN

1118m²), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS05916 cấp ngày 19/4/2019; giá trị hợp đồng: 36.000.000.000 đồng, (đã bao gồm đất và tài sản gắn liền với đất); thanh toán làm 02 lần: Lần 01 ngày 27/12/2019, số tiền 18.000.000.000 đồng và lần 2 ngày 27/02/2020 thanh toán số tiền còn lại 18.000.000.000 đồng khi hai bên ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng.

Sau khi kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 27/12/2019, ông T1 đã giao cho Ông T số tiền 18.000.000.000 đồng (tiền cọc).

Ngày 07/3/2020, Ông T, ông T1 và vợ chồng bà Y, ông N thỏa thuận lập “*Biên bản thống nhất v/v đền bù hợp đồng cho thuê mặt bằng giữa ông Vũ Quốc T và bà Vũ Thị Y, ông Phạm Duy N*”, theo đó Ông T có trách nhiệm bồi thường tài sản cho bên thuê là bà Y và ông N số tiền 330.000.000 đồng, thanh toán khi Ông T và ông T1 ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng. Từ tháng 3/2020, vợ chồng bà Y có trách nhiệm thanh toán tiền thuê tài sản trực tiếp cho ông T1.

Ngày 16/3/2020, ông T1 giao tiếp cho Ông T số tiền 6.300.000.000 đồng, việc giao nhận tiền cũng được thể hiện tại mặt sau của Hợp đồng đặt cọc. Tổng số tiền Ông T đã nhận của ông T1 là 24.300.000.000 đồng.

Đến thời điểm hiện tại giao dịch giữa Ông T và ông T1 vẫn chưa thực hiện xong nên Ông T chưa thanh toán cho ông N, bà Y số tiền bồi thường 330.000.000 đồng.

Tại Hợp đồng đặt cọc ghi nội dung: “*Bên A có trách nhiệm xóa bỏ đất quy hoạch y tế trước khi công chứng chuyển nhượng*”, nội dung trên do ông Nguyễn Trường K tự ý ghi vào theo ý kiến của ông T1. Ông T xác định việc xóa quy hoạch ranh y tế là phần ghi thêm của ông T1 không có sự đồng ý của Ông T. Việc xóa quy hoạch ranh y tế không làm thay đổi việc thời hạn thanh toán 02 tháng của hợp đồng đặt cọc đã ký. Nguyên nhân không thực hiện hợp đồng là do ông T1 thanh toán không đúng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng, ông T1 lấy lý do Ông T không xóa được quy hoạch ranh y tế nên không chịu thanh toán. Trên thực tế theo yêu cầu của ông T1 và để thuận lợi trong việc chuyển nhượng, Ông T đã thuê Ông K thực hiện thủ tục xóa quy hoạch ranh y tế xong vào ngày 07/6/2022; do ông T1 kéo dài thời gian thanh toán, Ông T yêu cầu ông T1 trả lãi nhưng ông T1 không trả nên phát sinh tranh chấp.

Nay, Ông T yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/12/2019 giữa Ông T và ông T1. Do ông T1 là người có lỗi nên phải chịu mất số tiền đã giao cho Ông T 24.300.000.000 đồng. Ông T không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T1. Ông T không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông N và bà Y, thỏa thuận về việc trả số tiền 330.000.000 đồng chỉ có hiệu lực khi ông T1 trả hết tiền 18.000.000.000 đồng cho Ông T vào ngày 07/3/2020, đến nay đã hết hiệu lực. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của vợ chồng bà Y thì ông T1 sẽ là người trực tiếp trả số tiền 330.000.000 đồng.

Đối với giao dịch giữa ông và ông Nguyễn Trường K liên quan đến chi phí ông đã trả cho Ông K để nhờ Ông K làm thủ tục xóa quy hoạch ranh y tế thì Ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn Ông Nguyễn Đình T1 là bà Đặng Thị Thu H trình bày:*

Ngày 27/12/2019, ông T1 ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Ông T như nội dung Ông T trình bày. Ngay sau khi

ký hợp đồng, ông T1 đã giao cho Ông T số tiền 18.000.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản, Ông T ký xác nhận vào mặt sau của hợp đồng.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng, sau khi đặt cọc xong, Ông T có trách nhiệm bàn giao mặt bằng cho ông T1 trong thời hạn 02 tháng và xóa quy hoạch ranh y tế trước khi ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 27/02/2020, Ông T vẫn chưa xóa được quy hoạch ranh y tế và xin xác nhận tình trạng bất động sản của thửa đất nên ông T1 không thực hiện việc giao tiền như đã thỏa thuận, hai bên tiếp tục chờ đến khi Ông T thực hiện xong việc xóa quy hoạch ranh y tế, xác nhận tình trạng bất động sản. Ngày 07/3/2020, Ông T, ông T1 và vợ chồng bà Y thống nhất với nhau, Ông T bàn giao toàn bộ tài sản cho ông T1 và ông T1 tiếp tục cho vợ chồng bà Y thuê tài sản, giá thuê 30.000.000 đồng/tháng, Ông T có trách nhiệm bồi thường tài sản cho vợ chồng bà Y số tiền 330.000.000 đồng. Đến ngày 16/3/2020 do Ông T cần tiền và yêu cầu nhận thêm tiền chuyển nhượng nên ông T1 đã giao tiếp cho Ông T số tiền 6.300.000.000 đồng. Tổng số tiền ông T1 đã giao cho Ông T là 24.300.000.000 đồng.

Trong hợp đồng hai bên thống nhất thời hạn thực hiện hợp đồng là 02 tháng (từ ngày 27/12/2019 đến ngày 27/02/2020) nhưng hợp đồng có một điều kiện là: *“Bên A có trách nhiệm xóa bỏ đất quy hoạch y tế trước khi công chứng chuyển nhượng”*, đây là điều kiện bắt buộc mà ông T1 và Ông T đã thỏa thuận trước khi ký hợp đồng. Do Ông T không thực hiện việc xóa quy hoạch ranh y tế nên hai bên không thực hiện việc ký kết hợp đồng theo thỏa thuận. Ông T1 không nhận được liên lạc từ Ông T về việc đã xóa quy hoạch ranh y tế và không nhận được bất kỳ thông báo nào từ Ông T về việc thỏa thuận lại thời gian để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Cho đến trước khi Ông T khởi kiện tại Tòa án ông T1 cũng không biết thông tin gì về việc xóa quy hoạch ranh y tế của thửa đất.

Nay, ông T1 xác định số tiền đã giao là tiền chuyển nhượng đất và tài sản trên đất; ông T1 đã nhận bàn giao đất và tài sản trên đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông T. Đồng thời, ông T1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 27/12/2019 giữa ông Vũ Quốc T và Ông Nguyễn Đình T1 là hợp pháp.

- Công nhận cho Ông Nguyễn Đình T1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.518m² và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất 1621, tờ bản đồ 5 (7AB.4) tọa lạc khu phố B4, phường A, thành phố A, tỉnh D.

- Ông Nguyễn Đình T1 đồng ý thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng còn lại cho ông Vũ Quốc T 11.700.000.000 đồng.

Về yêu cầu độc lập của vợ chồng ông N, bà Y đối với Ông T thì ông T1 không có liên quan gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với hợp đồng thuê giữa ông T1 và vợ chồng bà Y không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy N và bà Vũ Thị Y trình bày:* Ông N và bà Y thuê tài sản của bà D từ năm 2012, mỗi tháng 30.000.000 đồng. Sau khi bà D chết thì Ông T được thừa kế tài sản. Ông N và bà Y thỏa thuận với Ông T sẽ vẫn tiếp tục thuê tài sản và mỗi tháng sẽ thanh toán tiền thuê cho Ông T với số tiền 30.000.000 đồng. Năm 2019, Ông T thông báo đã bán tài sản cho ông T1 nên ba bên đã lập biên bản thỏa thuận xử lý hợp

đồng thuê. Theo đó, từ ngày 07/3/2020, các bên lập “*Biên bản thống nhất v/v đền bù Hợp đồng cho thuê mặt bằng giữa ông Vũ Quốc T và bà Vũ Thị Y, ông Phạm Duy N*”. Theo đó, Ông T giao tài sản gắn liền trên đất đã bán cho ông T1 quản lý, sử dụng và bồi thường tài sản trên đất cho ông N, bà Y là 330.000.000 đồng; bà Y, ông N tiếp tục thuê và trả tiền thuê cho ông T1 30.000.000 đồng/tháng.

Nay, ông N và bà Y yêu cầu Ông T thực hiện đúng thỏa thuận là bồi thường tài sản cho ông N, bà Y số tiền 330.000.000 đồng.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của chị Vũ Phan Khánh L là ông Vũ Quốc T trình bày:*

Thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị N trình bày:* Bà Ngoan là vợ ông T1, thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông T1.

- *Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Nguyễn Trường K trình bày:* Ông K là người môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất để Ông T và ông T1 ký hợp đồng liên quan đến thửa đất 1621, tọa lạc tại phường A, thành phố A, tỉnh D. Nội dung hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là do Ông K viết dựa trên sự thỏa thuận của ông T1 và Ông T. Việc xóa quy hoạch ranh y tế phụ thuộc vào quy trình giải quyết của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng hai bên đã thỏa thuận thời hạn hợp đồng là 02 tháng từ ngày 27/12/2019 đến ngày 27/02/2020. Tuy nhiên Ông T phải có trách nhiệm xóa quy hoạch ranh đất y tế trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Ông K không viết thêm nội dung xóa quy hoạch ranh y tế vào hợp đồng như Ông T trình bày. Ông K không có lợi ích liên quan đến vụ án, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2025/DS-ST ngày 20/6/2025, Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh D (nay là Tòa án nhân dân kv S, Thành phố H) đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Quốc T đối với bị đơn Ông Nguyễn Đình T1.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Nguyễn Đình T1 đối với nguyên đơn ông Vũ Quốc T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Quốc T và Ông Nguyễn Đình T1 theo “hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/12/2019” là hợp pháp.

- Ông Nguyễn Đình T1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.518m² [Đất ở tại đô thị (ODT) 400m² và đất trồng cây hàng năm khác (BHK) 1118m² (diện tích thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông 54,1m²)], thuộc thửa số 1621, tờ bản đồ số 5 (7AB.4), tọa lạc tại khu phố B4, phường A, thành phố A, tỉnh D. Trên đất có các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà ở cho thuê loại 01 tầng (phía trước); 01 nhà ở cho thuê riêng lẻ loại 01 tầng (tiếp giáp nhà phía trước); 01 nhà tạm phía sau (tiếp giáp nhà ở cho thuê riêng lẻ loại 01 tầng (tiếp giáp nhà phía trước)); 01 mái che nền lán vỉa xi măng; 01 nhà vệ sinh biệt lập; 01 mái che nền lán vỉa xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp; 01 nhà tạm phía sau; 01 nhà ở cho thuê loại 02 tầng (b2); 01 nhà tạm (giáp nhà

b2); 01 mái che nền láng vừa xi măng, cột kèo sắt hộp, mái bạt; 01 nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng; 01 mái che nền gạch đá granit; cột sắt hộp, kèo sắt tròn, mái bạt; 01 nhà ở cho thuê loại 01 tầng (phía trước tiếp giáp thửa đất số 1616); 02 đồng hồ điện kể chính; 02 giếng khoan + 02 máy bơm; 01 dàn nước nóng năng lượng mặt trời; 01 cây vú sữa; 01 cây si; 02 cây mít; 02 cây mận; 01 cây vối. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị tổ chức đăng ký đất đai có thẩm quyền chỉnh lý, cập nhật biên động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp theo nội dung bản án, quyết định của Tòa án.

- Buộc Ông Nguyễn Đình T1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Vũ Quốc T và bà Vũ Phan Khánh L số tiền 11.700.000.000đ (mười một tỷ bảy trăm triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy N, bà Vũ Thị Y đối với nguyên đơn ông Vũ Quốc T.

- Buộc ông Vũ Quốc T phải thanh toán cho ông Phạm Duy N, bà Vũ Thị Y số tiền 330.000.000đ (ba trăm ba mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự

Ngày 01/7/2025, nguyên đơn ông Vũ Quốc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm;

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đồng thời giao nộp bản chính Hợp đồng đặc cọc có cùng nội dung Hợp đồng đặc cọc bị đơn đã giao nộp có trong hồ sơ. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án;

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố H:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận một phần, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn giá trị tài sản hiện tại với tỷ lệ 32,5% còn lại chưa thanh toán.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy N, bà Vũ Thị Y và bà Hoàng Thị N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; Tòa án xét xử vắng mặt đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Ngày 27/12/2019 Ông T và ông T1 ký “hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”, từ đó cho đến khi Ông T nộp đơn khởi kiện ngày 17/02/2023 hai bên chưa ký thêm bất kỳ một thỏa thuận nào khác; do đó, quan hệ tranh chấp cần phải giải quyết đầu tiên trong vụ án là “tranh chấp về hợp đồng đặc cọc”, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định quan hệ “tranh chấp về hợp đồng đặc cọc” là có thiếu sót’.

Hai bên không ký thêm bất kỳ một thỏa thuận nào khác nhưng hai bên đã thỏa thuận tiền cọc 50% giá trị tài sản chuyển nhượng (18.000.000.000đồng) và số tiền này là để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng. Sau khi giao nhận xong 18.000.000.000đồng, hai bên tiếp tục thực hiện một chuỗi các hành vi liên quan đến việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, đó là:

Ngày 07/3/2020, Ông T, ông T1 và người thuê nhà (bà Y, ông Long) ký thỏa thuận có nội dung: Ông T bồi thường giá trị xây dựng trên đất cho bà Y, ông Long 330.000.000đồng; ông Long, bà Y trả tiền thuê nhà cho ông T1 từ tháng 3/2020. Tức là tại thời điểm này các bên đã thỏa thuận bàn giao tài sản và thỏa thuận về quyền lợi của người thứ 3 đối với tài sản mua bán chuyển nhượng.

Ngày 16/3/2020, ông T1 giao thêm cho Ông T số tiền 6.300.000.000đồng.

Như vậy, quan hệ tranh chấp cần phải giải quyết tiếp theo là “tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”. Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là “tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản”.

[1.3] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 1.518m², thửa đất số 1621, tờ bản đồ số 5 (7AB.4), tại khu phố B1 (nay là B4), phường A, thành phố A, tỉnh D số vào sổ CS05916 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh D cấp ngày 19/4/2019 cho ông Vũ Quốc T, và con Ông T là Vũ Phan Khánh L, sinh ngày 12/8/2006.

Tại thời điểm Ông T ký hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng cho ông T1 ngày 27/12/2019 thì cháu Vũ Phan Khánh L chưa đủ 15 tuổi; do đó, Ông T là cha cháu Linh là giám hộ đương nhiên của cháu Linh, có quyền đại diện cho cháu Linh thực hiện các giao dịch liên quan đến tài sản của cháu Linh theo quy định tại khoản 2 Điều 55 của Bộ luật Dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các bên đương sự thống nhất ký hợp đồng đặc cọc ngày 27/12/2019, theo đó Ông T chuyển nhượng cho ông T1 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 1.518m², thửa đất số 1621, tờ bản đồ số 5 (7AB.4), Giấy chứng nhận quyền sử dụng sổ vào sổ CS05916 cấp ngày 19/4/2019 cho ông Vũ Quốc T và cháu Vũ Phan Khánh L. Giá chuyển nhượng là 36.000.000.000 đồng, ông T1 đặc cọc cho Ông T 18.000.000.000 đồng vào ngày 27/12/2019, ngày 27/02/2020 hai bên ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng, ông T1 giao đủ số tiền 18.000.000.000 đồng còn lại.

Như phân tích tại mục [1.3] thì giao dịch giữa hai bên là hợp pháp.

[2.2] Hợp đồng đặc cọc ngày 27/12/2019 còn có nội dung “*Bên A cam kết khi bên B đặt cọc xong bên A có trách nhiệm chuyển hết người trong các phòng trọ và bàn giao mặt bằng cho bên B trong thời hạn 02 tháng. Bên A có trách nhiệm xóa bỏ quy hoạch y tế trước khi ra công chứng chuyển nhượng*”.

Thực hiện hợp đồng, ông T1 đã giao 18.000.000.000 đồng cho Ông T.

Ngày 27/02/2020, là hết thời hạn 02 tháng nhưng không bên nào chứng minh được lý do không ký hợp đồng tại cơ quan công chứng và giao số tiền 18.000.000.000 đồng còn lại.

Ông T trình bày: Nội dung “*Bên A (tức là Ông T) có nghĩa vụ xóa quy hoạch y tế trước khi ký chuyển nhượng...*” là do Ông K tự ghi vào.

Ông T1 trình bày: Hai bên thỏa thuận Ông T (là chủ đất) nên phải có nghĩa vụ xóa quy hoạch ranh y tế trước khi ký chuyển nhượng (vì thửa đất có một ghi giáp đất y tế).

Ông K là người viết hợp đồng đặt cọc khai: Nội dung hợp đồng Ông K ghi đúng theo thỏa thuận của hai bên, Ông T phải có nghĩa vụ xóa quy hoạch y tế và thực tế Ông T đã nhờ Ông K thực hiện với chi phí 50.000.000 đồng, thực hiện xong vào ngày 07/6/2022.

Hợp đồng đặt cọc do Ông T giao nộp tại phiên tòa phúc thẩm và do ông T1 giao nộp đều có cùng một nét chữ, cùng một nội dung do Ông K ghi “*Bên A (tức là Ông T) có nghĩa vụ xóa quy hoạch y tế trước khi ký chuyển nhượng...*”.

Do đó, có căn cứ xác định hai bên có thỏa thuận Ông T phải xóa quy hoạch ranh y tế đối với thửa đất số 1621 trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1. Ông T chưa thực hiện nên ông T1 không giao tiền để ký hợp đồng chính thức, trong trường hợp này ông T1 không có lỗi.

Thủ tục xóa quy hoạch ranh y tế kéo dài, Ông T và ông T1 không có văn bản thỏa thuận nào mới nhưng tiếp tục thực hiện hợp đồng bằng các hành vi cụ thể như sau:

Ngày 07/3/2020, Ông T, ông T1 và người thuê nhà (bà Y, ông N) ký thỏa thuận có nội dung: Ông T bồi thường giá trị xây dựng trên đất cho bà Y, ông N 330.000.000 đồng; ông N, bà Y trả tiền thuê nhà cho ông T1 từ tháng 3/2020. Thực tế ông T1 quản lý nhà, đất và nhận tiền thuê trực tiếp từ bà Y, ông N sau khi ký thỏa thuận này. Tức là, tại thời điểm này các bên đã thỏa thuận bàn giao tài sản và thỏa thuận về quyền lợi của người thứ ba đối với tài sản mua bán chuyển nhượng.

Ngày 16/3/2020, ông T1 giao thêm cho Ông T số tiền 6.300.000.000 đồng.

Như vậy, từ hợp đồng đặt cọc ban đầu vào ngày 27/12/2019, hành vi thực hiện hợp đồng giữa hai bên đến ngày 16/3/2020 (giao nhà đất, thanh lý hợp đồng thuê, nhận thêm số tiền 6.300.000.000 đồng); từ ngày 07/3/2020 đến nay bên mua (ông T1) đã sử dụng nhà đất và nhận tiền thuê của người thuê....thực tế hợp đồng giữa các bên đã chuyển sang giai đoạn mới không còn tính chất của hợp đồng đặt cọc mà là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Thủ tục xóa quy hoạch ranh y tế vẫn chưa thực hiện được, hai bên chưa ký hợp đồng tại cơ quan công chứng; Ông T chưa nhận tiền chuyển nhượng tài sản còn lại nên chưa giao số tiền bồi thường 330.000.000 đồng cho ông N, bà Y.

[2.3] Ngày 17/3/2023, Ông T khởi kiện ông T1 và trình bày: Ông T cam kết xóa quy hoạch y tế đến ngày 31/12/2020 là xong, xóa ranh quy hoạch là việc của nhà nước, ông T1 chậm trả tiền là vi phạm hợp đồng.

Ngược lại ông T1 cho rằng Ông T là người vi phạm hợp đồng, không thực hiện được việc xóa quy hoạch ranh y tế trong thời hạn hai bên đã thỏa thuận.

Như vậy, hai bên có thỏa thuận “*Bên A (tức là Ông T) có nghĩa vụ xóa quy hoạch y tế trước khi ký chuyển nhượng...*” nhưng không ghi rõ thời hạn xóa quy hoạch ranh y tế, từ đó dẫn đến mâu thuẫn, tranh chấp. Trong trường hợp này không bên nào có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng.

Như phân tích tại mục [2.2] Hợp đồng đặc cọc về việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất giữa hai bên đã chuyển sang giai đoạn mới là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất kể từ ngày 07/3/2020 (thời điểm bàn giao nhà đất, thanh lý hợp đồng thuê đối với người thứ ba). Do đó, hai bên có tranh chấp, Tòa án phải áp dụng các quy định của pháp luật có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để giải quyết vụ án như quy định tại điểm c khoản 2 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.4] Đến ngày 16/3/2020, Ông T đã nhận số tiền theo hợp đồng là 24.300.000.000 đồng/36.000.000.000 đồng tương đương 67,5%; ông T1 đã nhận nhà, đất tương đương với 100% giá trị hợp đồng. Áp dụng quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự, có căn cứ để ràng buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, như đã phân tích mục [2.3], hai bên đều có lỗi (không thỏa thuận thời hạn xóa quy hoạch ranh y tế) làm cho hợp đồng chưa thực hiện được; do đó, giá trị tài sản tại thời điểm chuyển nhượng là 36.000.000.000 đồng, ông T1 đã thanh toán 67,5%, tỷ lệ còn lại chưa thanh toán là 32,5% ông T1 phải có nghĩa vụ thanh toán theo giá trị hiện tại. Bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là đúng nhưng tuyên buộc ông T1 trả đúng số tiền chưa trả theo thời giá năm 2019 là chưa phù hợp; cần phải sửa phần án sơ thẩm đối với nội dung này.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 24/4/2025 thì tổng giá trị tài sản là 49.786.540.692 đồng; do đó, ông T1 còn phải thanh toán cho Ông T 32,5% giá trị tài sản chưa thanh toán hiện nay là 16.180.625.725 đồng.

[2.5] Với những phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của Ông T, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H về việc sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Quốc T không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 203, Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Quốc T;

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh D (nay là Tòa án nhân dân kv S, Thành phố H):

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Quốc T đối với bị đơn Ông Nguyễn Đình T1.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Nguyễn Đình T1 đối với nguyên đơn ông Vũ Quốc T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Vũ Quốc T, chị Vũ Phan Khánh L và Ông Nguyễn Đình T1.

- Ông Nguyễn Đình T1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.518m² (trong đó có 400m² ODT) thuộc thửa số 1621, tờ bản đồ số 5 (7AB.4), tọa lạc tại khu phố B4, phường A, thành phố A, tỉnh D (nay thuộc phường A, Thành phố H); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05916 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh D cấp ngày 19/4/2019 cho ông Vũ Quốc T, chị Vũ Phan Khánh L. Ông Nguyễn Đình T1 được sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, bao gồm: 01 nhà ở cho thuê loại 01 tầng (phía trước); 01 nhà ở cho thuê riêng lẻ loại 01 tầng (tiếp giáp nhà phía trước); 01 nhà tạm phía sau (tiếp giáp nhà ở cho thuê riêng lẻ loại 01 tầng (tiếp giáp nhà phía trước)); 01 mái che nền láng vữa xi măng; 01 nhà vệ sinh biệt lập; 01 mái che nền láng vữa xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp; 01 nhà tạm phía sau; 01 nhà ở cho thuê loại 02 tầng (b2); 01 nhà tạm (giáp nhà b2); 01 mái che nền láng vữa xi măng, cột kèo sắt hộp, mái bạt; 01 nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng; 01 mái che nền gạch đá granit; cột sắt hộp, kèo sắt tròn, mái bạt; 01 nhà ở cho thuê loại 01 tầng (phía trước tiếp giáp thửa đất số 1616); 02 đồng hồ điện kể chính; 02 giếng khoan + 02 máy bơm; 01 dàn nước nóng năng lượng mặt trời; 01 cây vú sữa; 01 cây si; 02 cây mít; 02 cây mận; 01 cây vối. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án sơ thẩm số 90/2025/DS-St ngày 20/6/2025).

Ông Nguyễn Đình T1 có quyền đăng ký quyền sử dụng thửa số 1621 nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai thu hồi hoặc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05916 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh D cấp ngày 19/4/2019 cho ông Vũ Quốc T, chị Vũ Phan Khánh L để cấp lại cho Ông Nguyễn Đình T1 theo quyết định của bản án này.

- Buộc Ông Nguyễn Đình T1 phải thanh toán cho ông Vũ Quốc T và chị Vũ Phan Khánh L số tiền 16.180.625.725 đồng (mười sáu tỷ một trăm tám mươi triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng).

2.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy N, bà Vũ Thị Y đối với nguyên đơn ông Vũ Quốc T.

- Buộc ông Vũ Quốc T phải thanh toán cho ông Phạm Duy N, bà Vũ Thị Y số tiền 330.000.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Quốc T và Ông Nguyễn Đình T1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí.

Ông Phạm Duy N và bà Vũ Thị Y không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông Phạm Duy N và bà Vũ Thị Y số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.250.000 đồng (tám triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001460 ngày 15/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A, tỉnh D (nay là Phòng Thi hành án dân sự kv S, Thành phố H).

2.5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục hồ sơ và định giá tài sản: Ông

Vũ Quốc T phải chịu 12.100.000 đồng (mười hai triệu một trăm nghìn đồng), được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Quốc T không phải nộp.

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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND Tp. H;
- TAND kv S, Tp. H;
- Phòng THADS kv S, Tp. H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Đào Minh Đa

THẨM PHÁN THÀNH VIÊN

**THẨM PHÁN
– CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Thắm Trần Thị Thanh Trúc

Đào Minh Đa