

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 980/2026/DS-PT

Ngày: 30-7-2026

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 Lê Hữu Chiến

Các Thẩm phán:

+ Bà Huỳnh Thị Hồng Vân;

+ Bà Lê Thị Bích Tuyền.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 30 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 495/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2026, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2026/DS-ST, ngày 20-4-2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 500/2026/QĐXX-PT, ngày 6 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Mạnh C, sinh năm 1990, trú tại: Số C ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Mạnh C: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1983, trú tại: Số A Đ, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 21/11/2025), có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần T1 (sau đây gọi là Công ty T1). Địa chỉ: T đất số 74, tờ bản đồ số 52, KDC P, đường V, phường L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Mai X- Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Ngọc Tường V, sinh năm 2003; căn cước công dân số 079303009795 cấp ngày 22/12/2021; trú tại: Khu dân cư Đ, ấp Đ, xã Đ, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3. Người kháng cáo: Công ty Cổ phần T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Võ Mạnh C do ông Nguyễn Thanh T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 26/4/2019, ông Võ Mạnh C và Công ty T1 có ký Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số DVE190/2019/HĐNT/VA-VC.

Thực hiện theo điều 3 của Hợp đồng và phụ lục số 01 ông C đã tiến hành thanh toán cho Công ty T1 số tiền là: 947.342.000 đồng (*Chín trăm bốn mươi bảy triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn đồng*). Việc thanh toán có đầy đủ hóa đơn, chứng từ.

Tuy nhiên, sau khi ông C thanh toán thì phía Công ty T1 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ bàn giao nền đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nêu tại điều 4.1 hợp đồng đặt cọc nói trên. Tuy nhiên sau nhiều lần hẹn, đến nay Công ty T1 vẫn chưa thực hiện.

Ông C được biết dự án nêu trên đã bị Ủy ban nhân dân tỉnh L (cũ) ban hành quyết định thu hồi dự án nhưng Công ty T1 hoàn toàn không thông báo cho ông C.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu giải quyết: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số DVE190/2019/HDNT/VA-VC ngày 24/6/2019 giữa Công ty T1 với ông Võ Mạnh C, đối với phần đất chuyển nhượng có mã lô là C4-12BV, chiều ngang 4,6m, chiều dài 13m, diện tích 59,6m², tọa lạc tại dự án khu dân cư C, phường L, tỉnh Tây Ninh. Yêu cầu Công ty T1 trả lại cho ông Võ Mạnh C số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 947.342.000đ (*Chín trăm bốn mươi bảy triệu, ba trăm bốn mươi hai nghìn đồng*) và xác định lại là không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn Công ty cổ phần T1 do người đại diện theo ủy quyền trình bày tại bản tự khai và trong quá trình tố tụng có nội dung:

Do nhận thấy dự án khu dân cư P có nhiều tiềm năng, đã được UBND tỉnh L (cũ) phê duyệt Chủ trương đầu tư nên ông C muốn ký hợp đồng nguyên tắc với Công ty T1 nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hay bản chất là hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô C4-12BVC. Trên tinh thần đó, Công ty T1 và ông C đã ký kết Hợp đồng số 190 để đảm bảo cho việc công ty sẽ ký với ông C hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên trong tương lai. Đồng thời, công ty phải đảm bảo cam kết mức giá cố định của sản phẩm cho ông C vào thời điểm đủ điều kiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Điều này là “hoàn toàn phù hợp” với quy định tại Điều 292 và Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 đó là đặt cọc là một

trong chín biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ, để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

Sau khi ký kết Hợp đồng nguyên tắc với ông C, Công ty T1 đã triển khai dự án, thực hiện đúng nghĩa vụ, nhằm sớm bàn giao nền và giấy chứng nhận cho ông C:

Về thủ tục pháp lý, khu dân cư P đã được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 số 1842/QĐ-UBND ngày 03/12/2018; phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 số 1357/QĐ-UBND ngày 27/03/2019; phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường số 1157/QĐ-SNTMT ngày 24/06/2019; thẩm duyệt Thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 301/TD-PCCC ngày 12/06/2019; đã thỏa thuận đấu nối điện số 59/ĐLTA-KHKT ngày 05/06/2019; nước số 1243/CV-CNLA ngày 04/06/2019; đấu nối thoát nước thải số 1687/SNN-PTNTTL ngày 31/03/2020; thẩm định thiết kế cơ sở số 2145/SXD-QLXD ngày 25/06/2019.

Về đất đai, để có cơ sở thực hiện đầu tư dự án Khu dân cư P, các cổ đông của Công ty T1 đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ dân nằm trong ranh dự án gần 7ha (75%), trong tổng số hơn 9 ha. Công ty T1 đã phối hợp trung tâm D thực hiện kê biên kiểm đếm đất và tài sản trên đất gần 100% diện tích dự án làm cơ sở triển khai thủ tục phê duyệt phương án giá đất để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất và lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định;

Về đầu tư, tính đến nay, Công ty T1 đã đầu tư số tiền rất lớn cho việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chi phí chỉnh trang mặt bằng, lập đồ án quy hoạch và thực hiện các thủ tục pháp lý cho dự án.

Việc dự án khu dân cư P chấm dứt theo Thông báo số 348/TB-SKHĐT của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh L (cũ) ban hành ngày 24/03/2023 thực chất chỉ là việc chấp hành chủ trương của tỉnh uỷ nhằm chuyển đổi hình thức hồ sơ pháp lý. Công ty có văn bản số 264/2023/CV đăng ký tham gia đầu tư dự án khu dân cư P ngày 26/04/2023; Văn bản số 539/BC-TCKH ghi nhận Công ty T1 đăng ký tham gia đầu tư dự án; Văn bản số 1869/UBND-TCKH rà soát điều kiện chấp thuận chủ trương theo quy định pháp lý đấu thầu; Văn bản số 1871/UBND-TCKH ghi nhận đề xuất đầu tư dự án; Văn bản số 2341/UBND-QLĐT điều chỉnh đồ án QH 1/500 khu dân cư Phúc Long; văn bản số 27/QLDAQHXD phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình lập điều chỉnh 1/500 KDC P. Ngày 27/11/2023, Công ty T1 tham gia cuộc họp góp ý nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Phúc Long theo Giấy mời số 5314/GM-UBND của UBND thành phố T (cũ), sau đó đến ngày 10/01/2024, Công ty T1 đã ban hành công văn số 07/CV-VA để cam kết tài trợ kinh phí điều chỉnh lập đồ án quy hoạch 1/500 cho Khu dân cư P. Đối chiếu với văn bản số 8624/UBND-KTTC ngày 22/09/2023 của UBND tỉnh L (cũ) về việc rà soát các dự án theo Kết luận số 555-KL/TU ngày 17/02/2023 của Ban thường vụ Tỉnh uỷ; văn bản 4220/UBND-KTTC của UBND về giải quyết vướng mắc Nghị định 30/2015/NĐ-CP và danh mục các dự án tương tự ghi nhận:

“Đối với các dự án nhóm 3, nhóm 4 chưa thu hồi được: Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các sở ngành, địa phương mời Nhà đầu tư hòa giải, tiếp tục tuyên truyền, vận động chấm dứt dự án theo chủ trương của Thường trực Tỉnh ủy, Ban Thường vụ Tỉnh ủy”. Đây chính là các căn cứ thể hiện, Công ty T1 đang thực hiện chuyển đổi, bổ sung pháp lý đấu thầu theo quy định và vẫn tiếp tục triển khai dự án.

Do đó, việc ông C cho rằng Công ty T1 cố ý không triển khai các thủ tục dự án là không đúng.

Đồng thời, nguyên nhân dự án Khu dân cư P bị chậm tiến độ là do các “trở ngại khách quan, bất khả kháng” cụ thể: Thứ nhất, nhằm thực hiện nghiêm công tác phòng chống dịch Covid-19 ở hai địa phương là Thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Long An (cũ); Thứ hai, UBND tỉnh L (cũ) nhiều lần yêu cầu các chủ đầu tư dự án phải tạm ngừng triển khai để thực hiện rà soát những vướng mắc quy định pháp luật theo Nghị định 30/2015/NĐ-CP của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn Nhà đầu tư; Thứ ba, vướng mắc trong quá trình thực hiện chuyển đổi bổ sung hồ sơ pháp lý đấu thầu đối với doanh nghiệp đang thực hiện dự án đầu tư khu dân cư.

Công ty T1 vẫn rất mong khách hàng tiếp tục đồng hành cùng dự án, tuy nhiên nếu khách hàng không đồng ý thì công ty sẽ có phương án thanh toán. Hiện nay do công ty đang gặp khó khăn nên sẽ có phương án thanh toán lại tiền đã nhận chuyển nhượng cho khách hàng chậm nhất đến tháng 01 năm 2027 sẽ trả 30% số tiền, tháng 3 năm 2027 sẽ trả tiếp 30%, còn lại 40% sẽ trả vào tháng 5 năm 2027, Công ty T1 xin được không trả lãi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số số 74/2026/DS-ST, ngày 20-04-2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Tây Ninh quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 244, 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 123, 131, 500, 501 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 167, 168, 188, 194 Luật Đất đai 2013; Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Mạnh C đối với bị đơn Công ty Cổ phần T1.

Tuyên bố “Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số DVE190/2019/HĐNT/VA-VC ngày 26/4/2019 giữa ông Võ Mạnh C và Công ty Cổ phần T1 vô hiệu.

Buộc Công ty Cổ phần T1 hoàn trả cho ông Võ Mạnh C số tiền 947.342.000 (*Chín trăm bốn mươi bảy triệu, ba trăm bốn mươi hai nghìn*) đồng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo.

Ngày 18/5/2026, bị đơn là Công ty T1 nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ngày 20/4/2026 Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm vụ kiện, ngày 18/5/2026 bị đơn là Công ty Cổ phần T1 làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, kháng cáo trong hạn luật định, nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Công ty T1 thấy rằng:

Ngày 26/4/2019, ông Võ Mạnh C và Công ty T1 có ký Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư cao cấp Phúc Long số DVE190/2019/HĐNT/VA-VC, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất mã lô số C4-12BVC, có giá 1.114.520.000 đồng. Thực hiện thỏa thuận, ông Võ Mạnh C đã trả cho Công ty T1 số tiền 947.342.000 đồng để mua lô đất trên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T1 đã vi phạm Điều 4 của hợp đồng – về việc bàn giao đất cho ông C. Ông C và Công ty T1 đã nhiều lần thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, xác định phương thức, cách thức và thời hạn Công ty T1 hoàn trả tiền cho ông C nhưng Công ty T1 không thực hiện.

[2.1] Ngày 24/3/2023 UBND tỉnh L ban hành Công văn số 2337/UBND-KTTC về việc chấm dứt hoạt động dự án Khu dân cư P với diện tích khoảng 94,295 m² tại phường D, thành phố T, tỉnh Long An của Công ty Cổ phần T1 và tại Văn bản số 2686/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 25/9/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T xác nhận không tìm thấy thông tin hồ sơ giao, thuê

đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Công ty Cổ phần T1 đối với dự án Khu dân cư P trên địa bàn tỉnh.

[2.2] Xét thấy dự án Khu dân cư P đã chấm dứt hoạt động và hiện tại trên địa bàn tỉnh Tây Ninh Công ty Cổ phần T1 không có dự án nào là Khu dân cư P. Việc Công ty T1 đưa bất động sản chưa được phép kinh doanh vào giao dịch và ký hợp đồng đặt cọc với ông C nhằm mục đích huy động vốn là không đúng với quy định pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu và buộc Công ty T1 trả lại ông C số tiền 947.342.000 đồng đã nhận là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Công ty T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận; đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí: Công ty Cổ phần T1 phải chịu án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là Công ty Cổ phần T1;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 74/2026/DS-ST, ngày 20-4-2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 244, 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 123, 131, 500, 501 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 167, 168, 188, 194 Luật Đất đai 2013; Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Mạnh C đối với bị đơn Công ty Cổ phần T1.

1.1. Tuyên bố “Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số DVE190/2019/HĐNT/VA-VC ngày 26/4/2019 giữa ông Võ Mạnh C và Công ty Cổ phần T1 vô hiệu.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần T1 hoàn trả cho ông Võ Mạnh C số tiền 947.342.000 (*Chín trăm bốn mươi bảy triệu, ba trăm bốn mươi hai nghìn*) đồng.

2. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi

hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

3. Án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần T1 phải chịu án phí sơ thẩm là 40.720.260 (Bốn mươi triệu, bảy trăm hai mươi nghìn, hai trăm sáu mươi) đồng. Ông Võ Mạnh C được hoàn lại toàn bộ tạm ứng án phí số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 001764 ngày 28/7/2025 và 28.736.000 (Hai mươi tám triệu, bảy trăm ba mươi sáu nghìn) đồng theo biên lai thu số 001762 ngày 28/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần T1 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011437 ngày 22 tháng 05 năm 2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

4. Trường hợp bản án 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, 8 và 36 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND Khu vực 1 -TN;
- THADS tỉnh TN;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Lê Hữu Chiến