TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 615/2026/DS-PT
Ngày: 23/6/2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hưu nhà ở và bồi thường thiệt hại"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Định

Bà Phan Thị Tuyết Mai

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thảo Ngân là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Sơn Cươl - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 và 23 tháng 6 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 577/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đòi bồi thường thiệt hại".* Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 601/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông **Lương Văn T**, sinh năm 1989. *(có mặt)*

2. Bà **Phạm Thị Ngọc H,** sinh năm 1991. *(có mặt)*

Cùng địa chỉ: Số B, đường số I, Khu đô thị E, phường P, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn*: **Công ty TNHH X**.

Địa chỉ: Số A, đường V, phường S, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: *Ông Trương Anh T1;* địa chỉ: Số A, đường V, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Nay là phường S, thành phố Cần Thơ). *(vắng mặt)*

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

1. Ông **Huỳnh Văn L,** sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp E, xã P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền ông L (Giấy ủy quyền ngày 07/11/2024): *Bà **Nguyễn Thị B***, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã M, thành phố Cần Thơ). *(có mặt)*

2. Bà **Nguyễn Mộng K,** sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số B Đường D, KDC M, phường S, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên hệ: đường T, Khóm B, phường H, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K (Hợp đồng ủy quyền ngày 12/6/2026): Ông Lê Khắc P, sinh năm 1975; địa chỉ: 3 N, phường P, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lưu Văn T2, bà Phạm Thị Ngọc H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Mộng K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lương Văn T, bà Phạm Thị Ngọc H có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Khánh T3 trình bày:

Ngày 12/8/2024, vợ chồng ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H có nhận chuyển nhượng của Công ty Trách nhiệm hữu hạn X (sau đây gọi tắt là công ty X) căn nhà số L đường D, khu dân cư M, Khóm A, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nhà trệt, vách tường, mái lợp tole, nền gạch men, diện tích xây dựng 73,9m²) và thửa đất gắn liền số 547, tờ bản đồ số 16, diện tích 100,8m², nhà đất tại Khóm A, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Giá mua bán toàn bộ nhà và đất được hai bên thỏa thuận tại hợp đồng mua bán nhà ký ngày 12/8/2024 là 277.000.000 đồng, giá này chưa bao gồm chi phí làm giấy tờ nhà đất, lệ phí trước bạ theo luật định.

Sau khi hợp đồng mua bán nhà đất đã được hai bên ký kết xong thì ông T và bà H đã giao đầy đủ số tiền mua bán nhà cho Công ty X như thỏa thuận và bên bán nhà đã bàn giao nhà đất cho ông và bà H theo đúng thỏa thuận của hợp đồng mua bán nhà đã ký kết. Theo thỏa thuận của hợp đồng mua bán nhà ở ngày 12/8/2024 Công ty X là bên chịu trách nhiệm lập thủ tục để nhờ cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất cho ông T và bà H và đến ngày 30/9/2024 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 900349 cho T và bà H theo luật định.

Tuy nhiên, ngày 01/10/2024, thì ông T và bà H biết tin nhà đất của ông bà đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nên ông bà đã liên hệ với Công ty X để nhận giấy tờ nhà đất, nhưng Công ty cứ nhiều lần hứa hẹn và sau đó không đồng ý giao cho ông bà giấy tờ nhà đất như đã cam kết nên phát sinh tranh chấp.

Nay nguyên đơn kiện yêu cầu:

- Buộc Công ty TNHH X tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở số 83/HĐMBN.MC24 ngày 12/8/2024 để bàn giao cho ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 900349 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp cho ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H ngày 30/9/2024.

- Buộc Công ty TNHH X bồi thường thiệt hại cho ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H trong việc cố ý trì hoãn bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 900349 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp cho ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H ngày 30/9/2024.

Mức bồi thường thiệt hại mỗi tháng là 3.800.000 đồng; Thời hạn yêu cầu bồi thường thiệt hại từ ngày 09/10/2024 cho đến khi ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 900349 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp cho ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H ngày ngày 22/9/2025, tính tròn số tiền 38.000.000 đồng

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Huỳnh Văn L có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị B trình bày:

Vào ngày 28/7/2014, ông Huỳnh Văn L có làm Hợp đồng mua bán nhà ở số: 21/HĐMBN.MC14, giữa Bên bán nhà ở: Công ty X và bên mua: Huỳnh Văn L và Nguyễn Mộng K.

Nội dung của hợp đồng: "Điều 1: Đặc điểm chính của nhà ở mua bán: Loại nhà ở: Nhà phố liền kề. Địa chỉ nhà ở: LK19-26, đường D, khu dân cư M, Khóm A, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Tổng diện tích sàn xây dựng: 73,29m² (4,2m x 17,6m). Tổng diện tích sử dụng đất ở: 105m² (4,2m x 25m), trong đó: Sử dụng riêng: 105m²; Sử dụng chung: 0m². Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: Nhà bán

thô bên mua tự hoàn thiện bên trong nhà và gắn trang thiết bị. Giấy tờ pháp lý về nhà ở, đất ở kèm theo: Bản vẽ vị trí lô đất và bản vẽ kĩ thuật căn nhà."

"Điều 2: Giá bán và phương thức thanh toán Giá bán nhà ở là: 277.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi bảy triệu đồng). Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng VAT. Phương thức thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng. Bên mua thanh toán tiền cho bên bán chia làm 04 đợt. Đợt 1: Đặt cọc 10.000.000 đồng khi đăng ký mua nhà. Đợt 2: Thanh toán đủ 30% giá trị hợp đồng khi ký hợp đồng và bàn giao nhà. Đợt 03: Số tiền 60% còn lại trả chậm trong 10 năm với lãi suất 0,75%/tháng trong 03 năm đầu, tính từ năm thứ 04 trả lãi suất cố định 1%/tháng (có bảng phân kỷ kèm theo). Đợt 04: Thanh toán 10% giá trị hợp đồng còn lại khi bên bán bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà. Trước mỗi dợt thanh toán theo thoả thuận tại khoản này, bên bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản thông qua hình thức gửi thư báo cho bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này."

"Điều 3: Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ hợp pháp về nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho bên mua ngay sau khi hợp đồng này dược ký kết. Việc bàn giao nhà phải lập thành biên bản có xác nhận chữ ký của hai bên...". Và các điều khoản khác được quy định kèm theo.

Hai bên thực hiện hợp đồng nêu trên đến đợt 2 theo Điều 2 của hợp đồng: ông L đã thanh toán đủ 30% giá trị hợp đồng khi ký hợp đồng và ông L đã nhận giao nhà.

Do không có khả năng về kinh tế để tiếp tục thực hiện hợp đồng nên giữa ông L và Công ty TNHH X thỏa thuận Hợp đồng này chỉ thực hiện đến đợt 2 theo Điều 2 Hợp đồng và ông L đã quản lý sử dụng căn nhà này từ năm 2014 cho đến năm 2024.

Đến năm 2024, do ông L không có nhu cầu sử dụng căn nhà này nữa, nên ông L và Công ty X thỏa thuận với nhau và thống nhất làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ căn nhà này cho ông T và bà H, hình thức chuyển nhượng thông qua hợp đồng với Công ty X.

Các bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, ông T và bà H đã thanh toán số tiền 380.000.000 đồng, còn lại số tiền 1.120.000.000 đồng ông T và bà H chưa thanh toán cho ông L, do ông L và bà Nguyễn Mộng K đã ly hôn nên ông L và bà K thỏa thuận chia đôi số tiền 1.120.000.000 đồng, ông L nhận 560.000.000 đồng, bà K nhận 560.000.000 đồng.

Vào ngày 12/8/2024, ông T và bà H có làm giấy thoả thuận với nội dung *"còn lại số tiền 560.000.000 đồng của anh Huỳnh Văn L sẽ được chuyển khoản trực tiếp vào số tài khoản V (Việt Nam T) số tài khoản 0987688488 sau khi Công ty X có sổ hồng cho bên mua là ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H"*. Giấy thoả thuận này có chữ kí của người mua là ông T và bà H, người bán là ông Huỳnh Văn L và người chứng kiến là ông Trịnh Minh C.

Vào ngày 30/9/2024, Văn P1 đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DO 900349 cho ông T và bà H. Thửa đất số 547, tờ bản đồ số 16. Địa chỉ thửa đất: Đường D, khu dân cư M, Khóm A, P, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Diện tích 100,8m² Hình thức sử dụng: Sử dụng chung. Loại đất: Đất ở đô thị. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Nhà ở: Tên tài sản: Nhà ở liền kề Diện tích sử dụng: 73,9m². Hình thức sở hữu: Sở hữu chung.

Giấy chứng nhận này do Công ty X đang giữ. Ông Huỳnh Văn L đã nhiều lần yêu cầu ông T và bà H thanh toán cho ông Huỳnh Văn L số tiền còn lại là 560.000.000 đồng và Công ty X sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà H nhưng ông T và bà H không đồng ý thanh toán cho ông L. Còn số tiền 560.000.000 đồng của bà Nguyễn Mộng K do bà Kiều T4 thỏa thuận với ông T và bà H.

Nay ông Huỳnh Văn L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông T và bà H thanh toán cho ông số tiền còn lại là 560.000.000 đồng. Khi ông T và bà H thanh toán xong khoản tiền còn nợ thì ông L và Công ty X sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 900349 cho nguyên đơn.

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn X có ông Trương Anh T1 trình bày: Trước đây, căn nhà số B, đường D, Khu dân cư M, bị đơn bán cho ông Huỳnh văn L, bà Nguyễn Mộng K, nhưng do ông L bà K nợ công ty khoảng gần 300 triệu đồng, không có khả năng thanh toán nên phát sinh thỏa thuận ba bên: ông Huỳnh Văn L, Nguyễn Mộng K với Công ty X.Ông Lương Văn T, bà Phạm Thị Ngọc H ký hợp đồng mua bán căn nhà số B, bằng cách ông T bà H ký hợp đồng mới với Công ty để mua lại căn nhà số để trả ông L, bà K trả cho công ty số tiền khoảng gần 300.000.000 đồng. Về giá thực tế mà ông L, bà K bán cho ông T, bà H theo ông T1 được biết khoảng 1.500.000.000 đồng. Các bên lập văn bản "Giấy thỏa thuận – ngày 12/8/2024"- hiện ông L là người giữ bản chính, có nội dung bà H, ông T phải trả cho ông Huỳnh Văn L số tiền 560.000.000 đồng, thì Công ty sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông T. Do hiện nay Giấy thỏa

thuận – ngày 12/8/2024 chưa thực hiện xong việc bà H, ông T trả nợ cho ông L, nên phía bị đơn không thể giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn thì phía bị đơn không đồng ý.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Mộng K trình bày: Vào năm 2014, bà Nguyễn Mộng K và ông Huỳnh Văn L với Công ty X có ký hợp đồng mua bán nhà ở số 21/HĐMBN.MC14, với giá nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn nhà 295.000.000 đồng, bà Nguyễn Mộng K và ông L trả trước 88.000.000 đồng, các tháng sau thì góp nhưng chồng bà Nguyễn Mộng K không có góp cho công ty.

Đến khoảng năm 2021, thời đểm bà Nguyễn Mộng K và ông L ly hôn, thỏa thuận theo văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân ngày 27/5/2021, bà Nguyễn Mộng K có trách nhiệm trả nợ cho công ty X, ông L có trách nhiệm liện hệ công ty X để ký chuyển tên hợp đồng mua bán sang cho bà Nguyễn Mộng K.

Đến năm 2024, bà Nguyễn Mộng K và ông L cùng ông T, bà H đến Công ty X: Bà Nguyễn Mộng K không có tiền để trả cho Công ty X số tiền 384.000.000 đồng nhưng do không có tiền *"ông L có nói với ông Trịnh Minh C bớt cái lẻ đi chú ơi, xác định còn nợ 380 triệu đồng"*, nên bà Nguyễn Mộng K nhờ bà H, ông T đến Công ty X mua lại căn nhà số B, với giá hợp đồng mới theo thỏa thuận giữa Công ty X với bà H, ông T, số tiền giao dịch chuyển nhượng là số 920.000.000 đồng, trừ ra số tiền 380.000.000 đồng Công ty X nhận, thì ông T, bà H còn nợ bà Nguyễn Mộng K là 560.000.000 đồng, chứ ông T bà H không có nợ ông L, bà H đã giao đủ tiền cho bà Nguyễn Mộng K số tiền 560.000.000 đồng, bà Nguyễn Mộng K có ghi biên nhận cho bà H. Ông T, bà H đã hết trách nhiệm với bà Nguyễn Mộng K, ông L, đối với Công ty X phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H. Bà Nguyễn Mộng K không có yêu cầu gì để Tòa án bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Mộng K.

Theo Chứng thư thẩm định giá của của Công ty Cổ phần T5 ngày 19/8/2025: Quyền sử dụng đất thửa đất 547, tờ bản đồ số 16, tọa lạc Khu dân cư M, Khóm A, Phường G, thành phố S ,tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) diện tích 100,8 m^2, loại đất ở tại đô thị, có giá trị 752.976.000 đồng. Công trình xây dựng trên thửa đất số 547, tờ bản đồ số 16, tọa lạc Khu dân cư M, Khóm A, Phường G, thành phố S ,tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ), có giá trị 248.530.472 đồng. Tổng cộng: 1.001.506.472 đồng.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại bản án số 65/2025/DSST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5- Cần Thơ đã tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Văn T, bà Phạm Thị Ngọc H về việc:

- Buộc Công ty TNHH X tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở số 83/HĐMBN.MC24 ngày 12/8/2024 để bàn giao cho ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 900349 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp cho ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H ngày 30/9/2024.

- Buộc Công ty TNHH X bồi thường thiệt hại cho ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H số tiền 38.000.000 đồng (Ba mươi tám triệu đồng)

2/. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn L.

- Buộc ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H có trách nhiệm thanh toán cho ông Huỳnh Văn L số tiền 560.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Khi ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H thanh toán cho ông Huỳnh Văn L số tiền 560.000.000 đồng, buộc Công ty TNHH X giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 900349 cho ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về tiền án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ tuyên xử nguyên đơn ông Lưu Văn T2, bà Phạm Thị Ngọc H; người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Mộng K đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Thị Ngọc H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, buộc Công ty giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở để bà thế chấp vay tiền trả cho ông L. Bà đồng ý với bản án sơ thẩm buộc công ty bồi thường số tiền cho bà là 38.000.000 đồng.

Người đại diện ủy quyền cho ông L trình bày: Ông L đồng ý với bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Mộng K trình bày: Do ông L còn nợ tiền của bà K nên đề nghị Hội đồng xét xử giao số tiền 560.000.000 đồng mà ông L sẽ nhận của nguyên đơn nên giao cho bà K.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng buộc Công ty TNHH X hoàn trả số tiền 380.000.000 đồng đã nhận và không chấp nhận nghĩa vụ thanh toán cho ông Huỳnh Văn L số tiền 560.000.000 đồng, nhận thấy:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, có cơ sở xác định ngày 12/8/2024 giữa ông Lương Văn T, bà Phạm Thị Ngọc H với Công ty TNHH X có ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở số 83/HĐMBNMC24 đối với căn nhà số L đường D, Khu dân cư M, Khóm A, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi ký kết hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ số tiền theo yêu cầu của Công ty X, đồng thời phía công ty đã bàn giao thực tế nhà đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng ổn định.

Theo nội dung hợp đồng, Công ty X có nghĩa vụ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao giấy chứng nhận cho bên mua sau khi hoàn tất thủ tục. Thực tế, ngày 30/9/2024 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 900349 đứng tên ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H. Như vậy, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận cho nguyên đơn.

Tuy nhiên, Công ty X không giao giấy chứng nhận cho nguyên đơn với lý do ông T, bà H chưa thanh toán số tiền 560.000.000 đồng cho ông Huỳnh Văn L theo "Giấy thỏa thuận" ngày 12/8/2024. Xét thấy, quan hệ nghĩa vụ thanh toán giữa ông Huỳnh Văn L với ông T, bà H là giao dịch dân sự độc lập, không phải là điều kiện pháp lý làm phát sinh hay chấm dứt nghĩa vụ giao giấy chứng nhận của Công ty X theo hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết.

Mặt khác, quá trình tố tụng thể hiện bà Nguyễn Mộng K xác nhận ông T, bà H đã thanh toán cho bà K số tiền 560.000.000 đồng và bà K đã có biên nhận giao nhận tiền. Đồng thời, phía Công ty X cũng xác định khoản nợ của ông L, bà K đối với công ty T6 chỉ khoảng 380.000.000 đồng và khoản tiền này đã được xử

lý khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bà H. Do đó, việc Công ty X tiếp tục giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán giữa các cá nhân với nhau là không có căn cứ pháp luật.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lương Văn T, bà Phạm Thị Ngọc H; sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc Công ty TNHH X có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 900349 cho ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H.

Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Mộng K yêu cầu không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn L; hủy hợp đồng mua bán nhà ở số 83/HĐMBNMC24 ngày 12/8/2024 giữa Công ty TNHH X với ông Lương Văn T, bà Phạm Thị Ngọc H; đồng thời yêu cầu nhận lại căn nhà tranh chấp, nhận thấy:

Bởi lẽ, quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Mộng K thừa nhận có cùng ông Huỳnh Văn L ký hợp đồng mua bán nhà ở với Công ty X từ năm 2014 nhưng không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng. Sau đó, giữa các bên đã thống nhất chuyển giao căn nhà cho ông Lương Văn T, bà Phạm Thị Ngọc H thông qua việc ký hợp đồng mua bán mới với Công ty X vào ngày 12/8/2024.

Chính bà Nguyễn Mộng K xác nhận tại hồ sơ vụ án rằng bà đã đồng ý để ông T, bà H nhận chuyển nhượng căn nhà; đồng thời xác nhận đã nhận số tiền 560.000.000 đồng từ ông T, bà H và đã lập biên nhận giao nhận tiền. Như vậy, việc chuyển nhượng nhà đất cho ông T, bà H là có sự đồng thuận của bà K, được các bên tự nguyện xác lập và đã thực hiện trên thực tế.

Sau khi hợp đồng được ký kết, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H. Việc bà Nguyễn Mộng K sau đó thay đổi ý kiến, cho rằng không đồng ý bán nhà và yêu cầu nhận lại nhà đất là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ do chính bà cung cấp trước đó.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở số 83/HĐMBNMC24 ngày 12/8/2024, bà K không chứng minh được hợp đồng vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội hoặc bị vô hiệu do giả tạo, nhầm lẫn, lừa dối, cưỡng ép theo quy định của Bộ luật Dân sự. Hợp đồng được các bên xác lập trên cơ sở tự nguyện, đã được thực hiện trên thực tế và đã hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định pháp luật.

Mặt khác, phần nghĩa vụ tài sản giữa bà Nguyễn Mộng K và ông Huỳnh Văn L đã được hai bên thỏa thuận phân chia sau ly hôn; tranh chấp phát sinh nếu có giữa bà K và ông L là quan hệ pháp luật khác, không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng mua bán giữa Công ty X với ông T, bà H.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Mộng K. Cần giữ nguyên phần bản án sơ thẩm liên quan đến hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở số 83/HĐMBNMC24 ngày 12/8/2024; đồng thời sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm về nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hướng buộc Công ty TNHH X giao giấy chứng nhận cho ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Mộng K. Áp dụng khoản 2 Điều 308 của BLTTDS năm 2015. Sửa Bản án sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5, thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: *"Tranh chấp hợp đồngchuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tranh chấp đòi bồi thường thiệt hại"* Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định nên được xem xét. Ủy quyền của các đương sự là hợp lệ và đúng quy định.

[2] Xét nội dung vụ kiện nhận thấy: Vào ngày 12/8/2024, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng mua bán nhà số 83/HĐMBN.C24 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 547, tờ bản đồ số 16, tọa lạc Khu dân cư M, Khóm A, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) diện tích 100,8 m^2, loại đất ở tại đô thị. Nhà ở liên kế trên thửa đất số 547, tờ bản đồ số 16, tọa lạc Khu dân cư M, Khóm A, Phường G, thành phố S ,tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ), đồng thời ngày 12/8/2024, giữa bà H, ông T, ông L, ông Trịnh Minh C là người đại diện theo pháp luật Công Ty X có lập Giấy Thỏa thuận có nội dung: "*Hôm nay ngày 12/8/2024, chúng tôi có mua 01 căn nhà M Đường D của anh Huỳnh Văn L và chị Nguyễn Mộng K (Hợp đồng công ty). Chúng tôi có thanh toán trước 1 phần tiền cho Công ty X cũng như anh Huỳnh Văn L và chị Nguyễn Mộng K. Số tiền còn lại là 560.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi triệu đồng) của anh Huỳnh Văn L sẽ được chuyển khoản trực tiếp vào số tài khoản V (Việt Nam T) STK: 0987688488. Sau khi Công ty X có sổ hồng cho bên mua là ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H. Chúng tôi sẽ thành*

toán đủ 01 lần theo thỏa thuận. Nếu chúng tôi không thực hiện theo đúng thỏa thuận chúng tôi sẽ chịu trách nhiệm với những gì đã cam kết trước pháp luật."

Xét về hình thức thì hợp đồng mua nhà ở ngày 12/8/2024 được ký kết phù hợp quy định pháp luật, các bên giao dịch đảm bảo điều kiện chủ thể, tự nguyện giao kết không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội theo quy định Khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015, nên hợp đồng mua bán nhà có hiệu lực pháp luật, đã được đăng ký biến động từ Công Ty TNHH X sang ông Lương Văn T, bà Phạm Thị Ngọc H được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cũ cấp vào ngày 30/9/2024. Ông T và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Theo nội dung hợp đồng mua bán nhà ở và Giấy thỏa thuận ngày 12/8/2024, thì kể từ ngày 30/9/2024, thì Công Ty X phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho nguyên đơn, đồng thời nguyên đơn phải thực hiện cam kết trả cho ông Huỳnh Văn L số tiền 560.000.000 đồng theo nội dung cam kết: "S*ố tiền còn lại là 560.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi triệu đồng) của anh Huỳnh Văn L sẽ được chuyển khoản trực tiếp vào số tài khoản V (Việt Nam T) STK: 0987688488"*, do công ty còn giữ giấy chứng nhận để ràng buộc trách nhiệm nguyên đơn đối với số nợ còn lại của ông L. Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao giấy chứng nhận và bồi thường thiệt hại là có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm buộc công ty bồi thường cho nguyên đơn số tiền 38.000.000 đồng, bị đơn không kháng cáo nên phát sinh hiệu lực. Ông T và bà H kháng cáo cho rằng khi nào công ty trả giấy cho nguyên đơn thì nguyên đơn mới thế chấp vay tiền và lấy số tiền này trả cho ông L. Xét thấy, đây là việc riêng giữa ông L và nguyên đơn sẽ được xem xét và giải quyết giai đoạn thi hành án.

[3] Xét kháng cáo của ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H; do bản án sơ thẩm tuyên là không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng nên nguyên đơn kháng cáo. Tuy nhiên, qua sự phân tích và động viên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là phù hợp. Hiện nguyên đơn đang quản lý nhà nên không đặt ra việc bàn giao nhà. Nguyên đơn đồng ý trả cho ông L là 560.000.000 đồng nguyên đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Xét yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn L là có căn cứ. Ông chưa nhận số tiền 560.000.000 đồng nên bản án sơ thẩm tuyên nguyên đơn giao cho ông số tiền trên là phù hợp.

[5] Xét kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Mộng K bà kháng cáo yêu cầu được nhận 560.000.000 đồng là không có cở vì

trong các biên bản tự khai và hòa giải bà thừa nhận đã nhận xong số tiền này. Bà cho rằng bà không còn quyền lợi trong vụ kiện này. Tuy nhiên, việc bà kháng cáo yêu cầu nhận số tiền 560.000.000 đồng còn lại là không đúng nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Nếu bà và ông L còn tranh chấp khoản tiền khác thì tách ra giải quyết thành vụ kiện khác.

[6] Xét bản án sơ thẩm: Về phần tuyên của Bản án sơ thẩm là " Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tiếp tục thực hiện hợp đồng...". Tuy nhiên, phần sau thì buộc nguyên đơn phải trả cho ông Huỳnh Văn L 560.000.000 đồng là không phù hợp. Vì nếu trả tiền cho ông L mà không chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng thì lại mâu thuẫn với nhau. Do đó, cần phải sửa bản án theo hướng cho tiếp tục thực hiện hợp đồng. Buộc nguyên đơn phải giao cho ông L 560.000.000 đồng.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự nguyên đơn phải chịu số tiền 12.400.000 đồng, nguyên đơn đã đóng tạm ứng chi phí tố tụng, đã thực hiện xong.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho ông L. Bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn. Người liên quan ông Huỳnh Văn L được nhận lại tiền tạm ứng án phí.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không được chấp nhận thì phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[10] Xét đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 40; Điều 92, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 49, điều 50, Điều 51 của Luật kinh doanh bất động sản.

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;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lưu Văn T2, bà Phạm Thị Ngọc H.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Mộng K.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Văn T, bà Phạm Thị Ngọc H về việc:

Buộc Công ty TNHH X tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở số 83/HĐMBN.MC24 ngày 12/8/2024 để bàn giao cho ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 900349 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp cho ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H ngày 30/9/2024.

Buộc Công ty TNHH X bồi thường thiệt hại cho ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H số tiền 38.000.000 đồng (Ba mươi tám triệu đồng)

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn L.

Buộc ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H có trách nhiệm thanh toán cho ông Huỳnh Văn L số tiền 560.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Khi ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H thanh toán cho ông Huỳnh Văn L số tiền 560.000.000 đồng, buộc Công ty TNHH X giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 900349 cho ông Lương Văn T và bà Phạm Thị Ngọc H.

3.Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Nguyên đơn Ông Lương Văn T, bà Phạm Thị Ngọc H phải chịu số tiền 12.400.000 đồng, nguyên đơn đã đóng tạm ứng chi phí tố tụng, đã thực hiện xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu 26.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí số tiền 600.000 đồng đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008679 ngày 12/12/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu

vực 5 – Cần Thơ). Nguyên đơn còn phải nộp thêm số tiền 25.800.000 đồng *(Hai mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng)*.

Công ty TNHH X phải chịu 1.900.000 đồng.

Ông Huỳnh Văn L được nhận lại số tiền 13.200.000 đồng (*Mười ba triệu hai trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008779 ngày 06/01/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – Cần Thơ).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lương Văn T được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004738 ngày 08/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bà Phạm Thị Ngọc H được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004740 ngày 08/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bà Nguyễn Mộng K phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005208 ngày 13/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành tiền án phí. Bà K đã nộp xong.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

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 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.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 5- Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 5- Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐÃ KÝ

Nguyễn Văn Hải