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: 329/2026/DS-PT
Ngày: 15/4/2026
V/v *tranh chấp Văn bản thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở*

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: Bà **Phan Thị Tuyết Mai**

Các Thẩm phán: Bà **Võ Bích Hải**

Ông **Nguyễn Văn Toàn**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Kim Trang** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần .

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Lưu Thị Kim Chúc** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 315/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2022 về "*Tranh chấp Văn bản thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Người kháng cáo ông Công ty Cổ phần K1 là bị đơn trong vụ án.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 693/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị E**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: T, thị Trấn B, huyện P, tỉnh Hậu Giang

Địa chỉ liên lạc: 54 ấp L, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

2. Bị đơn:

2.1. Công ty CP K1

Địa chỉ: B L, G, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo ủy quyền: ông **Ngô Quốc T**, sinh năm 1995.

2.2. Công ty TNHH X.

Địa chỉ: Khu B L, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn trình bày: Ngày 14/5/2021 bà có ký Văn bản Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty K1 và Công ty X đối với lô nền ký hiệu L54-24 tại thửa số 120, tờ bản đồ số 27, diện tích 110m^2, tọa lạc tại phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Quá trình thực hiện hợp đồng bà đã nộp hoàn tất số tiền 3.506.090.846 đồng (tương đương 97% giá trị hợp đồng). Tuy nhiên đến nay đã quá thời hạn hai bên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng phía bị đơn vẫn không tiến hành ra công chứng để chuyển nhượng lô nền nêu trên cho bà. Do vậy bà khởi kiện yêu cầu chấm dứt Thỏa thuận chuyển nhượng đã ký với bị đơn, yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại cho bà số tiền đã nộp như trên và trả tiền lãi theo thỏa thuận đã ký kết. Đối với ý kiến của bị đơn, nguyên đơn cho rằng, do thời gian bị đơn vi phạm hợp đồng đã lâu nên bà không đồng ý tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng, mà nếu có tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì cũng yêu cầu bị đơn phải trả lãi cho bà trong thời gian vi phạm. Trường hợp bị đơn không đồng ý thì yêu cầu được chấm dứt Văn bản thỏa thuận, nhận lại tiền gốc, yêu cầu công ty phải trả tiền lãi cho bà như đã thỏa thuận.

- Đại diện Công ty K1 – ông Ngô Quốc T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Xác định công ty có ký thỏa thuận chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị E như bà E đã xác định trên. Đối với lô nền mà bà E ký thỏa thuận thì hiện phía công ty đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị bà E cùng với công ty T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận..

Phía Công ty X: Có văn bản ủy quyền cho ông K tham gia tố tụng, tuy nhiên Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần đối với Công ty X và địa chỉ của người được ủy quyền – ông K tại Lô B đường N nối dài, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, nhưng bị đơn vẫn không có mặt. Do vậy, Tòa án tiến hành thủ tục đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với Công ty X.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 82/2025/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân quận Bình Thủy đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Chấm dứt "Thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" số 2549/L54-24 ký ngày 14/5/2021 giữa bà Nguyễn Thị E và Công ty Cổ phần K1 và Công ty TNHH X:

- Buộc bị đơn - Công ty Cổ phần K1 và Công ty TNHH X phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị E số tiền đã nộp là 3.506.090.846 và tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ (tính từ ngày 01/8/2024 đến ngày 20/6/2025) là854.609.692 đồng.

- Tổng cộng gốc và lãi phía bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 4.360.700.538 đồng.

- Sau ngày 20/6/2025, phía các bị đơn vẫn phải tiếp tục chịu tiền lãi trên số tiền gốc chậm trả cho nguyên đơn, đến khi thanh toán dứt nợ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn Công ty Cổ phần K1 có đơn kháng cáo đối với bán án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, phía bị đơn sẽ chịu tất cả các chi phí để ra sổ đỏ cho nguyên đơn, và bị đơn sẽ giao thêm cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, tất cả các chi phí ra đỏ do bị đơn chịu. Ngoài ra, nguyên đơn có yêu cầu bị đơn giao thêm cho nguyên đơn số tiền lãi do bị đơn vi phạm tính từ ngày nguyên đơn làm việc cuối cùng tại Công ty của bị đơn đến ngày xét xử là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn công ty cổ phần K1 nhận thấy: thoả thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 259/L54-24/TTCKCNQSDDO/LITAINVEST ngày 14/5/2021: Căn cứ tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp thì đến ngày 31/7/2023 nguyên đơn đã nộp đủ 97% giá trị hợp đồng, tương ứng số tiền 3.506.090.846, được thể hiện tại Giấy xác nhận nộp tiền (bút lục số 06). Tuy nhiên, từ tháng 8/2023 cho đến tháng 10/2024 phía bị đơn vẫn chưa có thông báo tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn (thể hiện tại các biên bản làm việc trực tiếp giữa nguyên đơn và bị đơn tại trụ sở công ty B). Căn cứ điểm a khoản 6.1 Điều 6 của văn bản thoả thuận (bút lục 16) thì bị đơn đã vi phạm thời hạn thực hiện công chứng hợp đồng công chứng. Căn cứ biên bản làm việc lúc 14 giờ 20 phút ngày 10/9/2024

giữa bà E với bà Hoàng Thị H chức vụ dịch vụ khách hàng thì bà E đã yêu cầu thực hiện việc công chứng *"trong 01 tuần kể từ hôm nay"* tức ngày 10/9/2024 (bút lục 01), như vậy bà E đã thực hiện thông báo về việc chấm dứt thoả thuận nếu bị đơn không thực hiện việc công chứng hợp đồng. Vì vậy, lỗi trong việc vi phạm Văn bản thỏa thuận đã ký kết là của bị đơn. Nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng, buộc bị đơn phải hoàn lại số tiền đã nộp và trả tiền lãi kể từ thời điểm bị đơn hoàn tất nộp 97% giá trị hợp đồng là có căn cứ. Tại phiên toà phúc thẩm, phía nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất nội dung bị đơn không thu 03% còn lại của giá trị hợp đồng, chịu các chi phí phát sinh để bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Riêng khoản bồi thường do bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thì nguyên đơn và bị đơn không thoả thuận được (bị đơn đồng ý chịu lãi suất bồi thường tương đương 150.000.000 đồng nhưng nguyên đơn yêu cầu số tiền là 500.000.000 đồng hoặc bồi thường theo lãi suất quy định của pháp luật). Xét thấy, như đã phân tích trên, việc chậm thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên cho nguyên đơn là lỗi của bị đơn, tại phiên toà nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng do đó đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn, đồng thời buộc bị đơn chịu lãi suất theo quy định của pháp luật, kể từ ngày tiếp theo của ngày kết thúc việc gia hạn thực hiện nghĩa vụ của bị đơn đến thời điểm xét xử sơ thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa bản án sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thuỷ, thành phố Cần Thơ (nay là TAND khu vực 2, thành phố Cần Thơ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; những người tham gia tố tụng khác

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền nguyên đơn đã giao và tiền lãi suất theo các bên thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2021, phía bị đơn không đồng ý. Do đó, cấp sơ thẩm xác định tranh chấp "*Thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là phù hợp.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về thủ tục tố tụng: bị đơn Công ty TNHH X vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn và bị đơn Công ty Cổ phần K1 thống nhất tiếp tục thực hiện "Thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" số 2549/L54-24 ký ngày 14/5/2021 giữa bà Nguyễn Thị E và Công ty Cổ phần K1, theo đó phía Công ty Cổ phần K1 có trách nhiệm liên hệ các cơ quan chức năng để hoàn tất sổ đỏ giao cho nguyên đơn, phía Công ty Cổ phần K1 chịu tất cả các chi phí kể cả số tiền thực hiện hợp đồng còn lại cho nguyên đơn. Xét thấy, sự thỏa của các sự là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Tuy nhiên, các bên đương sự không thống nhất được số tiền lãi phải trả do phía Công ty Cổ phần K1 chậm thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 120, tờ bản đồ số 27 diện tích 110m^2 tọa lạc tại dân cư phường B (kho C), phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ). Hội đồng xét xử nhận thấy: Quá trình thực hiện Văn bản cam kết thỏa thuận giữa nguyên đơn và Công ty Cổ phần K1 cùng với các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp cho thấy, tính đến ngày 31/7/2023, nguyên đơn đã nộp đủ 97% giá trị hợp đồng, tương ứng số tiền 3.506.090.846 đồng (Ba tỷ năm trăm lẻ sáu triệu không trăm chín mươi ngàn tám trăm bốn mươi sáu đồng), được thể hiện tại Giấy xác nhận nộp tiền (bút lục số 06). Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 10/9/2024 (bút lục 01) có ghi nhận, phía nguyên đơn đã đồng gia hạn việc ký hợp đồng với Công ty Cổ phần K1 trong 06 tháng, nhưng đến ngày 10/9/2024 phía nguyên đơn tiếp tục gia hạn cho Công ty Cổ phần K1 thực hiện hợp đồng công chứng hợp đồng quyền sử dụng đất trong 1 tuần. Ngoài ra, tại Biên bản làm việc ngày 01/10/2024 (bút lục 03) phía nguyên đơn đồng ý cho Công ty Cổ phần K1 trong 1 tuần sẽ ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định thời hạn vi phạm của Công ty Cổ phần K1 tính từ ngày 09/10/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm là 08 tháng 11 ngày. Do lỗi trong việc vi phạm thỏa thuận ký kết hợp đồng công chứng là của Công ty Cổ phần K1 nên Công ty Cổ phần K1 phải trả lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ theo Điều 357 của Bộ luật sự năm 2015. Vì vậy, cần buộc Công ty Cổ phần K1 trả suất chậm trả cho nguyên đơn theo mức lãi suất cơ bản là 10%/năm = 0,93%/năm, cụ thể là 3.506.090.846 x 0,83%/tháng x 08 tháng 11 ngày = 243.470.000 đồng (Hai trăm bốn mươi ba triệu bốn trăm bảy mươi ngàn đồng).

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần K1 được chấp nhận một phần nên Công ty Cổ phần K1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần K1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ.

1. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị E và bị đơn Công ty Cổ phần K1 cụ thể như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị E và bị đơn Công ty Cổ phần K1 tiếp tục thực hiện "Thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" số 2549/L54-24 ký ngày 14/5/2021 giữa bà Nguyễn Thị E và Công ty Cổ phần K1.

Công ty Cổ phần K1 và bị đơn tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 120, tờ bản đồ số 27 diện tích 110m^2 tọa lạc tại dân cư phường B (kho C), phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ).

Nguyên đơn không phải thanh toán số tiền còn lại của "Thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" số 2549/L54-24 ký ngày 14/5/2021 cho bị đơn Công ty Cổ phần K1 .

Công ty Cổ phần K1 phải chịu tất cả các khoản chi phí về thuế và chi phí khác để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Sau khi các bên ký kết xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng có công chứng, chứng thực), trong hạn từ 01 tháng đến 02 tháng, phía Công ty Cổ phần K1 phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu tính lãi suất chậm trả của nguyên đơn.

Buộc Công ty Cổ phần K1 có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ là 243.470.000 đồng (Hai trăm bốn mươi ba triệu bốn trăm bảy mươi ngàn đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn, nếu bị đơn Công ty Cổ phần K1 chậm trả số tiền trên thì còn phải chịu lãi suất chậm trả trên số tiền

nợ gốc, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, lãi suất theo định Điều 468 Bộ luật sự năm 2015.

3. Chi phí đo đạc thẩm định: 4.000.000 đồng, bị đơn đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty K1 phải nộp 12.173.500 đồng. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 51.060.908 đồng theo biên lai thu số 0001215 ngày 01/11/2024 tại Phòng hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí. Chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000559 ngày 16/7/2025 tại Phòng hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 2 Luật 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 hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật hành án dân sự.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

***Nơi nhận*:** **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND vực 2 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 2 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.**Phan Thị Tuyết Mai**