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

Bản án số: 492/2026/DS-PT
Ngày: 25-5-2026
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà 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 Đào Thị Thủy.
*Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Quốc Định.
Ông Phạm Tiến Dũng.

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:*** Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 512/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 182/2025/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 591/2026/QĐPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 544/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn***: Ông Trần Văn N, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang nay là Ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ, có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Trường H; Ông Trần Văn Đ, Bà Phạm Ngọc Huỳnh N1, (ông H, ông Đ vắng mặt, bà N1 có mặt).

Cùng địa chỉ: Số H đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số H đường N, phường N, thành phố Cần Thơ).

***2. Bị đơn***: Công ty trách nhiệm hữu hạn S.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Dương Quốc V – Chức vụ Tổng giám đốc.

Địa chỉ: Số A ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là Số A ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ).

Địa chỉ liên hệ: Số I, quốc lộ I, khu vực Bình Thường A, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là Số I, quốc lộ I, khu vực Bình Thường A, phường P, thành phố Cần Thơ).

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Lê N2, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Khu V, phường D, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ), có mặt.

***3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan***: Công ty cổ phần Đ2.

Địa chỉ: Số B đường T, phường A, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số B đường T, phường A, thành phố Hồ Chí Minh).

***4. Người kháng cáo***: Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn S.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:*

***Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trường H trình bày:*** Ngày 05/01/2022, giữa nguyên đơn ông Trần Văn N và bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn S (gọi tắt là Công ty S) có người đại diện là ông Dương Quốc V, chức vụ Tổng giám đốc đã thống nhất ký kết hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số: 002/2022/HĐNT-KDCQV.

Căn cứ theo hợp đồng nêu trên, Công ty S chuyển nhượng cho nguyên đơn 01 căn nhà A3-19 tại Khu dân cư Q (tên thương mại là khu đô thị T) với giá 1.632.915.120 đồng. Khi ký kết hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán trước cho bị đơn số tiền 489.874.536 đồng (đã bao gồm tiền đặt cọc chọn vị trí 50.000.000 đồng) tương ứng với 30% giá trị hợp đồng theo thỏa thuận đã giao kết tại hợp đồng. Tuy nhiên, kể từ khi nhận thanh toán phía bị đơn cứ trì trệ, chậm tiến hành thực hiện dự án theo như hợp đồng đã giao kết với nguyên đơn. Khi đã quá thời hạn thực hiện dự án nhưng phía bị đơn không tiếp tục tiến hành dự án mà không có văn bản phản hồi với nguyên đơn về vấn đề nêu trên, nguyên đơn đã liên hệ với bị đơn để yêu cầu hoàn trả lại số tiền đã thanh toán trước nhưng đến nay vẫn chưa nhận được bất cứ văn bản chính thức nào từ phía bị đơn. Việc bị đơn Công ty S vi phạm nghĩa vụ chậm thực hiện hợp đồng đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Nay nguyên đơn ông Trần Văn N yêu cầu chấm dứt hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 05/01/2022 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn S và ông Trần Văn N. Buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn S có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tổng số tiền 578.443.852 đồng, trong đó số tiền 489.874.536 đồng là tiền nguyên đơn thanh toán trước cho bị đơn và số tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ (0,02%/ngày) tạm tính đến ngày 14/10/2024 là 904 ngày tương đương số tiền 88.569.316 đồng.

***Quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Lê N2 trình bày:*** Ngày 05/01/2022, Công ty trách nhiệm hữu hạn S và ông Trần Văn N có ký kết hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 002/2022/HĐNT-KDCQV, theo đó Công ty có thoả thuận sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một căn nhà mã số A3-19 tại dự án khu dân cư Q cho ông Trần Văn N với giá 1.632.915.120 đồng. Về tiến độ thanh toán chia làm 7 đợt, đợt 1 sẽ thanh toán 30% (với số tiền 489.874.536 đồng) sau khi ký hợp đồng. Tuy nhiên, phía ông N chỉ thanh toán 439.874.536 đồng cho Công ty thì không thanh

toán các đợt tiếp theo. Căn cứ điểm f mục 6.2 Điều 6 hợp đồng, thì Công ty sẽ bàn giao nhà cho ông N trong vòng 180 ngày kể từ ngày ký hợp đồng (thời gian dao động 45 ngày) khi ông N đã hoàn thành việc thanh toán ít nhất 90% giá trị hợp đồng, thời gian này cũng phù hợp với thời gian thanh toán tiền đợt 5 là 90% giá trị hợp đồng. Do ông N đơn phương chấm dứt hợp đồng (không thanh toán tiền các đợt tiếp theo theo thỏa thuận trong hợp đồng), nên Công ty không tiến hành bàn giao nhà cho ông N. Nay ông N khởi kiện cho rằng phía Công ty chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà nên yêu cầu phía Công ty trả lại số tiền đã đóng và lãi suất là không có cơ sở. Bởi lẽ, ông N chưa thanh toán đủ 90% giá trị hợp đồng, nên chưa đủ điều kiện để phía Công ty giao nhà. Căn cứ điểm a mục 10.2 Điều 10 của hợp đồng, thì khi ông N đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải chịu mức phạt bồi thường hợp đồng là 20% số tiền đã thanh toán. Vì vậy, Công ty chỉ đồng ý trả lại cho ông N 80% số tiền đã thanh toán với số tiền là 351.899.628 đồng.

***Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần Đ2 vắng mặt không có lời trình bày.***

*Tại bản án sơ thẩm số 182/2025/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ tuyên xử như sau:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 002/2022/HĐNT-KDCQV lập ngày 05/01/2022 và các phụ lục kèm hợp đồng đối với căn nhà vị trí A3-19 giữa nguyên đơn Trần Văn N và bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn S.

1.2. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn S có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 565.021.289 đồng.

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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015. Trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

1.3. Không chấp nhận số tiền lãi chậm thanh toán là 13.422.563 đồng.

1.4. Không xem xét số tiền 22.044.354 đồng mà nguyên đơn yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22 tháng 10 năm 2025, bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn S có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng theo hướng chỉ buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn S trả lại 80% số tiền (439.874.536 đồng) ông Trần Văn N đã thanh toán cho bị đơn tương đương với số tiền 351.899.628 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn S đồng ý chấm dứt hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 002/2022/HĐNT-KDCQV lập ngày 05/01/2022 và các phụ lục kèm hợp đồng đối với căn nhà vị trí A3-19 giữa nguyên đơn Trần Văn N và bị đơn Công ty trách

nhiệm hữu hạn S, đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 489.874.536 đồng và lãi chậm trả là 30.125.464 đồng. Tổng cộng 520.000.000 đồng. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thống nhất với ý kiến của đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã trình bày.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự cũng đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, ghi nhận sự sự nguyện của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn S có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết là đúng theo các quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ2, sau khi xét xử sơ thẩm không có kháng cáo, không liên quan nội dung kháng cáo. Do vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2]. Đối với kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất chấm dứt hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 002/2022/HĐNT-KDCQV lập ngày 05/01/2022 và các phụ lục kèm hợp đồng đối với căn nhà vị trí A3-19 giữa nguyên đơn Trần Văn N và bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn S; Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn S, đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 489.874.536 đồng (Bốn trăm tám mươi chín triệu tám trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm ba mươi sáu đồng) và lãi chậm trả là 30.125.464 đồng (Ba mươi triệu một trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm sáu mươi bốn đồng). Tổng cộng 520.000.000 đồng (Năm trăm hai mươi triệu đồng). Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thống nhất với ý kiến của đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử công nhận.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn S phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồn*g); Nguyên đơn ông Trần Văn N được nhận

lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 13.569.000 đồng (*Mười ba triệu, năm trăm sáu mươi chín nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0004884 ngày 20 tháng 11 năm 2024, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 – Cần Thơ).

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, người kháng cáo Công ty trách nhiệm hữu hạn S phải chịu theo quy định là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồ*ng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006887 ngày 22 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố C thành án phí (đã nộp xong).

[5]. Xét đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

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.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

1. Ghi nhận sự tự nguyện giữa nguyên đơn ông Trần Văn N và bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn S về việc chấm dứt hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 002/2022/HĐNT-KDCQV lập ngày 05/01/2022 và các phụ lục kèm hợp đồng đối với căn nhà vị trí A3-19.

2. Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn S đồng ý trả lại cho nguyên đơn ông Trần Văn N số tiền đã nhận 489.874.536 đồng và lãi chậm trả là 30.125.464 đồng. Tổng cộng 520.000.000 đồng (*Năm trăm hai mươi triệu đồ*ng).

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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015. Trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn S phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đ*ồng); Nguyên đơn ông Trần Văn N được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 13.569.000 đồng (*Mười ba triệu, năm trăm sáu mươi chín nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0004884 ngày 20 tháng 11 năm 2024, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 – Cần Thơ).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn S phải chịu theo quy định là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồ*ng), được khấu trừ vào số tiền tạm

ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồn*g) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006887 ngày 22 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố C thành án phí (đã nộp xong).

- Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trần Văn N tự nguyện chịu chi phí niêm yết văn bản tố tụng 2.400.000 đồng (Hai triệu bốn trăm nghìn đồng), nguyên đơn đã nộp xong. Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn S phải chịu chi phí tố tụng số tiền 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*). Bị đơn phải nộp lại số tiền này tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 – Cần Thơ để trả lại cho nguyên đơn.

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 kể từ ngày tuyên án, ngày 25 tháng 5 năm 2026.

***Nơi nhận:***
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 14 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 14 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Đã ký**

**Đào Thị Thủy**