

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: **723/2026/DS-PT**

Ngày: 25-8-2026

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn Lợi.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Chí Tâm.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13/8/2026 và ngày 25/8/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 462/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2026 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2026/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1249/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1960;

Địa chỉ: ấp L, xã P, tỉnh Đồng Tháp;

Chỗ ở hiện nay: khóm B, phường H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Trần Hồ N, sinh ngày 10/6/1987 (có mặt); Địa chỉ: ấp L, xã L, tỉnh Vĩnh Long và chị Bùi Thị Ngọc H, sinh ngày 09/9/1994 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt); Địa chỉ: khóm M, phường H, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 21/11/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hà Văn T - Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Tấn S1, sinh năm 1980;

2.2. Bà Võ Thị Ngọc G, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Chị Đỗ Thị Ngọc O, sinh năm 1986 (có mặt); Địa chỉ: ấp G, xã T, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 30/3/2026).

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Tấn S1, bà Võ Thị Ngọc G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S ủy quyền cho anh Trần Hồ N và chị Bùi Thị Ngọc H đại diện trình bày: Ông Nguyễn Văn S với ông Trần Tấn S1, bà Võ Thị Ngọc G thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 1.575,9m², giá đất thỏa thuận là 60.000.000 đồng/1 mét đất chiều ngang (chiều dài hết thửa đất khoảng hơn 30m), ông S đưa trước 100.000.000 đồng, có ghi hợp đồng chuyển nhượng, hai bên cùng ký tên, đồng thời hẹn sau 01 tuần sẽ đo đạc chính thức và thanh toán một phần, phần còn lại sẽ trả đủ khi đến Văn phòng công chứng lập hợp đồng. Sau khi nhận tiền, bên ông S1 cũng chưa đo lại chính xác diện tích và ông S được biết diện tích đất nằm một phần trong hành lang lộ giới lớn, nên đề nghị chấm dứt việc mua bán, nhưng bên ông S1 có nói bàn bạc lại sẽ giảm giá và yêu cầu ông S trả thêm tiền. Ngày 11/3/2022, ông S đã chuyển thêm cho ông S1, bà G 400.000.000 đồng. Tổng cộng 02 lần giao tiền là 500.000.000 đồng. Bên phía ông S1 đã không giảm giá như đã nói, nên ông S không đồng ý chuyển nhượng và yêu cầu được nhận lại số tiền đã giao cho ông S1, bà G nhưng ông S1, bà G không đồng ý. Việc thỏa thuận giảm giá chỉ trao đổi qua điện thoại, không có lập thành văn bản. Phía bị đơn cho rằng nhiều lần đề nghị ông S đến ký hợp đồng nhưng ông S không đến là do bên ông S1, bà G không chấp nhận giảm giá nên ông S không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng.

Căn cứ pháp lý đề nguyên đơn khởi kiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất ngày 04/3/2022 vi phạm về mặt hình thức quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự và vi phạm quy định về hợp đồng chuyển nhượng tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

Nay ông Nguyễn Văn S yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông S với ông Trần Tấn S1, bà Võ Thị Ngọc G; ông S thống nhất mất số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng thuộc về phía bị đơn ông S1, bà G, chỉ yêu cầu ông S1, bà G trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận 400.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Tấn S1 và bà Võ Thị Ngọc G trình bày: Ngày 04/3/2022, ông bà (bên A - bên chuyển nhượng) và ông Nguyễn Văn S (bên B - bên nhận chuyển nhượng) có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (mẫu hợp đồng là của ông S). Nội dung chính gồm:

- Giá chuyển nhượng: 60.000.000 đồng/1 mét ngang (sáu mươi triệu đồng trên một mét ngang; chiều dài hết đất như trong giấy chứng nhận QSD đất).

- Phương thức thanh toán:

+ Lần 1: Vào ngày 04/3/2022 bên B chuyển đặt cọc cho bên A: 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng);

+ Lần 2: Số tiền còn lại:

Trong tuần tới (tức là trong 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng là ngày 11/3/2022) bên B sẽ trả thêm cho bên A: 1,2 tỷ đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), số tiền còn lại khi ra công chứng hợp đồng sẽ trả đủ (ngày 19/4/2022).

Đến ngày 19/4/2022 hai bên sẽ đến Phòng Công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Ông S đã vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ đã cam kết thể hiện như sau:

- Lần 2: Không thanh toán đủ 1,2 tỷ đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) trong thời hạn 07 ngày, chỉ thanh toán thêm được 400 triệu đồng (bốn trăm triệu đồng), thiếu 800 triệu đồng (tám trăm triệu đồng).

- Không đến cơ quan công chứng vào ngày 19/4/2022, mặc dù ông S1, bà G nhiều lần liên hệ và chủ động thực hiện theo đúng hợp đồng, cụ thể như sau:

+ Ngày 18/4/2022 ông bà nhắn tin nhắc ông S “mai đến ngày nghe a”, ông S có phản hồi “Đúng là ngày mai tới ngày đi công chứng”.

+ Ngày 19/4/2022 (thứ ba) ông S nhắn tin cho ông bà “Chú làm hợp đồng tại Ủy ban xã A” “thứ 6” (ngày 22/4/2022) hai bên đến Ủy ban nhân dân xã A ký hợp đồng, ông S nhắn tiếp: “10 giờ tôi mang tiền đầy đủ thanh toán chú tại ủy ban xong tôi nhận hồ sơ”, ông bà cũng đồng ý.

+ Buổi sáng ngày 21/4/2022 ông bà nhắn tin cho ông S hỏi ai đứng tên để nhờ người soạn hợp đồng chuyển nhượng trước không phải đợi thì ông S trả lời là ông S đứng. Xong đến buổi chiều ông S nhắn tin lại cho ông bà nói ngày 22/4/2022 bận nên hẹn lại thứ ba ngày 26/4/2022 mới vô ký hợp đồng được, ông bà cũng thông cảm và đồng ý với ông S.

+ Đến ngày 26/4/2022 ông S lại viện lý do riêng của ông để không đến ký hợp đồng với ông bà, cho dù ông bà cũng nêu lý do là có mua miếng đất ở gần nhà hẹn ngày ký hợp đồng và trả tiền cho người ta nếu sai sẽ mất cọc nhưng ông S vẫn không đến ký hợp đồng với ông bà.

+ Ông bà đợi mãi nhưng không thấy ông S liên hệ với ông bà, mãi đến ngày 02/5/2022 ông bà lại nhắn tin nhắc ông S “Qua lễ (lễ 30/4) anh sắp xếp vô công chứng để tôi thực hiện hợp đồng với người ta (người bán đất cho chúng tôi), ...”, ngày 03/5/2022 ông S mới trả lời là “oke”, “sắp xếp vô làm với chú” nhưng ông S vẫn không đến đúng hẹn.

+ Ngày 06/5/2022 ông bà lại nhắn tin cho ông S yêu cầu vô ký hợp đồng nhưng ông S không trả lời.

+ Ngày 10/5/2022 ông bà nhắn tin cho ông S để đơn đốc ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông S lại tiếp tục hẹn.

+ Cho đến ngày 16/5/2022 ông bà nhắn tin cho ông S rút lại: “thì tôi đã đợi anh gần 1 tháng rồi, tôi đã vay tiền bên ngoài để thực hiện hợp đồng với người ta, anh cũng phải hiểu cho tôi chứ, tôi sẽ đợi anh hết tuần này (22/5/2022) nếu anh không thực hiện thì tôi thực hiện đúng hợp đồng nghe anh”. Ông S trả lời “Tùy chú” (có photo các tin nhắn kèm theo).

- Việc chuyển nhượng đất không có giao kèo đo đạc, chỉ chuyển nhượng theo giấy chứng nhận, ông S cho rằng ông S1, bà G thống nhất giảm giá nhưng không có thỏa thuận ngày nào và không có gì chứng minh. Ông S1, bà G đã rất có thành ý muốn thực hiện đúng hợp đồng, luôn chủ động đôn đốc ông S thực hiện nghĩa vụ như đã ký nhưng ông S không thực hiện mà cứ hẹn lần này qua lần khác nhưng vẫn không thực hiện và ông S hoàn toàn không có bất kỳ thỏa thuận nào với ông bà về việc thay đổi thời gian hoặc số tiền thanh toán hay bất cứ vấn đề gì có liên quan đến hợp đồng mua bán giữa ông bà và ông S. Việc ông S không thực hiện đúng hợp đồng đã làm ông S1, bà G thiệt hại về kinh tế, mất cọc với người khác, phải chịu lãi ngân hàng suốt 03 năm qua. Nếu tại thời điểm đó ông S không mua thửa đất của ông S1, bà G thì ông bà đã bán cho người khác thì đâu có thiệt hại xảy ra, vì thời điểm đó giá đất đang sốt có rất nhiều người hỏi mua.

Ông S cho rằng hợp đồng chưa công chứng nên đòi lại tiền đã chuyển. Ông S1, bà G phản đối vì:

- Hợp đồng quy định rõ tại khoản chế tài:

+ “Nếu bên A không đến cơ quan chức năng thực hiện việc chuyển nhượng như đã giao kết thì phải bồi thường trả cho bên B gấp đôi số tiền đặt cọc”.

+ “Nếu bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán và chuyển nhượng như đã giao kết, thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và không hoàn trả số tiền đã đặt cọc.”

- Việc hợp đồng chưa công chứng là do lỗi hoàn toàn từ phía ông S, không thể vì vậy mà phủ nhận nghĩa vụ đã vi phạm.

- Ông S1, bà G không có thỏa thuận giảm giá cho ông S.

Căn cứ pháp luật bị đơn yêu cầu áp dụng:

+ Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015: Trường hợp bên đặt cọc từ chối thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc.

+ Điều 351 Bộ luật Dân sự 2015: Bên có nghĩa vụ mà không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì phải chịu trách nhiệm dân sự.

+ Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015: Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng nếu bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ.

Ý kiến của ông S1 và bà G đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Thống nhất hủy hợp đồng; Không chấp nhận yêu cầu trả lại số tiền 500.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn S; Công nhận quyền giữ lại toàn bộ số tiền

500.000.000 đồng là số tiền đặt cọc hợp pháp; Xác định nguyên nhân hợp đồng không tiếp tục thực hiện được là do lỗi của ông Nguyễn Văn S.

Ông S1, bà Giàu C yêu cầu phản tố bao gồm: Đề nghị nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được giao kết vào ngày 04/3/2022. Nếu nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường cho ông S1, bà G số tiền thiệt hại là 995.600.000 đồng. Sau khi khấu trừ số tiền mà bên ông S đã giao 400.000.000 đồng cho ông S1, bà G thì ông S còn phải trả cho ông bà số tiền 545.600.000 đồng (995.600.000 đồng – 400.000.000 đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 22/5/2026, ông S1, bà G thay đổi yêu cầu phản tố, chỉ yêu cầu ông S bồi thường thiệt hại số tiền 400.000.000 đồng, để trừ vào số tiền mà ông S yêu cầu ông S1, bà G trả lại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 109/2026/DS-ST ngày 22/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp (viết tắt là bản án sơ thẩm) đã xử:

159810304. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S.

159810304.159810448. Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/3/2022 giữa ông Nguyễn Văn S với ông Trần Tấn S1 và bà Võ Thị Ngọc G.

159810304.159810449. Công nhận cho ông Trần Tấn S1 và bà Võ Thị Ngọc G được sở hữu số tiền đặt cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

159810304.159810450. Buộc ông Trần Tấn S1 và bà Võ Thị Ngọc Giàu C nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

159810304.159810451. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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, 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 bằng 50% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

159810305. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Tấn S1 và bà Võ Thị Ngọc G yêu cầu ông Nguyễn Văn S bồi thường thiệt hại cho ông Trần Tấn S1 và bà Võ Thị Ngọc G số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Trần Tấn S1, bà Võ Thị Ngọc G nộp đơn kháng cáo đề ngày 05/6/2026 vào ngày 08/6/2026 để kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông bà, cụ thể:

- Một là: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 04 tháng 03 năm 2022. Buộc ông Nguyễn Văn S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã thỏa thuận là phải tiếp tục nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số

45, diện tích 1.575,9m² đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ: xã A, tỉnh Đồng Tháp.

- Hai là: Trường hợp nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông S phải bồi thường thiệt hại hợp đồng cho ông S1, bà G là 400.000.000 đồng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Chị Đỗ Thị Ngọc O là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Tấn S1 và bà Võ Thị Ngọc G trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Bởi các căn cứ như: Ông S1 không vi phạm Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/3/2022 nên hợp đồng vẫn còn hiệu lực; Ông S không thực hiện hợp đồng nên là bên vi phạm hợp đồng và có lỗi; Ông S1 không đơn phương chấm dứt hợp đồng, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng; Ông S1, bà G bị thiệt hại thực tế do không sử dụng được đất từ năm 2022, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng cũng có nhiều người hỏi mua đất giá 60.000.000 đồng/1 mét ngang, hiện nay đã giảm khoảng 20.000.000 đồng/1 mét ngang chỉ còn khoảng 40.000.000 đồng/1 mét ngang, việc này có hai người làm chứng xác nhận; Mục đích ông S mua đất là để bán lại chứ không phải đúng như lý do mà nguyên đơn nêu ra.

- Anh Trần Hồ N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S trình bày: Không thống nhất kháng cáo của bị đơn ông Trần Tấn S1 và bà Võ Thị Ngọc G; yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của bị đơn ông Trần Tấn S1 và bà Võ Thị Ngọc G được thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Tấn S1 và bà Võ Thị Ngọc G; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2026/DS-ST ngày 22/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp.

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: 1175/PB-VKS-P9 ngày 25/8/2026).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Trần Tấn S1 và bà Võ Thị Ngọc G không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc ông S1 và bà G kháng cáo vào ngày 08/6/2026 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn S và Luật sư Hà Văn T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và Luật sư Hà Văn T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 04/3/2022, ông Trần Tấn S1, bà Võ Thị Ngọc G (viết tắt là bên A) thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất cho ông Nguyễn Văn S (viết tắt là bên B) diện tích 1.575,9m² thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 45, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, do bà Võ Thị Ngọc G đứng tên giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 10/5/2021; với giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng/1 mét ngang; chiều dài hết đất như trong giấy chứng nhận QSD đất; về phương thức thanh toán: lần 1 vào ngày 04/3/2022 bên B chuyển đặt cọc cho bên A: 100.000.000 đồng, số tiền còn lại trong 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng là ngày 11/3/2022, bên B sẽ trả thêm cho bên A là 1.200.000.000 đồng, số tiền còn lại khi ra công chứng sẽ trả đủ ngày 19/4/2022. Ngày 04/3/2022, ông S đưa cho ông S1, bà G tiền cọc 100.000.000 đồng. Ngày 11/3/2022, ông S đã chuyển thêm cho ông S1, bà G 400.000.000 đồng. Các bên có lập và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/3/2022.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S cho rằng bị đơn ông Trần Tấn S1, bà Võ Thị Ngọc G đã không giảm giá như đã thỏa thuận do có một phần lớn diện tích đất nằm một phần trong hành lang lộ giới, vì vậy ông S khởi kiện yêu cầu ông S1 và bà G trả lại cho ông S số tiền đã nhận chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, đồng ý mất số tiền cọc 100.000.000 đồng như đã thỏa thuận.

Bị đơn ông Trần Tấn S1, bà Võ Thị Ngọc G không thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên, nếu không thực hiện hợp đồng thì ông S phải bồi thường thiệt hại đúng bằng số tiền 400.000.000 đồng mà ông S1, bà G đã nhận từ ông S. Điều này làm phát sinh tranh chấp giữa các đương sự.

[3] Xét kháng cáo của các bị đơn ông Trần Tấn S1, bà Võ Thị Ngọc G. Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

- Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/3/2022 và trình bày của các đương sự thể hiện các bên thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng, ông S (bên B) đã thanh toán cho ông S1, bà G (bên A) số tiền cọc

100.000.000 đồng vào ngày 04/3/2022; đến ngày 11/3/2022 ông S đã thanh toán thêm cho ông S1, bà G số tiền 400.000.000 đồng, tổng cộng là 500.000.000 đồng, trong đó tiền cọc chỉ là 100.000.000 đồng. Do ông S là người từ chối việc giao kết hợp đồng nên số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng thuộc về ông S1, bà G là có cơ sở, phù hợp Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Số tiền còn lại 400.000.000 đồng không phải là tiền đặt cọc, nên ông S1, bà G nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông S, nếu không phát sinh trách nhiệm bồi thường là có căn cứ.

- Việc ông S1, bà G yêu cầu ông S bồi thường cho ông bà số tiền thiệt hại là 400.000.000 đồng, vì ông S không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy, theo thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/3/2022 thì đến ngày 19/4/2022, hai bên sẽ đến Phòng Công chứng để lập hợp đồng theo quy định của pháp luật. Ông S đã không đến và cũng không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm là mất tiền cọc như đã nhận định trên. Bị đơn cho rằng nguyên đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thì có quyền hủy bỏ hợp đồng, đã thông báo cho nguyên đơn, nhưng lại cho rằng muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng và để kéo dài cho đến nay. Ngoài ra trong hợp đồng chuyển nhượng cũng không xác định rõ trách nhiệm bồi thường thiệt hại của bên B (ông S) khi vi phạm hợp đồng như thế nào mà chỉ quy định bên A (ông S1, bà G) có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và không hoàn lại số tiền đã nhận cọc; mặt khác Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/3/2022 được lập giữa các bên không được công chứng hay chứng thực để đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, nên vô hiệu do vi phạm về hình thức theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015; bên cạnh đó, giữa các bên chưa thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc bị đơn không chuyển nhượng được QSD đất không phải hoàn toàn là lỗi của nguyên đơn, nên không phát sinh nghĩa vụ bồi thường thiệt hại của nguyên đơn. Vì vậy, yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông S1 và bà G đối với ông S là không đủ căn cứ, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là phù hợp

Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Tấn S1, bà Võ Thị Ngọc G là có căn cứ và phù hợp pháp luật.

[4] Tại phiên tòa chị Đỗ Thị Ngọc O là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Tấn S1, bà Võ Thị Ngọc G vẫn giữ yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy trình bày của chị O là không đủ căn cứ, đồng thời ông S1 và bà G cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ cơ sở nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Tấn S1, bà Võ Thị Ngọc G, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của ông Trần Tấn S1 và bà Võ Thị Ngọc G không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Tấn S1 và bà Võ Thị Ngọc G;

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 109/2026/DS-ST ngày 22/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng Điều 29 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.

Ông Trần Tấn S1 và bà Võ Thị Ngọc G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông S1 và bà G đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009803 ngày 10/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Trong 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng GDKTTT&THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực M - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng THADS Khu vực M - Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (Danh).

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

Ngô Tấn Lợi